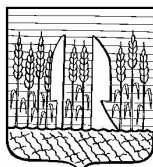


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

4/1996. (II. 06.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt számú rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről

*(egységes szerkezetben a 14/1997. (V. 27.) Kt., a 27/2000. (X. 24.) Kt., a 31/2000. (XI. 21.) Kt.,
a 34/2001. (XII. 18.) Kt., a 27/2002. (XI. 26.) Kt., a 42/2003. (XII. 16.) Kt., a 37/2004. (IX. 21.)
Kt, a 42/2004. (XI. 16.) Kt. és a 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendeletekkel)*

4/1996. (II. 06.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt számú rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

(egységes szerkezetben a 14/1997. (V. 27.) Kt, a 27/2000. (X. 24.) Kt, a 31/2000. (XI. 21.) Kt, a 34/2001. (XII. 18.) Kt, a 27/2002. (XI. 26.) Kt, a 42/2003. (XII. 16.) Kt, a 37/2004. (IX. 21.) Kt, valamint 42/2004. (XI. 16.) Kt számú rendeletekkel)

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §. (2) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló helyiségekre terjed ki.

(2) A vagyontadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett helyiség bérbeadására, az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni, ha a bérbeadó a rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat költségvetési szerve vagy a volt kerületi Ingatlankezelő Vállalat Kt. által létrehozott jogutódja.

2. § (1) A Kt. a helyiségek bérbeadásának feltételeit, az eljárás rendjét e rendeletében határozza meg.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

3. § (1) A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlásával a polgármestert bízta meg.

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat a korábbi hatályos jogszabályok és e rendelet szerint az Önkormányzat vagyongazdálkodási szervezete (továbbiakban: kezelő) látja el.

(3) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogot gyakorló és bérbeadói kötelezettséget teljesítő szervet, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik. A polgármester feladatkörét a kezelő közreműködésével látja el.

A szerződés megkötése

4. § (1) A helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani csak a polgármester által kiadott engedély (továbbiakban: igazolás) alapján lehet.

(2) Az igazolást a kezelő készíti elő a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.

- (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a kezelő foglalja írásba.
(4) A bérleti díj fizetését a kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

A felmondás szabályai

5.§ A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a kezelő gyakorolja.

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbeadás célja és módja

6. § (1)Helyiséget (telket) elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni annak, aki a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedéllyel(-ekkel) rendelkezik.

(2)Meghatározott célra épült és a rendelet hatálybalépése előtt is ezzel megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a polgármester döntése alapján lehet.

7. § Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

8. §¹ (1) A polgármester – a kezelő javaslatának kikérése után – dönti el azt, hogy az üres helyiséget milyen célra, illetve, hogy versenytárgyalás útján vagy annak mellőzésével lehet-e bérbe adni.

(2) A rendelet keretei között - a kezelő javaslatának kikérése után – a polgármester dönti el:

- a.) a helyiség bérleti díját,
- b.) versenytárgyalás esetén a versenytárgyalás alapjául szolgáló bérleti díjat,
- c.) a bérleti jog megváltási díjat (a továbbiakban: megváltási díj), amely minimum a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-a.”

9. § A helyiséget annak kell bérbe adni,

- a.)² aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte,
- b.) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
- c.) aki a polgármesterrel másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,
- d.) akit a bérlő kiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;
- e.) akinek a polgármester az újbóli bérbeadást engedélyezte,
- f.) akit a polgármester az eredménytelen versenytárgyalás esetén kiválasztott,
- g.)³ aki részben vagy egészben vendéglátó üzlet céljára történő bérbeadás esetén vállalja az üzlet nyitvatartási idejének naponta 22 óráig történő korlátozását.

Helyiség bérbeadása

10. § Nem kell a helyiséget hasznosításra meghirdetni, ha

- a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni, és erről a polgármester dönt;
- b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiség biztosítható;

¹ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

² 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

³ 37/2004. (IX.21.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

- c) a bérleti szerződés alapján a bérlőt előbérleti jog illeti meg;
- d) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;
- e) a helyiségre meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog illeti meg;
- f) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
- g)⁴a hivatalosan nyilvántartásba vett párt Csepelen működő helyi szervezetének van helyiségigénye.

11. §⁵(1) A versenytárgyalás nyilvános, azon minden természetes vagy jogi személy részt vehet.

(2) A versenytárgyalás közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a kezelő gondoskodik.

(3) A versenytárgyalás üres helyiség bérbevételére írható ki, a kiírásban meghatározott legalacsonyabb bérleti díjhoz viszonyított magasabb bérleti díj felajánlásával.

A kiírást hirdetés formájában a Csepel című újságban közzé kell tenni és 15 napra az Önkormányzat, továbbá a kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni.

(4) Az érdeklődő számára lehetővé kell tenni a helyiség megtekintését.

12. §⁶(1) Versenytárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki:

a) a meghirdetethez képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,

b) a versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű megváltási díjat a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette.

(2) Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel, és a pályázó igazolja, hogy a kezelő számlájára a hirdetményben meghatározott összegű versenytárgyalási biztosítékot befizette.

A versenytárgyalási biztosíték összege a megváltási díj 20 %-ánál magasabb nem lehet.

13. §⁷(1) Eredménytelen versenytárgyalás esetén a polgármester dönt a helyiség további hasznosítási módjáról.

(2) Ha a versenytárgyalás a megváltási díj, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a versenytárgyalást az összegek újbóli megállapítása mellett meg kell ismételni.

(3) Az ismételt versenytárgyalás útján sem hasznosítható helyiségek bérbeadásának módjáról a polgármester határoz.

(4) A kezelő a helyiséget a kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

14. §⁸A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a résztvevők körét;

b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;

c) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát;

d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;

e) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;

f)⁹a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő – a 22/A. § szerinti óvadék összegével megegyező összegű – versenytárgyalási biztosíték összegét és annak kikötését, hogy a nyertes által befizetett biztosíték az Önkormányzatot illeti meg, míg a többi résztvevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően azonnal visszajár;

g) a bérleti díj alsó határát;

⁴ 37/2004. (XI.21.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

⁵ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

⁶ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

⁷ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

⁸ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

⁹ Módosította a 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 67. §-a. Hatályos 2006. március 31. napjától.

- h) a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;
- i) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnéskor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot;
- j) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásának módját és helyét, valamint idejét;
- k) az elbírálás módját és időpontját, továbbá az eredményhirdetés helyét és idejét;
- l) a bérleti jog megváltási díj összegének mértékét,
- m)¹⁰ a bérbeadás időtartamát (határozott vagy határozatlan idő vagy valamely feltétel bekövetkezése),
- n)¹¹ a vendéglátó üzlet céljára történő bérbe adható helyiségek esetében kikötésként a naponta 22 óráig történő nyitva tartás korlátozására történő figyelemfelhívást.

Versenytárgyalási eljárás

15. §¹² (1) A versenytárgyalási bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót, s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszámán, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a polgármester és a kezelő szervezet vezetője zárja le.

(2) A versenytárgyalási ajánlatokat a kezelő vezetőjének jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő első munkanapon kell elvégezni és az ajánlatokat azonnal el kell bírálni. Az elbírálás során sorrendet kell felállítani.

(3) A nyertes ajánlat sorszámát a kezelő és az Önkormányzat hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesíteni kell, melyben a bérleti szerződés megkötésének helyét és időpontját is közölni kell.

16. §¹³ (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő helyiségenként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a kezelő szervezet vezetője írja alá, és a megállapított eredményről a polgármestert tájékoztatja.

(2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a polgármester igazolást állít ki. A kezelő a bérleti szerződést a kiadott igazolás tartalmának megfelelően köti meg.

(3) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15 napos szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(4) A bérleti jogot elnyerő által felajánlott bérleti díjat 12 havonta emelni kell, az évenként emelkedő bérleti díj megfizetésére a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia. A bérleti díj emelkedésének mértékét a 20. § szerint kell meghatározni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

17. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a polgármester hozzájárulása szükséges.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.

¹⁰ 37/2004. (XI.21.) Kt.s zámú rendelettel elfogadott szöveg

¹¹ 37/2004. (XI.21.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

¹² 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

¹³ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

(3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy az egész helyiség eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen - megfizetni.

(4) Ha a bérlőtárs, aki korábban a helyiség önálló bérlője volt az általa használt helyiségrészt az utóbb bérlőtárssá vált számára átruházza, akkor az önálló bérlővé váló bérlőtárs köteles a bérleti jog átruházásának szabályai szerint átengedési díjat fizetni.

(5) A már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén - a felek megállapodása alapján - újabb bérlőtársi kérelem teljesítéséhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha a helyiség, a bérlőtársak és az új bérlőtárs a (2) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelnek és

a) az eredeti bérlőtársak az egész helyiség eredeti bérleti díjának 100 %-kal növelt összegének,

b) a bérlőtárs pedig az egész helyiség eredeti bérleti díjának megfizetését vállalja,

c)¹⁴ az eredeti bérlő és bérlőtárs írásban megállapodnak az eredeti bérlő által befizetett óvadék viseléséről.

A bérbeadás időtartama

18. § (1) Ha a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondással, a bérlő jogutód nélküli megszűnésével, a bérlő halálával szűnt meg a helyiséget újból csak határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartamáról a polgármester dönt az időtartam, azonban nem lehet hosszabb, mint 5 év. A helyiség az 5 év eltelte után a bérlőnek ismételten bérbe adható, ha az általa végzett szolgáltatási tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.

(3)¹⁵ Határozatlan időre akkor adható bérbe a helyiség, ha ezt a feltételt a versenytárgyalási kiírás tartalmazza.

(4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;

b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;

c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi, rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(5) Az 10. § bekezdés g) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

19. §¹⁶ (1) A helyiség bérleti díját a polgármester állapítja meg és erről a leendő bérlőt tájékoztatja.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes elnyert vagy elfogadott ajánlata tartalmaz.

(3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem versenytárgyalás alapján kerül sor a polgármester a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot,

a) határozott idejű szerződésnél és ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést akkor az előző évre érvényes éves bérleti díjnak a Képviselő-testület által minden év november 30-ig meghatározott növelt összegére,

¹⁴ Beiktatta a 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 68. §-a. Hatályos 2006. március 31. napjától.

¹⁵ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

¹⁶ 42/2003. (XII.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg

b) bérlőtársi kérelemhez történő, továbbá az albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között,

c) csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájáruláskor a helyben kialakult helyiségbérek előző évi átlagos összegére.

(4) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja 20 %-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség négyzetméterre vetített bérleti díjától.

A bérlő kötelezettségei

20. § A bérleti díjat a Kt. által minden év november 30-ig meghatározott mértékkel évente növelni kell. A tárgy évi, százalékosan meghatározott növelés mértékét az 1. sz. melléklet tartalmazza. A bérleti szerződést e kötelezettség előírásával kell a kezelőnek megkötnie, a fennálló szerződéseket e szerint kell módosítania.

21. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;

c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;

d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;

e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a kezelő és a bérlő megállapodása az irányadó.

Előbérleti jog biztosítása

22. § (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, aki a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, ha a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és a szerződés megszűnése után is ugyanazon tevékenység folytatására kötelezettséget vállal továbbá, a polgármester által meghatározott megváltási díjat megfizette,

(2) Az előbérleti jogot a kezelő csak az (1) bekezdésben említett feltételek kikötésével jogosult a szerződésben feltüntetni.

(3) Az előbérleti jog elismerése tárgyában a polgármester jár el.

Az óvadék¹⁷

22/A. § (1) A bérbeadott helyiségek esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a helyiség havi bérleti díja tizenkétszeresének megfelelő összeg.

(2) Az óvadékból a kezelő azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a helyiség helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(3) Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadéokra biztosított

¹⁷ Beiktatta a 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 69. §-a. Hatályos 2006. március 31. napjától.

kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

(5) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére a kezelő a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz

23. § A helyiség bérlője a helyiségbe más használat, a polgármester engedélye nélkül nem fogadhat be.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

24. § (1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe (albérleti szerződés alapján), üzemeltetésbe (üzemeltetésbe adási szerződés alapján) adásához a polgármesternek hozzá kell járulnia.

(2) Az albérlet a helyiség használatára csak a hozzájárulás megadását követően jogosult. A hozzájárulás feltétele:

a) az albérletbe adott helyiség rész az egész helyiség alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg,

b) a 19. § (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,

c) annak kikötése, hogy az albérlet a helyiség részét a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további elhelyezési igényt nem támaszt.

d) a szerződést az aláírást követő 15 napon belül kell a kezelőhöz hozzájárulás megszerzése céljából benyújtani,

e) a bérlőnek bérleti díj és köztartozása az Önkormányzat felé nincs.

Bérleti jog átruházása

25. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához a polgármester akkor járulhat hozzá, ha:

a) az átvevő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,

b) az átvevő vállalja, hogy a hozzájárulástól számított 15 napon belül, az átadóval a helyiség bérleti jogának átadására kötött megállapodásban rögzített átadási ár 20 %-át, mint bérleti jog átengedési díjat a kezelő számlájára megfizet.

Amennyiben a szerződésben szereplő összeg jelentősen kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-a, úgy e forgalmi érték 20 %-nak megfizetésére kell a fentiek szerint kötelezettséget vállalnia az átvevőnek,

c) a 24. §. (2) bek. e.) pontjában meghatározott köztartozása nincs

d) részben vagy egészben vendéglátó üzlet céljára történő átadás esetén az átvevő vállalja az üzlet nyitva tartási idejének naponta 22 óráig történő korlátozását.

(2) Az átadónak a bérleti jog átengedéséről szóló szerződést, az aláírást követő 15 napon belül kell benyújtani a kezelőhöz, a hozzájárulás megszerzéséért. A polgármester hozzájárulása nélkül az átengedő nem bocsáthatja a helyiséget az átvevő birtokába.

(3) Amennyiben a helyiség bérleti jogát a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül kívánja az átengedő átadni, és az átengedésről szóló szerződésben szereplő összeg nem

magasabb, mint a korábban általa a helyiség bérleti jogáért fizetett megváltási díj, úgy átengedési díjként az átvevőnek az átengedő által korábban fizetett fenti jogcím szerinti összeg 20 %-át kell megfizetnie.

(4) Ha az átengedő olyan gazdasági társaságnak engedi át a helyiség bérleti jogát, amelynek maga is tagja, és a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedő a társaságból kilép, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy az eredeti bérlő továbbra is tagja a társaságnak. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a tag a társaságból kilépettnek tekintendő.

Bérleti jog cseréje

26. § (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

(2) A cseréhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő vállalja az új szerződési feltételeket.

Másik helyiség bérbeadása, a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

27. § (1) A polgármester a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:

a) a bérleti szerződés ezt a kikötést tartalmazza és a bérlő azt igényli,

b) a bérleti szerződés az a) pontban felsoroltakat nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a polgármester megadta.

(2) A polgármester a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserhelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

28. § (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor a polgármester a 34. § szabályai szerint jár el.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a polgármester felajánlhat, az értékkülönböt megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevitelre.

(3) Az értékkülönböt megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A helyiségben végzett tevékenység módosításához való hozzájárulás

29. § (1) Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 15 nappal.

(2) A polgármester hozzájárulásának feltétele, hogy a bérlő a tervezett tevékenységre jogosult legyen és az a helyiség rendeltetésével ne legyen ellentétes.

(3)¹⁸ Részben vagy egészben vendéglátó üzlet céljára történő profilmódosítás esetén a hozzájárulásban ki kell kötni, hogy az üzlet naponta 22 óráig tarthat nyitva.

¹⁸ 37/2004. (IX.21.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

30. § (1) Az 1993. december 31-ig kötött határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező - de használatbavételi díjat nem fizetett -, illetve e rendelet hatálya lépését követően megváltási díjat nem fizetett bérlő, csak forgalomképesé telt bérleti jogát adhatja át és csak a bérleti szerződés időtartamára.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a helyiségbérlet jogát a polgármester engedélyével forgalomképesé telt. A forgalomképesé telt engedélyezéséért, forgalomképesé telti díjat kell fizetnie a bérlőnek az Önkormányzat költségvetési számlájára.

(3) A forgalomképesé telti díj a bérleti jog határozatlan idejűvé változtatása esetén a helyiség forgalmi értékének 50 %-a, de minimum a 2 éves bérleti díj.

A helyiségbérlet felmondása

31. § A helyiségbérletet a kezelő az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.

Az intézmények által használt helyiségek albérletbe adása

32. § (1) Az Önkormányzat intézményei és vagyonkezelő szervezete jogszerű használatában álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget a feladatuk ellátására saját maguk használhatják. Amennyiben a feladat szünetelése 15 napnál nem hosszabb, erre az időre - nem hosszabbítható - szerződéssel bérbe adhatják, a helyiség rendeltetésével nem ellentétes tevékenységre.

(2) A feladat szünetelése folytán 15 napnál hosszabb ideig, időlegesen feleslegessé váló (kivéve az oktatási, nevelési szünetet) helyiségeket kötelesek a kezelőnek bejelenteni, megjelölve a feladat szünetelésének várható időtartamát. Erre az időtartamra a helyiséget a polgármester jogosult a jelen jogszabályban meghatározott módon a helyiség bérbeadás szabályai szerint hasznosítani. Az ideiglenes bérleti szerződés nem véglegesíthető.

(3) A feladat végleges megszüntetése esetén a (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a helyiséget végleges jelleggel is hasznosítani lehet.

A jogutódlás

33. § (1) A korábbi bérlő jogutódja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni.

(2) A kezelő előkészítése után a polgármester az Ltv. 40. § (1)-(2) bek., valamint a 41. § (1)-(2) bekezdése szabályozási körébe tartozó esetekben a jogutódlás elismeréséről igazolást állít ki.

(3)¹⁹ Új bérleti szerződés az igazolás kiadása után köthető, figyelemmel e rendelet 9. § g) pontjára is.

Megállapodás a helyiség bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetéséről

34. § (1) A polgármester és a bérlő megállapodhatnak a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében, oly módon, hogy másik helyiség bérbeadása helyett a polgármester pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő javaslata alapján a polgármester állapítja meg, azonban az a határozatlan időre bérbe

¹⁹ 37/2004. (IX.21.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.

adott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb, a határozott időre bére adott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 20 %-ánál magasabb nem lehet.

(2) A pénzbeli térítés a kezelő költségvetését terheli. A pénzbeli térítés kifizetéséről a kezelő, a megállapodás aláírásáról a polgármester gondoskodik, eljárására akkor kerülhet sor, ha a bérleményt a kezelőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadták. Az átadást követő 15 napon belül kell kifizetni a pénzbeli térítést.

(3) A bérlő a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti közös megegyezéssel való megszüntetésére szóló ajánlatát a kezelőnél terjesztheti elő, amely ajánlat tartalmazhatja az általa kért pénzbeli térítés mértékét. A bérlő az ajánlatát követő 60 napig, a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, illetve más használatába nem adhatja.

Záró rendelkezések

35. § A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a 6/1995. (III.07.) Kt. rendelet hatályát veszti.

T ó t h Mihály sk
polgármester

dr. S z e l e s Gábor sk
jegyző

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete a R 21. §-a alapján 2005. évre a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét a 2004. évi bérleti díjak 2,5 %-kal növelt összegében állapítja meg.²⁰

²⁰ 42/2004. (XI.16.) Kt. számú rendelettel elfogadott szöveg.