



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző

Előterjesztő: **Pákozdi József**
alpolgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
az Ingatlanhasznosítási Bizottságnak

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztés leadva:
2025. november 20.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2025. évi 116. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2025. 11. 27.

Testületi ülés időpontja:
2025. november 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet módosítására irányul. A tervezett változtatások célja, hogy a bérbeadási eljárások során felmerülő működési, eljárási és jogértelmezési kérdések a gyakorlatban egyértelműbben kezelhetők legyenek, különös tekintettel a bérleti jogviszonyok fenntartására, a bérlői kötelezettségek részletesebb meghatározására, valamint a kezelői feladatok és a döntéshozatali hatáskörök pontos kijelölésére.

A módosítás elősegíti a bérbeadási folyamatok átlátható, következetes és kiszámítható lebonyolítását, biztosítva, hogy a kerületi helyiségállomány rendeltetésszerű használata és a bérlők jogbiztonsága egyaránt érvényesülhessen.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. november „20.”.



Pákozdi József
alpolgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: a 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet, indokolás, hatásvizsgálat,
2. számú melléklet: összehasonlító táblázat
3. számú melléklet: egyeztető lap



RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó jegyző

A rendelettervezet elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] E rendelet célja annak rögzítése, hogy a nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályozás a gyakorlatban felmerült működési, eljárási és jogértelmezési szempontokhoz igazodva egyértelműbb és következetesebb legyen, különös tekintettel a bérbeadási eljárások lefolytatására, a bérleti jogviszony fenntartására, a bérlői kötelezettségek pontosítására, valamint a kezelői feladatmegosztás és döntési hatáskörök pontos kijelölésére, mindezekkel elősegítve a kerületi helyiségállomány rendeltetésszerű, kiszámítható működtetését.

[2] A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezése alatt 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, 23. §-a, valamint 31. § e)-f) pontjai nem alkalmazandóak.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság (a továbbiakban IHB) különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített többséggel az e rendeletben meghatározott feltételektől eltérhet.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadással kapcsolatos feladatok előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5/A. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[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:]

„c) vállalja a bérleti díj éves emelésének megfizetését,”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

Az üres helyiséget a 9.-10. § szerinti módokon lehet bérbeadni. A versenytárgyalás sikertelensége esetén a helyiség bérbeadása szabad megállapodás útján, a polgármester döntése alapján történhet.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 9. § a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A helyiséget annak kell bérbe adni,)

- „a) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte,
- b) akinek a helyiségre bérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
- c) aki a polgármesterrel e rendelet szerint 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 e rendelet szabályai szerint határozatában jelölt."

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

Jogszabály eltérő rendelkezése hiányában 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 bérleti jogával él;
- b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiséget, vagy cserehelyiséget kell biztosítani, valamint a 20. § (3) bekezdés szerinti esetben;
- c) a helyiségre az önkormányzatnak, annak szervének, intézményének, gazdasági társaságának, az önkormányzat részvételével működő civil szervezetnek állami vagy önkormányzati feladat ellátásához van igénye;
- d) életvédelmi (polgári védelmi) célból kerül a helyiség bérbeadásra;
- e) a bérleti jog gyakorlásán kívül a 18. § (2) bekezdésében foglalt esetben;
- f) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy részére történik a bérbeadás."

8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:)

„i) ha szükséges a helyiségben elvégzendő munkákat, azok határidejét, a várható költségek mértékét;"

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdés m) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:)

„m) a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet;"

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése a következő n) ponttal egészül ki:

(A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:)

„n) azt a feltételt, hogy a bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a versenytárgyalást eredménytelenné nyilvánítsa.”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 16/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését azzal, aki a szerződéskötést megelőző öt évben az általa bérelt önkormányzati helyiség használata során a bérbeadóval szembeni e rendeletbe, vagy a bérleti szerződésbe foglalt kötelezettségét megszegte, különösen, ha:

- a) a helyiségben nem az engedélyezett tevékenységet folytatta,
- b) a helyiségen a bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítást végzett,
- c) a helyiséget a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe adta, vagy abba más személyt befogadott,
- d) a bérleményre vonatkozó karbantartási, beruházási, felújítási kötelezettségeit felszólítás ellenére nem teljesítette.”

10. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A bérbeadás időtartama a bérlő határozott idő elteltét legalább 60 nappal megelőzően benyújtott kérelmére ismételten egy alkalommal, legfeljebb további 5 évvel meghosszabbítható, ha

- a) az általa a helyiségben végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll,
- b) a bérlő tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett,
- c) a bérlő bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony ideje alatt maradéktalanul eleget tett, illetve 60 napot meghaladó fizetési késedelembe nem esett, bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja,
- d) a bérlő a megajánlott bérleti díjat elfogadja és annak megfizetését vállalja.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés meghosszabbítását a 16/A. §-ban meghatározott esetben.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:)

- „a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a tulajdonosi joggyakorló határozott, de ennek időpontja nem ismert;
- b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának, a részvételével működő civil szervezetnek van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiség minimum bérleti díját a polgármester állapítja meg.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A helyiség minimum bérleti díját a polgármester – ide nem értve a (4)-(5) bekezdésben foglalt esetet – a Kezelő javaslata alapján a bérbeadandó helyiséggel azonos vagy hasonló fekvésű, alapterületű, funkciójú ingatlanok bérleti díjának átlaga, illetve szakértői vélemény alapján állapíthatja meg.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérleti díj értékállandóságának biztosítása érdekében a bérleti díj a bérleti szerződésben foglaltak szerint évente növekszik.”

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha törvény eltérően nem rendelkezik - a 22. § (1) bekezdés szerinti feltételek alkalmazásával - 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.”

13. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérlő köteles gondoskodni:)

- „a) a helyiség karbantartásáról, felújításáról, burkolatainak, nyílászáróinak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, cseréjéről, pótlásáról;
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült karbantartásról, felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérlő köteles gondoskodni:)

- „e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét jogszerű elhelyezéséről, elszállításáról;”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 21. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az (1) bekezdésben felsorolt bérlői kötelezettségekre, valamint a helyiségnek a Kezelő által meghatározott feltételekkel való felújításáról a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződésben, a 18. § (2) bekezdés szerinti szerződés hosszabbításban, illetve 22. § szerinti bérleti szerződésben állapodik meg. A bérleti jogviszony fennállása alatt az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a bérlő által vállalt kötelezettségekre a felek külön megállapodása az irányadó.

(3) A (2) bekezdés szerinti megállapodásban szerepeltetni kell

- a) a bérbeadó által indokoltnak tartott beruházások, felújítások felsorolását,
- b) a munkálatok elvégzésének határidejét,
- c) a műszaki ellenőrzés módját.”

14. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet „Előbérleti jog biztosítása” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Bérleti jog biztosítása”

15. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 22. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Amennyiben törvény eltérően nem rendelkezik bérleti joga van annak a bérelőnek, aki a 18. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel és ahhoz a Bérbeadó hozzájárul. A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését a 16/A. §-ban meghatározott esetben.

(2) Bérleti jogának gyakorlásáról a bérelő a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 60 nappal írásos nyilatkozattal köteles a kezelőt értesíteni. Amennyiben a bérelő a nyilatkozat megtételére nyitvaálló határidőt elmulasztja, a helyiségre bérleti jogát nem gyakorolhatja.”

16. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérelőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyi tárgyú óvadékre biztosított kamatával együtt az elszámolást követő 30 napon belül egyösszegben vissza kell fizetni a bérelő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.”

17. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 32/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Bérelő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot, ha „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napján a címzettet közzétételnek, kézbesítettnek kell tekinteni.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.”

18. §

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) E rendelet 16/A. § (1) bekezdését, a 18. § (2)–(2a) bekezdését, valamint a 22. § (1) bekezdését a fennálló szerződésekre is alkalmazni kell.”

19. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011. (III. 31.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § (3) bekezdése,
- b) 18. § (5) bekezdése,
- c) 21. § (4) bekezdése,
- d) 22. § (3) és (4) bekezdése,
- e) 23/A. §-a.

20. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

dr. Vincze Anikó

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2025.

Négyesiné Mizzák Alexandra

szervezési irodavezető

Általános indokolás

E rendelet célja annak rögzítése, hogy a nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályozás a gyakorlatban felmerült működési, eljárási és jogértelmezési szempontokhoz igazodva egyértelműbb és következetesebb legyen, különös tekintettel a bérbeadási eljárások lefolytatására, a bérleti jogviszony meghosszabbításának feltételeire, a bérlői kötelezettségek pontosítására, valamint a kezelői feladatmegosztás és döntési hatáskörök pontos kijelölésére, mindezekkel elősegítve a kerületi helyiségállomány rendeltetésszerű, kiszámítható működtetését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás célja, hogy egyértelmű legyen, mely helyiségekre vonatkoznak a szabályok.

A 2. §-hoz

A módosítás célja, hogy az eltérés engedélyezése bizottsági hatáskörbe kerüljön.

A 3. §-hoz

A módosítás célja a feladatkör pontosabb meghatározása.

A 4. §-hoz

A módosítás célja a bérleti díj éves emelésének fizetési kötelezettségére vonatkozó előírás egyértelműsítése.

Az 5. §-hoz

A módosítás célja, hogy a versenytárgyalás sikertelensége esetére szabályozza a polgármester általi bérbeadás lehetséges módjait.

A 6. §-hoz

A módosítás célja a megfogalmazás pontosítása, a bérbeadásra jogosult személyek körének korábbi rendelkezésekkel összhangban történő egyértelműsítése.

A 7. §-hoz

A módosítás célja a versenytárgyalás alóli kivételek jogszabályi keretekkel való összhangjának biztosítása, a bérbeadás indokolt eseteinek egyértelmű meghatározása.

A 8. §-hoz

A módosítás célja a versenytárgyalási kiírás tartalmi elemeinek jogtechnikai pontosítása, amely a bérbeadó fenntartott jogát rögzíti az eredménytelenség esetére.

A 9. §-hoz

A módosítás célja a bérbeadói jog gyakorlásának pontosítása a bérlő kötelezettségeinek megszégésére vonatkozó szabályok aktualizálásával.

A 10. §-hoz

A módosítás célja a bérbeadás időtartamának és a meghosszabbítás feltételeinek pontosítása, valamint a bérbeadói jog gyakorlásának és a szerződéskötés feltételeinek egyértelmű meghatározása.

A 11. §-hoz

A módosítás célja, hogy a minimum bérleti díj megállapításának eljárási és szakmai keretei egyértelműen rögzítésre kerüljenek, különös tekintettel arra, hogy a díj meghatározása a Kezelő javaslatán, valamint összehasonlítható ingatlanok bérleti díjának átlagán vagy szakértői véleményen alapuljon; továbbá, hogy a bérleti díj értékállóságát biztosító éves díjemelés elve rendeleti szinten egyértelmű, kiszámítható szabályozást kapjon.

A 12. §-hoz

A módosítás célja a bérleti jogviszony újbóli megállapításának feltételeit pontosítani, különös tekintettel a hátralék rendezéséhez kötött szerződéskötésre.

A 13. §-hoz

A módosítás célja a bérlői karbantartási és felújítási kötelezettségek jogszabályi szintű pontosítása, valamint a bérleti szerződésben történő rögzítésük kereteinek egyértelművé tétele.

A 14. §-hoz

Alcím változás a módosított tartalom koherenciája érdekében.

A 15. §-hoz

A módosítás célja, hogy világosan meghatározza, mely bérlők jogosultak a bérleti jog gyakorlására, valamint a bérleti szerződés megkötésének megtagadására vonatkozó feltételeket, továbbá rögzítse a bérlő értesítési kötelezettségét a szerződés lejárta előtt, biztosítva ezzel a jogviszony rendezett és előrelátható működését.

A 16. §-hoz

A módosítás célja, hogy pontosítsa az óvadék visszafizetésének időpontját, rögzítve, hogy a bérlő részére a visszafizetés az elszámolást követő 30 napon belül történjen.

A 17. §-hoz

A módosítás célja, hogy egyértelművé tegye a postai kézbesítés joghatályát, rögzítve, hogy a „nem kereste” jelzéssel visszaérkező küldemény a postai kézbesítés első megkísérlésének napján a címzett részére kézbesítettnek minősül.

A 18. §-hoz

A módosítással pontosításra kerülnek a rendelet szabályai alkalmazhatóságának feltételei.

A 19. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

A 20. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendelettervezet hatásvizsgálata
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat
Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A módosítás célja a bérbeadási eljárások átláthatóbbá, a jogértelmezés következetesebbé tétele, valamint a bérlők jogbiztonságának és a helyiségek rendeltetésszerű használatának biztosítása.	A módosítás célja a bérleti díjak kiszámítható, jogszerű kezelése, a helyiségek hatékony hasznosítása, valamint az önkormányzati bevételek tervezhetőségének és stabilitásának biztosítása.	A rendeletmódosítás révén a bérbeadási eljárások, a kezelői feladatmegosztás és a bérlői kötelezettségek szabályozása egyértelművé és következetessé válik, elősegítve a jogértelmezés egységességét, valamint a helyiségállomány működésének kiszámíthatóságát.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A módosítás erősíti a bérlők jogbiztonságát és átláthatóságot teremt, miközben elősegíti az önkormányzati helyiségek kiszámítható és hatékony hasznosítását.	Nem releváns.	A módosítás egyértelműbbé és következetesebbé teszi a bérbeadási eljárás szabályait, valamint pontosítja a kezelői feladatmegosztást és döntési hatásköröket, ezáltal várhatóan csökkenti az adminisztratív terheket és egyszerűíti az eljárások lebonyolítását.

3. A rendeletek alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradása esetén a szabályozás átláthatósága és következetessége nem javulna, ami a bérbeadási gyakorlat kiszámíthatóságát és a jogbiztonságot érintheti.

Szakasz	Tartalom	Tartalom
Cím	Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről	
Rész	ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	
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.	
1. § (2)	Az önkormányzat tulajdonában álló nem közterületen lévő parkolóhelyekre és üzletközponton belül lévő területekre e rendelet <u>11-16. §-ában</u> , továbbá a <u>23. §-ában</u> , a garázsokra az e rendelet <u>11-16. §-ában</u> foglaltak nem alkalmazandók.	
1. § (3)	Az önkormányzat tulajdonában álló általános iskolai, illetve középiskola nevelést-oktatást nyújtó köznevelési intézményben (a továbbiakban: oktatási intézmény) lévő helyiségekre e rendelet <u>5/A. § c) pontja</u> , <u>12. § (1) bekezdésének b) pontja</u> és <u>(3) bekezdése</u> , <u>14. § f) és h) pontja</u> , <u>16. § (4) bekezdése</u> , <u>23. §-a</u> , valamint <u>31. §e)-f) pontjai</u> nem alkalmazandók.	Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezése alatt álló általános iskolai, illetve középiskola nevelést-oktatást nyújtó köznevelési intézményben (a továbbiakban: oktatási intézmény) lévő helyiségekre e rendelet <u>5/A. § c) pontja</u> , <u>12. § (1) bekezdésének b) pontja</u> és <u>(3) bekezdése</u> , <u>14. § f) és h) pontja</u> , <u>16. § (4) bekezdése</u> , <u>23. §-a</u> , valamint <u>31. §e)-f) pontjai</u> nem alkalmazandók.
2. § (1)	A Kt. a helyiségek bérbeadásának feltételeit, az eljárás rendjét e rendeletében határozza meg.	
2. § (2)	A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az <u>Ltv.</u> és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.	
2. § (3)	A Képviselő-testület különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített	Az Ingatlanhasznosítási Bizottság (a továbbiakban IHB) különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített

	többséggel a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől eltérhet.	többséggel az e rendeletben meghatározott feltételektől eltérhet.
3. § (1)	A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlásával a polgármestert bízta meg.	
3. § (2)	A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (továbbiakban: kezelő) látja el.	
3. § (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.	
4. § (1)	A helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötésére és módosítására a polgármester jogosult.	
4. § (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 bérletet terhelik.	A bérbeadással kapcsolatos feladatok előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata.
4. § (3)	A garázsok, nem közterületen lévő parkolóhelyek és üzletközponton belül lévő területek, valamint a oktatási intézményben lévő helyiségek bérletére vonatkozó szerződés egyszerű magánokiratba foglalható.	A garázsok, nem közterületen lévő parkolóhelyek és üzletközponton belül lévő területek, valamint a oktatási intézményben lévő helyiségek bérletére vonatkozó szerződés egyszerű magánokiratba foglalható.
5. §	A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a polgármester gyakorolja.	
5/A. §	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:	
5/A. § a)	nincs köztartozása, és a versenytárgyalás kiírását megelőző 5 évben az önkormányzattal, illetve a kezelővel szemben tartozása nem volt,	

5/A. § b)	nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás, vagy csődeljárás hatálya alatt,	
5/A. § c)	vállalja, a bérleti díj éves emelésének megfizetését, mely nem lehet magasabb a 19. § (1) bekezdésben meghatározott mértéknél,	c) vállalja a bérleti díj éves emelésének megfizetését
5/A. § d)	vállalja, hogy az épület felújítása bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,	
5/A. § e)	vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,	
5/A. § f)	vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.	
Rész	A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA	
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.	
6. § (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.	

7. § (2)	Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet. Üres helyiségnek minősül	
7. § (2) 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	
7. § (2) 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.	
8. §	Az üres helyiséget elsődlegesen versenytárgyalás útján lehet bérbe adni. A versenytárgyalás sikertelensége esetén a helyiség bérbeadása szabad megállapodás útján, a polgármester döntése alapján történhet.	Az üres helyiséget a 9.-10. § szerinti módokon lehet bérbeadni. A versenytárgyalás sikertelensége esetén a helyiség bérbeadása szabad megállapodás útján, a polgármester döntése alapján történhet.
9. §	A helyiséget annak kell bérbe adni,	
9. § a)	aki a bérleti jogot versenytárgyalás során, vagy a polgármester döntése alapján elnyerte,	a) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte,
9. § b)	akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,	b) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
9. § c)	aki a polgármesterrel másik helyiség bérbeviteléről állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,	c) aki a polgármesterrel e rendelet szerint másik helyiség bérbeviteléről állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,
9. § d)	akinek a polgármester a 20. § (3) bekezdés alapján az újbóli bérbeadást engedélyezte,	
9. § e)	akit a polgármester az eredménytelen versenytárgyalás esetén kiválasztott.	e) akit a polgármester e rendelet szabályai szerint határozatában jelölt.

10. §	Nem kell a helyiséget versenytárgyalás útján hasznosítani, ha	Jogszábaely eltérő rendelkezése hiányában nem kell a helyiséget versenytárgyalás útján hasznosítani, ha
10. § a)	a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiségre az eredeti bérlő, az eredeti célra előbérleti jogával él,	a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiségre az eredeti bérlő, az eredeti célra előbérleti jogával él;
10. § b)	ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiséget kell biztosítani;	b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiséget, vagy cserehelyiséget kell biztosítani, valamint a 20. § (3) bekezdés szerinti esetben;
10. § c)	a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;	c) a helyiségre az önkormányzatnak, annak szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, az önkormányzat részvételével működő civil szervezetnek állami vagy önkormányzati feladat ellátásához van igénye;
10. § d)	életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;	d) életvédelmi (polgári védelmi) célból kerül a helyiség bérbeadásra;
10. § e)	a hivatalosan nyilvántartásba vett párt Csepelen működő helyi szervezetének van helyiségigénye;	e) a bérleti jog gyakorlásán kívül a 18. § (2) bekezdésében foglalt esetben;
10. § f)	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.	f) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy részére történik a bérbeadás
11. § (1)	A versenytárgyalás nyilvános , azon minden természetes vagy jogi személy részt vehet.	
11. § (2)	A versenytárgyalás közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a kezelő gondoskodik.	
11. § (3)	A versenytárgyalás üres helyiség bérbevitelére írható ki. A versenytárgyalás kiírása a polgármester hatáskörébe tartozik. A versenytárgyalási eljárásban a felhívásban meghatározott bérleti díjhoz viszonyított magasabb bérleti díj ajánlható fel.	

11. § (4)	A versenytárgyalási 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.	
11. § (5)	Az érdeklődők számára lehetővé kell tenni a helyiség megtekintését.	
12. § (1)	Versenytárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki:	
12. § (1) a)	a meghirdetetthez képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,	
12. § (1) b)	a versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű versenytárgyalási biztosítékot a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette.	
12. § (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 versenytárgyalási biztosítékot befizette.	
12. § (3)	A versenytárgyalási biztosíték összege a forgalmi érték 5%-ánál magasabb nem lehet.	
13. §	A kezelő a helyiséget a felhívásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, feltár alapján köteles a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követő időpontban birtokba adni.	
14. § (1) a)	a résztvevők körét;	
14. § (1) b)	b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;	
14. § (1) c)	a bérbeadó és a kezelő megnevezését, címét, telefonszámát;	

14. § (1) d)	a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;	
14. § (1) e)	a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;	
14. § (1) f)	a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenytárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: nyertes ajánlat esetében a versenytárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő óvadék összegébe beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően 30 napon belül visszajár;	
14. § (1) g)	a bérleti díj alsó határát (a továbbiakban: pályázati alapbér), azzal figyelmeztetéssel, hogy a helyiség bérleti jogát - az előírt egyéb feltételek fennállása esetén - az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére tesz ajánlatot, továbbá a pályázati ajánlatok emelésének legkisebb mértékét (licitlépcső);	
14. § (1) h)	a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;	
14. § (1) i)	ha szükséges, a helyiségben elvégzendő munkákat, azok határidejét, a várható költségek mértékét és a költségek megtérítésének módját;	i) ha szükséges a helyiségben elvégzendő munkákat, azok határidejét, a várható költségek mértékét;
14. § (1) j)	a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot;	
14. § (1) k)	versenytárgyalási ajánlat benyújtásának módját és helyét, illetve idejét, valamint azt, ha a pályázat érvénytelenné nyilvánítható, továbbá a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját;	

14. § (1) l)	az elbírálás módját és időpontját, továbbá az eredményhirdetés helyét és idejét;	
14. § (1) m)	a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet.	m) a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet.,
14. § (1) n)		n) azt a feltételt, hogy a bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a versenytárgyalást eredménytelenné nyilvánítsa
14. § (2)	Azt a pályázatot, amely akár jelen Rendelet, akár a pályázati felhívásban foglaltak szerint hiányosan kerül benyújtásra, érvénytelennek kell tekinteni.	
14. § (3)	A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 10 nap álljon rendelkezésre.	
14. § (4)	Kiíró a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására meghatározott időpontig vonhatja vissza. Kiíró a benyújtásra meghatározott időpontot követően jogosult a pályázat eredménytelenségét megállapítani, külön indokolás nélkül.	
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 sorszáman, 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.	
15. § (2)	A versenytárgyalási ajánlatokat a kezelő vezetőjének, vagy az általa meghatalmazott személy jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő három munkanapon belül kell elvégezni és	

	meg kell állapítani az ajánlatok érvényességét. A versenytárgyalásra meghívót kapnak az érvényes pályázatot benyújtók.	
15. § (3)	A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, továbbá a versenytárgyalási biztosíték összegét az előírt határidőben letétbe helyezte-e. A pályázati tárgyaláson a pályázó, vagy a képviselőjére jogosult személy személyesen, vagy helyettük közokirattal, illetve teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolt meghatalmazottja útján vehet részt. A pályázati tárgyalás nyilvános. A pályázati tárgyalást a kezelő által megbízott személy vezeti.	
15. § (4)	A tárgyalás vezetője	
15. § (4) a)	megállapítja, hogy a pályázók rendelkeznek-e a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel és a pályázati kiírásban meghatározott versenytárgyalási biztosíték összegét letétbe helyezték-e. Azokat a pályázókat, akik a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel nem rendelkeznek, vagy a versenytárgyalási biztosíték összegét nem helyezték letétbe, a tárgyalásból ki kell zárni;	
15. § (4) b)	ismerteti a pályázati tárgyalás szabályait, a pályázati alapbér összegét, felhívja a pályázókat helyiségbér ajánlataik megtételére, valamint arra, hogy minden további ajánlatnak legalább a pályázati alapbér 10 %-ával kell meghaladnia az előző ajánlatot;	
15. § (4) c)	gondoskodik a pályázati tárgyalás rendjéről;	
15. § (4) d)	megállapítja a pályázati tárgyalás eredménytelenségét, ha az ajánlatok nem haladják meg legalább a pályázati alapbér 10 %-ával a pályázati alapbér összegét;	
15. § (4) e)	kihirdeti a pályázat nyertesét, a következő legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot	

	tevőket sorrendben, valamint az általuk ajánlott bérleti díj összegét;	
15. § (4) f)	nyilatkoztatja a pályázat nyertesét arról, hogy a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül a helyiségbérleti szerződést megkötöti	
15. § (5)	A pályázati tárgyaláson jegyzőkönyv felvételére kerül sor, mely tartalmazza a (3), valamint (4) bekezdésekben foglaltakat is. A jegyzőkönyvet a tárgyalás vezetője, a jegyzőkönyvvezető, valamint a pályázók közül a pályázati tárgyalás nyertese és a második legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő írja alá.	
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.	
16. § (2)	Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a bérleti szerződés előkészítéséről a kezelő köteles gondoskodni.	
16. § (3)	hatályon kívül	
16. § (4)	hatályon kívül	
16/A. § (1)	A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését azzal a pályázóval, aki a szerződéskötést megelőző öt évben az általa bérelt önkormányzati helyiség használata során a bérbeadóval szembeni e rendeletben foglalt kötelezettségét megszegte, különösen, ha:	A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését azzal a pályázóval , aki a szerződéskötést megelőző öt évben az általa bérelt önkormányzati helyiség használata során a bérbeadóval szembeni e rendeletbe, vagy a bérleti szerződésbe foglalt kötelezettségét megszegte, különösen, ha:
16/A. § (1) a)	a helyiségben nem az engedélyezett tevékenységet folytatta,	
16/A. § (1) b)	a helyiségen a bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítást végzett,	

16/A. § (1) c)	a helyiséget a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérlletbe adta, vagy abba más személyt befogadott,	
16/A. § (1) d)	a bérleményre vonatkozó karbantartási, felújítási kötelezettségeit felszólítás ellenére nem teljesítette.	a bérleményre vonatkozó karbantartási, beruházási, felújítási kötelezettségeit felszólítás ellenére nem teljesítette
16/A. § (2)	A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15. § (3) bekezdésében meghatározott szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte, illetve a szerződéskötés (1) bekezdés szerinti megtagadása esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.	
16/A. § (3)	Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a versenytárgyalási biztosíték összegét elveszíti.	
17. § (1)	A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha a leendő bérlőtársak megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a polgármester előzetes hozzájárulása szükséges.	
17. § (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.	
17. § (3)	A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy a bérlőtársak a bérleményre megállapított bérleti díj összegének megfizetéséért kötelesek egyetemlegesen helytállni.	
17. § (4)	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	

17. § (4) a)	az eredeti bérlőnek bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs,	
17. § (4) b)	az eredeti bérlő és a bérlőtárs írásban megállapodnak, illetve az új bérlőtárs vállalja a (3) bekezdésben foglaltak teljesítését,	
17. § (4) c)	az eredeti bérlő és bérlőtárs írásban megállapodnak az eredeti bérlő által befizetett óvadék viseléséről.	
18. § (1)	A helyiséget határozott időre , illetőleg feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.	
18. § (2)	A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A helyiség a határozott idő eltelte után a bérlő 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 bérlő tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett, c) a bérlő bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony ideje alatt maradéktalanul eleget tett, 30 napot meghaladó fizetési késedelembe nem esett.	(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A bérbeadás időtartama a bérlő határozott idő elteltét legalább 60 nappal megelőzően benyújtott kérelmére, ismételten egy alkalommal, legfeljebb további 5 évvel meghosszabbítható, ha a) az általa a helyiségben végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll, b) a bérlő tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett, c) a bérlő bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony ideje alatt maradéktalanul eleget tett, illetve 60 napot meghaladó fizetési késedelembe nem esett, bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja, d) a bérlő a megajánlott bérleti díjat elfogadja és annak megfizetését vállalja.
18. § (2a)		A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés meghosszabbítását a 16/A. §-ban meghatározott esetben.
18. § (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 bérlő által végzendő és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások mértéke indokolta teszi, továbbá a helyiség fekvése szerinti területet nem érintik az önkormányzat városfejlesztési céljai.	
18. § (3a)	A (3) bekezdés vonatkozásában a szerződés megkötése előtt, továbbá a szerződés határozott idejének lejártáig legalább 60 nappal szükséges a bérlőnek részletes indoklással alátámasztott kérelmet benyújtania, amennyiben a helyiséget 15 évre kívánja bérbe venni.	
18. § (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.	a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a tulajdonosi joggyakorló határozott, de ennek időpontja nem ismert b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának, a részvételével működő civil szervezetnek van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható
18. § (5)	Az 10. § bekezdés e) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.	Az 10. § bekezdés e) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.
19. § (1)	A helyiség bérleti díját minden év áprilisában a polgármester állapítja meg a Képviselő-testület által az éves költségvetési rendeletben meghatározott kereteken belül.	A helyiség minimum bérleti díját a polgármester állapítja meg.
19. § (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.	

19. § (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.	A helyiség minimum bérleti díját a polgármester – ide nem értve a (4)-(5) bekezdésben foglalt esetet – a Kezelő javaslata alapján a bérbeadandó helyiséggel azonos vagy hasonló fekvésű, alapterületű, funkciójú ingatlanok bérleti díjának átlaga, illetve szakértői vélemény alapján állapíthatja meg.
19. § (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.	
19. § (5)	hatályon kívül	
19. § (6)	A bérleti díj fizetését a kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.	
19. § (7)		A bérleti díj értékállandóságának biztosítása érdekében a bérleti díj a bérleti szerződésben foglaltak szerint évente növekszik.
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 kérmezheti a kezelőnél, amennyiben	
20. § (1) a)	vállalja közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat megtételét és annak díjának megfizetését,	
20. § (1) b)	valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát felétük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja, továbbá	

20. § (1) c)	fennálló tartozásának legalább 10%-át egyösszegben megfizette a kezelő részére, és	
20. § (1) d)	a fennmaradó hátraléka megfizetését legfeljebb 12 havi részletben vállalja.	
20. § (2)	Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodás megkötéséről a kezelő vezetője dönt. A részletfizetési megállapodást a kezelő vezetője írja alá.	
20. § (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	Ha törvény eltérően nem rendelkezik - a 22. § (1) bekezdés szerinti feltételek alkalmazásával - 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.
20. § (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.	
20. § (5)	A (3) bekezdés szerinti esetben a bérleti szerződés a felmondott bérleti szerződésben foglaltak szerint köthető meg.	
20/A. §	A helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlőt terhelik a kezelőnek a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségei.	
21. § (1)	A bérlő köteles gondoskodni:	

21. § (1) a)	a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;	a helyiség karbantartásáról, felújításáról, burkolatainak, nyílászáróinak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről
21. § (1) b)	a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;	a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, cseréjéről, pótlásáról
21. § (1) c)	a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről	a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült karbantartásról, felújításról, pótlásról illetőleg cseréről
21. § (1) d)	az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;	
21. § (1) e)	az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,	az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét jogszzerű elhelyezéséről, elszállításáról
21. § (1) f)	a tevékenységhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átíratásáról.	
21. § (2)	Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a kezelő és a bérlő megállapodása az irányadó.	Az (1) bekezdésben felsorolt bérlői kötelezettségekre, valamint a helyiségnek a Kezelő által meghatározott feltételekkel való felújításáról a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződésben, a 18. § (2) bekezdés szerinti szerződés hosszabbításban, illetve 22. § szerinti bérleti szerződésben állapodik meg. A bérleti jogviszony fennállása alatt az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a bérlő által vállalt kötelezettségekre a felek külön megállapodása az irányadó
21. § (3)	Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a (2) bekezdés szerinti megállapodásban szerepeltetni kell	A (2) bekezdés szerinti megállapodásban szerepeltetni kell
21. § (3) a)	a bérbeadó által indokoltnak tartott, elismert értéknövelő beruházások felsorolását,	a bérbeadó által indokoltnak tartott beruházások, felújítások felsorolását

21. § (3) b)	a beruházások elismerhető kalkulált költségét	a beruházások elismerhető kalkulált költségét
21. § (3) c)	a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 6 hónap lehet,	a munkálatok elvégzésének határidejét,
21. § (3) d)	a műszaki ellenőrzés módját,	a műszaki ellenőrzés módját.
21. § (3) e)	a költségek megtérítésének módját.	a költségek megtérítésének módját.
21. § (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 bérlet arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlet mely időpontig mentesül.	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 bérlet arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlet mely időpontig mentesül.
21. § (5)	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 bérlet kötelezettségét.	
21. § (6)	A bérlet a köteles az adataiban bekövetkezett változásokról a kezelőt 15 napon belül írásban tájékoztatni.	
21/A. § (1)	A bérlet 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.	
21/A. § (2)	A bérlet köteles a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az (1) bekezdésben meghatározott igazolásokat legkésőbb a helyiség átadásakor a kezelő részére átadni.	
22. § (1)	Előbérleti joga van annak a bérletnek, aki	Amennyiben törvény eltérően nem rendelkezik bérleti joga van annak a bérletnek, aki a 18. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel és ahhoz a Bérbeadó

		hozzájárul. A bérbeadói jog gyakorlója a Kezelő javaslatára megtagadhatja a bérleti szerződés megkötését a 16/A. §-ban meghatározott esetben
22. § (1) a)	a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, és	a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, és
22. § (1) b)	bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja.	bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja.
22. § (2)	Előbérleti jogával a bérlő a bérleti jog megszerzését követően egy esetben , a bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozattal élhet.	Bérleti 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 helyiségre bérleti jogát nem gyakorolhatja
22. § (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.	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.
22. § (4)	Azon helyiségek bérbevételére, melyek Bérlőjével a határozott idő leteltét követően további szerződés nem köthető és a 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint az üzlethelyiség üresnek minősül, versenytárgyalási felhívás kerül kiírásra. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a versenytárgyalási eljárásban érvényes ajánlattal részt vesz és a legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételekkel – az előbérlet gyakorlására szóló felhívásban jelölt határidőben tett írásbeli nyilatkozattal – a bérleti szerződés megkötését vállalja.	Azon helyiségek bérbevételére, melyek Bérlőjével a határozott idő leteltét követően további szerződés nem köthető és a 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint az üzlethelyiség üresnek minősül, versenytárgyalási felhívás kerül kiírásra. A korábbi bérlőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben a versenytárgyalási eljárásban érvényes ajánlattal részt vesz és a legjobb ajánlatot tevő pályázó által ajánlott feltételekkel – az előbérlet gyakorlására szóló felhívásban jelölt határidőben tett írásbeli nyilatkozattal – a bérleti szerződés megkötését vállalja.
23. § (1)	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.	

23. § (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.	
23. § (3)	Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.	
23. § (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 összességben vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.	Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadékra biztosított kamatával együtt az elszámolást követő 30 napon belül összességben vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.
23. § (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.	
23. § (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. § (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.	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.

23/A. § (2)	A 2013. üzleti évre beszámolóval még nem rendelkező bérlő esetében a 2013. évre vonatkozó üzleti tervet kell figyelembe	A 2013. üzleti évre beszámolóval még nem rendelkező bérlő esetében a 2013. évre vonatkozó üzleti tervet kell figyelembe
23/A. § (2)	Az óvadék összegének visszafizetése során a bérlő esetleges hátraléka beszámításra kerül.	Az óvadék összegének visszafizetése során a bérlő esetleges hátraléka beszámításra kerül.
Rész	A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI	
24. §	A helyiség bérlője a helyiségbe más használót nem fogadhat be.	
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.	
26. § (1)	A helyiség bérleti jogának átruházásához a polgármester akkor járulhat hozzá, ha:	
26. § (1) a)	az átvevő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,	
26. § (1) 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.	
26. § (1) c)	az átvevőnek köztartozása nincs	
26. § (1) d)	a helyiség vonatkozásában helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelem, vagy hátralék nem áll fenn	
26. § (1) e)	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.	

26. § (2)	hatályon kívül	
26. § (3)	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.	
26. § (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.	
26. § (5)	hatályon kívül	
26. § (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.	
26. § (7)	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 gyakorolt.	
27. § (1)	A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.	
27. § (2)	A cseréhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő vállalja az új szerződési feltételeket.	
28. § (1)	A polgármester a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:	
28. § (1) a)	a bérleti szerződés ezt a kikötést tartalmazza és a bérlő azt igényli,	
28. § (1) 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.	
28. § (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	
29. § (2)	helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség	

	van, akkor a polgármester felajánlhat, az értékkülönbözet megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevétele.	
29. § (3)	Az értékkülönbözet megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.	
30. § (1)	Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 30 nappal .	
30. § (2)	A polgármester hozzájárulásának feltétele, hogy a bérlő a tervezett tevékenységre jogosult legyen és az a helyiség rendeltetésével ne legyen ellentétes.	
31. §	A helyiségbérletet a polgármester az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben	
31. § a)	a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve	
31. § b)	nem az engedélyezett tevékenységet folytatja,	
31. § c)	e rendeletben foglaltakat, valamint a bérleti szerződésben vállalt bármely kötelezettségét megszegi – ideértve különösen azt az esetet, ha a helyiséget albérletbe adja, vagy a polgármester hozzájárulása nélkül fogad be más személyt vagy szervezetet,	
31. § d)	a bérlő a bérletidő és a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak vonatkozásában fizetési kötelezettségének egyszeri felszólítás ellenére sem tesz eleget,	
31. § e)	a bérlő az előírt határidőn belül nem köti meg közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést(különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra),	
31. § f)	a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a	

	szolgáltatónak a (víz- csatorna-, szemét-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,	
31. § g)	a bérlő, társbérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,	
31. § h)	amennyiben a bérlő a helyiség átalakítását bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el.	
32. § (1)	A korábbi bérlő jogutódja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni hitelt érdemlő bizonyítékkal alátámasztottan.	
32. § (2)	A kezelő előkészítése után a polgármester a jogutódlás elismeréséről igazolást állít ki.	
32. § (3)	Új bérleti szerződés az igazolás kiadása után köthető meg.	
32/A. § (1)	A Bérlő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot a címmel a küldemény az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától számított 10. munkanapon közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni , ha az "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.	A Bérlő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot, ha „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napján a címmel közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni
32/A. § (2)	Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni .	Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni
33. § (1)	A rendelet 2011. április 1. napján lép hatályba , ezzel egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.	
33. § (2)	hatályon kívül	

33. § (3)		E rendelet 16/A. § (1) bekezdését, a 18. § (2)–(2a) bekezdését, valamint a 22. § (1) bekezdését a fennálló szerződésekre is alkalmazni kell.
34. §	E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.	

EGYEZTETŐ LAP

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat
Képviselő-testülete 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Sipos-Tóth István
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
Ügyvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. november 20

Eklé Papp Zita
gazdasági vezető

Repa Karoly
őrmunkatárs

dr. Sipos-Tóth István
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
Ügyvezető

