



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA**

**14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásának feltételeiről**

*(egységes szerkezetben a 4/2012. (II.23.) és a 23/2012. (VII.04.) és a 28/2014. (XII.16.) és  
a 1/2015. (II.04.) és a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelettel)*

***Hatályos 2015. december 3. napjától***

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**bérbeadásának feltételeiről**

*(egységes szerkezetben a 4/2012. (II.23.), 23/2012. (VII.04.), 28/2014. (XII.16.), 1/2015. (II.04.) és a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelettel)*

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

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §** (1) A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló helyiségekre és nem közterületen lévő parkolóhelyekre, üzletközponton belül lévő területekre terjed ki.

(2)<sup>1 2</sup> Az önkormányzat tulajdonában álló nem közterületen lévő parkolóhelyekre és üzletközponton belül lévő területekre e rendelet 11-16. §-ában, továbbá a 23. §-ában, a garázsokra az e rendelet 11-16. §-ában foglaltak nem alkalmazandók.

(3)<sup>3</sup> Az önkormányzat tulajdonában álló általános iskolai, illetve középiskola nevelést-oktatást nyújtó köznevelési intézményben (a továbbiakban: oktatási intézmény) lévő helyiségekre e rendelet 5/A. § c) pontja, 12. § (1) bekezdésének b) pontja és (3) bekezdése, 14. § f) és h) pontja, 16. § (4) bekezdése, 23. §-a, valamint 31. §e)-f) pontjai nem alkalmazandók.

**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.

(3)<sup>4</sup> A Képviselő-testület különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített többséggel a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől eltérhet.

---

<sup>1</sup> Beiktatta a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

<sup>2</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>3</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 1. § (2)bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>4</sup> Beiktatta a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

## **A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek**

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

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat az Önkormányzat vagyonkezelő szervezete, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.<sup>5</sup> (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 szerződés megkötése**

**4. §** (1) A helyiségbérlésre vonatkozó szerződést megkötésére és módosítására a polgármester jogosult.

(2) A bérleti szerződést – a (3) bekezdésben foglalt esetet kivéve – közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei a bérlőt terhelik.

(3)<sup>6</sup> A garázsok, nem közterületen lévő parkolóhelyek és üzletközponton belül lévő területek, valamint a oktatási intézményben lévő helyiségek bérletére vonatkozó szerződés egyszerű magánokiratba foglalható.

## **A felmondás szabályai**

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

**5/A. §** <sup>8</sup>Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek:

a) nincs köztartozása, és a versenytárgyalás kiírását megelőző 5 évben az önkormányzattal, illetve a kezelővel szemben tartozása nem volt,

b) nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás, vagy csődeljárás hatálya alatt,

c) vállalja, a bérleti díj éves emelésének megfizetését, mely nem lehet magasabb a 19. § (1) bekezdésben meghatározott mértéknél,

d) vállalja, hogy az épület felújítása bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,

e) vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,

f) vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

---

<sup>5</sup> Módosította a 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. július 5. napjától.

<sup>6</sup> Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

<sup>7</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>8</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 3. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

## A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

### A bérbeadás célja

**6. §** (1) Helyiséget 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 e rendelet hatálybalépése előtt is ezzel megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a polgármester döntése alapján lehet.

**7. §** (1) 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.

(2) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet. Üres helyiségnek minősül

a) az a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés harminc napon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, erre tekintettel a helyiség kiürítésre kerül, vagy

b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették, vagy valamelyik fél felmondás útján megszüntette és a másik fél a felmondást tudomásul vette, valamint a bérleti jogviszony megszűnéséig és a helyiség kiürítéséig harminc napnál rövidebb idő van hátra.

### Helyiség bérbeadása

**8. §** (1) Az üres helyiséget elsődlegesen versenytárgyalás útján lehet bérbe adni. A versenytárgyalás sikertelensége esetén a helyiség bérbeadása szabad megállapodás útján, a polgármester döntése alapján történhet.

**9. §** A helyiséget annak kell bérbe adni,

a.) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során, vagy a polgármester döntése alapján 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 bérbevételéről állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,

d.) akinek a polgármester a 20. § (3) bekezdés alapján az újbóli bérbeadást engedélyezte,

e.) akit a polgármester az eredménytelen versenytárgyalás esetén kiválasztott.

**10. §** Nem kell a helyiséget versenytárgyalás útján hasznosítani, ha

a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiségre az eredeti bérlő, az eredeti célra előbérleti jogával él,

b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiséget kell biztosítani;

c) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;

d) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;

e) a hivatalosan nyilvántartásba vett párt Csepelen működő helyi szervezetének van helyiségigénye;

f) <sup>9</sup> az előbérleti jog gyakorlásán kívül a 18. § (2) bekezdésében foglalt azon esetben, amikor az ott meghatározott feltételek fennállása esetén, a bérlő a határozott idő eltelte után, ismételten bérbe kívánja venni a helyiséget.

## Versenyárgyalási eljárás

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

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

(3) A versenyárgyalás üres helyiség bérbevételére írható ki. A versenyárgyalás kiírása a polgármester hatáskörébe tartozik. A versenyárgyalási eljárásban a felhívásban meghatározott bérleti díjhoz viszonyított magasabb bérleti díj ajánlható fel.

(4) A versenyárgyalási felhívást a polgármester döntése alapján legalább 15 napra az Önkormányzat, továbbá a kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján nyilvánosságra kell hozni.

(5) Az érdeklődők számára lehetővé kell tenni a helyiség megtekintését.

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

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

b) a versenyárgyalási kiírásnak megfelelő összegű versenyárgyalási biztosítékot a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette.

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

(3)<sup>10</sup> A versenyárgyalási biztosíték összege a forgalmi érték 5%-ánál magasabb nem lehet.

**13. §** A kezelő a helyiséget a felhívásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követő időpontban birtokba adni.

**14. §** A versenyárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a résztvevők körét;

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

c)<sup>11</sup> a bérbeadó és a kezelő megnevezését, címét, telefonszámát;

d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;

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

f)<sup>12</sup> a versenyárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenyárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: a nyertes ajánlat esetében a versenyárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő óvadék összegébe beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően 30 napon belül visszajár;

g) a bérleti díj alsó határát;

---

<sup>9</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>10</sup> Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

<sup>11</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>12</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

h) a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;

i) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor 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)<sup>13</sup>

m) a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet.

(2)<sup>14 15</sup>

**15. §** (1) A versenytárgyalási felhívásra benyújtott 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. A szerződéskötésnek az eljárás eredményének kihirdetését követő 30 napon belül meg kell történnie.

**16. §** (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő 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 bérleti szerződés előkészítéséről a kezelő köteles gondoskodni.

(3)<sup>16</sup> A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15. § (3) bekezdésben meghatározott szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő pályázó lép előre. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a versenytárgyalási biztosíték összegét elveszíti.

(4)<sup>17</sup>

### **Bérbeadás bérlőtársak részére**

**17. §** (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha a leendő bérlőtársak megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként

---

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

<sup>14</sup> Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

<sup>16</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 6. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a polgármester előzetes hozzájárulása szükséges.

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

(3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy a bérletársak a bérleményre megállapított bérleti díj összegének megfizetéséért kötelesek egyetemlegesen helytállni.

(4) A már fennálló bérletársi jogviszony esetén - a felek megállapodása alapján - újabb bérletársi kérelem teljesítéséhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha a helyiség, a bérletársak és az új bérletárs a (2) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelnek és

- a) az eredeti bérletárnak bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs,
- b) az eredeti bérlető és a bérletőárs írásban megállapodnak, illetve az új bérletőárs vállalja a (3) bekezdésben foglaltak teljesítését,
- c) az eredeti bérlető és bérletőárs írásban megállapodnak az eredeti bérlető által befizetett óvadék viseléséről.

### **A bérbeadás időtartama**

**18. §** (1) A helyiséget határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2)<sup>18</sup> A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A helyiség a határozott idő eltelté után a bérlető erre irányuló, igénye esetén a 22. § (1) és (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával, ismételten egy alkalommal, versenytárgyalás nélkül további 5 évre bérbe adható, ha

- a) az általa a helyiségben végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll,
- b) a bérlető tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett,
- c) a bérlető bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérlető jogviszony ideje alatt maradéktalanul eleget tett, 30 napot meghaladó fizetési késedelembe nem esett.

(3) A (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően, a határozott időtartamra szóló bérbeadás időtartama a polgármester döntése alapján legfeljebb 15 év, amennyiben azt a közérdek, az önkormányzat fejlesztési, szociális, kulturális és más céljai megvalósításának, illetőleg feladatai ellátásának előmozdítása, vagy a leendő bérlető által végzendő és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások mértéke indokoltá teszi, továbbá a helyiség fekvése szerinti területet nem érintik az önkormányzat városfejlesztési céljai.

(3a)<sup>19</sup> A (3) bekezdés vonatkozásában a szerződés megkötése előtt, továbbá a szerződés határozott idejének lejártá előtt legalább 60 nappal szükséges a bérletőnek részletes indokolással alátámasztott kérelmet benyújtania, amennyiben a helyiséget 15 évre kívánja bérbe venni.

(4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

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

---

<sup>18</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>19</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 7. §(2) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

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 e) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.

### **Megállapodás a helyiség bérleti díjában**

**19. § (1)** A helyiség bérleti díját minden év áprilisában a polgármester állapítja meg a Képviselő-testület által az éves költségvetési rendeletben meghatározott kereteken belül.

(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 – ide nem értve a (4)-(5) bekezdésben foglalt esetet – a polgármester a versenytárgyalás tárgyát képező ingatlannal azonos vagy hasonló fekvésű, alapterületű, funkciójú ingatlanok bérleti díjának átlaga szerint tehet ajánlatot.

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

(5)<sup>20</sup>

(6) A bérleti díj fizetését a kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

### **Hátralékkezelés**

**20. § (1)** Amennyiben a helyiség bérlője a helyiségbérleti díj vagy, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, részletfizetési megállapodás megkötését kérelmezheti a kezelőnél, amennyiben

a) vállalja közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat megtételét és annak díjának megfizetését,

b) valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feléjük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja, továbbá

c) fennálló tartozásának legalább 10%-át egyösszegben megfizette a kezelő részére, és

d) a fennmaradó hátraléka megfizetését legfeljebb 12 havi részletben vállalja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodás megkötéséről a kezelő vezetője dönt. A részletfizetési megállapodást a kezelő vezetője írja alá.

(3) A 9. § e.) pontja szerint új bérleti szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés bérleti díj, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált a helyiség jogcím nélküli használójává, de a helyiség kiürítésének végrehajtását megelőzően kiegyenlítette minden hátralékát kamataival együtt – ide értve helyiség-használati és közüzemi díjakat, továbbá az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

---

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2012. február 24. napjától.



(4) A (3) bekezdésben foglalt bérleti szerződés megkötését a helyiség volt bérlője, a helyiség használója kérelmezheti a kezelő útján a polgármester előtt. A bérleti szerződést a kezelő készíti elő a polgármester által kiadott engedélyben foglalt feltételek alapján.

(5) A (3) bekezdés szerinti esetben a bérleti szerződés a felmondott bérleti szerződésben foglaltak szerint köthető meg.

**20/A. §<sup>21</sup>** A helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlet terhelik a kezelőnek a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségei.

#### **A bérlő kötelezettségei**

**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,
- f) a tevékenységhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átíratásáról.

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

(3) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a (2) bekezdés szerinti megállapodásban szerepeltetni kell

- a) a bérbeadó által indokoltnak tartott, elismert értéknövelő beruházások felsorolását,
- b) a beruházások elismerhető kalkulált költségét
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 6 hónap lehet,
- d) a műszaki ellenőrzés módját,
- e) a költségek megtérítésének módját.

(4) A (3) bekezdés e) pontjában meghatározott esetben a felújítás, helyreállítás során felhasznált anyagok számlákkal és a kezelő műszaki ellenőre által igazolt ellenértéke – a munkák műszaki átvételétől kezdődően – a bérleti díjból levonásra kerül. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlőt arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlő mely időpontig mentesül.

(5)<sup>22</sup> Az oktatási intézményben lévő helyiségek esetében az (1) bekezdés f) pontját azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a közművek nevére történő átírása nem képezi a bérlő kötelezettségét.

(6)<sup>23</sup> A bérlő a köteles az adataiban bekövetkezett változásokról a kezelőt 15 napon belül írásban tájékoztatni.

---

<sup>21</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 8. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>22</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 9. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>23</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 9. §(2) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

**21/A. §<sup>24</sup>** (1) A bérlő köteles a kezelő külön felhívása nélkül minden év január 31. napjáig igazolni, hogy a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által, 15 napnál nem régebben kiállított igazolással, kell igazolnia.

(2) A bérlő köteles a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az (1) bekezdésben meghatározott igazolásokat legkésőbb a helyiség átadásakor a kezelő részére átadni.

### **Előbérleti jog biztosítása**

**22. §** (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, aki

a) a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, és  
b) bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja.

(2)<sup>25 26</sup> Előbérleti jogával a bérlő a bérleti jog megszerzését követően egy esetben, a bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozattal élhet.

(3) Előbérleti jogának gyakorlásáról a bérlő a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 60 nappal írásos nyilatkozattal köteles a kezelőt értesíteni. Amennyiben a bérlő a nyilatkozat megtételére nyitvaálló határidőt elmulasztja, a helyiség előbérletére nem tarthat igényt.

(4)<sup>27</sup>

### **Az óvadék**

**23. §** (1)<sup>28 29</sup> A bérbeadott helyiségek esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a helyiség bruttó havi bérleti díja kétszeresének megfelelő összeg.

(2) Az óvadékból a bérbeadó azon igényei elégíthetők ki, amelyek a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerültek, 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 kamatával együtt 30 napon belül egyösszegben 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.

---

<sup>24</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 10. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>25</sup> Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

<sup>26</sup> Módosította a 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>28</sup> Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

<sup>29</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

(6) Amennyiben a bérbeadó a (2) bekezdésben foglaltak alapján a bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék terhére elégítette ki a bérlővel szemben, a helyiségbérleti jogviszonyból eredő, fennálló követelését, úgy a bérlő a kezelő erre vonatkozó értesítését követően haladéktalanul, de legkésőbb 60 naptári napon belül köteles az óvadék összegének feltöltéséről gondoskodni.

**23/A. §** <sup>30</sup> (1) 2014. december 17. napja előtt megkötött bérleti szerződések vonatkozásában – a szerződés közös meggyezéssel történő módosításával – a már megfizetett óvadék 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegre csökkenthető, amennyiben a bérlőnek a 2013. üzleti évben nettó árbevétele nem haladta meg az 50 millió forintot.

(2) A 2013. üzleti évre beszámolóval még nem rendelkező bérlő esetében a 2013. évre vonatkozó üzleti tervet kell figyelembe

(2) Az óvadék összegének visszafizetése során a bérlő esetleges hátraléka beszámításra kerül.

## **A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI**

### **Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz**

**24. §** A helyiség bérlője a helyiségbe más használót nem fogadhat be.

### **Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

**25. §** E rendelet hatálya alá tartozó helyiség albérletbe nem adható. A helyiség albérletbe adása a bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ami a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

### **Bérleti jog átruházása**

**26. §** (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.

c) az átvevőnek köztartozása nincs

d) <sup>31</sup> a helyiség vonatkozásában helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelem, vagy hátralék nem áll fenn

e) <sup>32</sup> a helyiség vonatkozásában nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik az átadó, melyet a szolgáltató által, 15 napnál nem régebben kiállított igazolással, kell igazolnia az átadónak.

(2)<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Módosította a 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

<sup>31</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>32</sup> Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

(3)<sup>34</sup> Az e rendelet hatályba lépése előtt kötött határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyok esetén a bérlet átruházásakor az átvevővel az Önkormányzat a 18. § (2) bekezdés szerinti határozott idejű bérleti szerződést köt.

(4) 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.

(5)<sup>35</sup>

(6) Ha a helyiség bérleti jogát átengedő fél és az átvevő fél között a vezető tisztségviselő személye, vagy a felek között fennálló tulajdonosi jogviszony (egyik fél vagy vezető tisztségviselője a másiknak tulajdonosa/tagja vagy mindkét fél ugyanazon személy vagy gazdálkodó szervezet tulajdonában áll vagy mindkét fél vagy vezető tisztségviselője ugyanazon gazdálkodó szervezetnek a tulajdonosa) révén hitelt érdemlően bizonyított kapcsolat (továbbiakban: kapcsolat) áll fenn, és az átvevő fél az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat az átvevő félnek csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedővel fennállt kapcsolata a bérleti jogviszony fennállása alatt megszűnik, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy kapcsolata az átengedővel továbbra is fennáll. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a kapcsolat megszűntnek tekintendő.

(7)<sup>36</sup> A bérleti jog átruházása esetén, amennyiben az átvevő vállalja az e § (1) bekezdésében foglaltakat, egyebekben a bérleti jogot megszerző új bérlő a korábbi bérlő helyébe lép, az ő bérleti jogviszonyát folytatja, az előző bérlővel megegyező jogok illetik és kötelezettségek terhelik e § rendelkezéseinek keretei között. A bérleti jogot megszerző új bérlő előbérleti jogot a helyiségre csak abban az esetben gyakorolhat, ha a korábbi bérlő előbérleti jogot a helyiségre korábban nem gyakorolta.

### **Bérleti jog cseréje**

**27. §** (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 vonatkozó szabályok**

**28. §** (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.

---

<sup>34</sup> Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

<sup>36</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

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

**29. §** (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt a szerződés közös megegyezéssel csak abban az esetben szüntethető meg, ha a bérlő kijelenti, hogy a szerződés határozott idejének lejártá előtti megszünetésére tekintettel anyagi igénnyel az Önkormányzattal szemben nem lép fel.

(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 értékkülönbözlet megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevitelre.

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

### **A helyiségben végzett tevékenység módosításához való hozzájárulás**

**30. §** (1) Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 30 nappal.

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

### **A helyiségbérllet felmondása**

**31. §**<sup>37</sup> A helyiségbérlletet a polgármester az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben

- a) a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve
- b) nem az engedélyezett tevékenységet folytatja,
- c) e rendeletben foglaltakat, valamint a bérleti szerződésben vállalt bármely kötelezettségét megszegi – ideértve különösen azt az esetet, ha a helyiséget albérlletbe adja, vagy a polgármester hozzájárulása nélkül fogad be más személyt vagy szervezetet,
- d) a bérlő a bérletidő és a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak vonatkozásában fizetési kötelezettségének egyszeri felszólítás ellenére sem tesz eleget,
- e) a bérlő az előírt határidőn belül nem köti meg közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra),
- f) a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, szemét-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,
- g) a bérlő, társbérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,
- h) amennyiben a bérlő a helyiség átalakítását bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el.

### **A jogutódlás**

**32. §** (1)<sup>38</sup> A korábbi bérlő jogutódlja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni hitelt érdemlő bizonyítékkal alátámasztottan.

---

<sup>37</sup> Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

