

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
26/2004. (X.07.) számú  
R E N D E L E T E

**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről  
és bérbeadásának szabályairól**

(módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól a következő önkormányzati rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) Jelen rendelet hatálya valamennyi az Önkormányzat tulajdonában lévő  
a, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ide értve az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek (a továbbiakban: költségvetési szerv) kezelésében (használatában) lévő helyiségeket is,  
b, nem közterületi beépítetlen telekingatlanok,  
c, pavilonok, ide értve a közterületen álló pavilonokat is,  
d, nem közterületen lévő kirakatszekrények és egyéb reklámhordozók  
(a továbbiakban együtt: helyiség) bérbeadására és bérletére terjed ki.

(2) Jelen rendelet hatálya kiterjed a Szent István téri Piacon lévő helyiségek bérbeadására és bérletére is. Ezen helyiségek vonatkozásában külön önkormányzati rendelet – a piaci árusítás sajátosságaira tekintettel – a jelen rendeletről eltérő szabályokat állapíthat meg.

(3) Jelen rendelet hatálya kiterjed továbbá az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott vagyontárgyak – bármely jogcímen történő - használatba adására és használati jogviszonyára is.

(4) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a költségvetési szervek kezelésében (használatában) lévő, önálló helyiségnek nem minősülő épületrészek (pl. tornaterem, tanterem, stb.) időleges bérbeadására és bérletére.

**A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése**

**2. §**

---

<sup>1</sup> Módosította a 9/2005. (VI.06.), a 16/2007. (VI.26.), a 22/2008. (VII.07.), a 12/2009. (IV.03.), a 26/2009. (X.01.), a 27/2010. (XI.5.) és a 32/2010. (XII.14.) számú önkormányzati rendelet.

(1) A bérbeadói jogokat – a jelen rendeletben meghatározott keretek között - a Képviselő-testület, a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, illetve a polgármester gyakorolja. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert mindazon bérbeadói jogok gyakorlására, amelyek jelen rendelet alapján nem tartoznak a Képviselő-testület vagy a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság kizárólagos hatáskörébe.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy – a (3) bekezdésben foglalt kivételével – a bérbeadói jogok meghatározott körének gyakorlásáról, továbbá a bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos döntések végrehajtásáról az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) kötött megállapodás útján gondoskodjon. Ha valamely kérdésben való döntés jogszabály alapján a Képviselő-testület, a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, úgy az UV Zrt. az intézkedése megtétele előtt köteles kikérni a hatáskörrel rendelkező szerv (személy) döntését, ebben az esetben az UV Zrt. csak a döntés végrehajtása körében tehet jognyilatkozatot.

(3) A költségvetési szerv kezelésében (használatában) lévő helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokkal kapcsolatos döntések végrehajtásáról az szerv vezetője gondoskodik. Ha valamely kérdésben való döntés jogszabály alapján a Képviselő-testület, a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, úgy a költségvetési szerv vezetője az intézkedése megtétele előtt köteles kikérni a hatáskörrel rendelkező szerv (személy) döntését, ebben az esetben a költségvetési szerv vezetője csak a döntés végrehajtása körében tehet jognyilatkozatot.

### 3. §

(1) A bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a polgármester gondoskodik.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről az UV Zrt.-vel kötött megállapodás útján gondoskodjon.

(3) A költségvetési szerv kezelésében (használatában) lévő helyiségek tekintetében a bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről a szerv vezetője gondoskodik.

### 4. §

A 2. § (2) bekezdésében és a 3. § (2) bekezdésében említett megállapodás megkötéséhez, illetve módosításához a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság előzetes hozzájárulása szükséges.

## **A bérbeadás célja**

### 5. §

(1) A helyiséget kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és egyéb közösségi célra lehet bérbeadni.

(2) A helyiséget melegkonyhás- vagy szeszes italt árusító vendéglátó-ipari tevékenység folytatására, illetve játéktérrel működtetése céljára csak a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság előzetes hozzájárulásával lehet bérbe adni.

(3) A helyiségnek az (1) bekezdéstől eltérő célra történő bérbeadásáról a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság ebben az esetben a bérbeadás céljára tekintettel – a jelen rendelet keretei között - sajátos szerződési feltételeket határozhat meg.

(4) Nem lehet helyiséget bérbeadni az alábbi célokra:

- a, bármilyen szexuális szolgáltatás nyújtása,
- b, pornográf kiadványok, termékek terjesztése,
- c, egyéb, jó erkölcsbe ütköző tevékenység végzése.

## **II. FEJEZET A HELYISÉGBÉRLET LÉTREJÖTTE**

### **A helyiségbérleti jogviszony időtartama**

#### **6. §**

(1) A helyiségbérleti jogviszony (a továbbiakban: bérleti jogviszony) a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig jön létre.

(2) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárulásával határozatlan időre szóló bérleti jogviszony is létrehozható.

#### **7. §**

(1) A határozott idejű bérleti jogviszony időtartama – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével - legfeljebb öt év lehet.

(2) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát öt évnél hosszabb időtartamban is megállapíthatja.

(3) A bérleti jogviszony időtartama – a felek erre irányuló közös megegyezése esetében – a jelen rendeletben meghatározott feltételek fennállása, illetve teljesítése esetében több alkalommal is meghosszabbítható.

(4) Ha az érintett épület bontása előre látható időn belül megtörténik, úgy a bérleti jogviszony a bontás elrendeléséig, mint feltétel bekövetkezéséig is létrehozható. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság más, a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt is meghatározhat.

#### **8. §**

(1) A bérlő a határozott időre szóló bérleti jogviszonya időtartamának lejártától legalább 30 nappal a bérbeadónál írásban kezdeményezheti a szerződés meghosszabbítását.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérlői kezdeményezés esetében a szerződés meghosszabbításáról és a szerződési feltételek módosításáról a bérbeadó dönt.

(3) Az (1) bekezdés szerinti bérlői kezdeményezés esetében a szerződés meghosszabbítására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő a bérlet teljes időtartama alatt valamennyi jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és tevékenységével kapcsolatban nem merült fel

érdemi lakossági panasz. A bérbeadó azonban ebben az esetben sem köteles a szerződés meghosszabbításához hozzájárulni.

(4) A bérleti szerződés jelen § szerinti meghosszabbítása esetében a bérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérlőnek nem kell szerződéskötési díjat fizetnie.

(5) A bérlőnek az új szerződés megkötése előtt a szükséges igazolások bemutatásával igazolnia kell, hogy bérleti- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

## **A bérbeadás módja**

### **9. §**

(1) Üres helyiség bérbeadására pályázaton vagy pályázaton kívül kerülhet sor.

(2) Az üres helyiséget általában pályázat útján kell bérbeadni. Pályázaton kívüli bérbeadásra csak a jelen rendeletben meghatározott esetekben és feltételekkel kerülhet sor.

(3) A helyiség pályázaton kívüli bérbeadásáról - amennyiben a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt.

(4) Amennyiben jelen rendelet eltérően nem rendelkezik a pályázaton kívül történő bérbeadás esetében a bérleti jogviszony létrejöttére és tartalmára vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a bérlő szerződéskötési díj címén

a, határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében - a bérleti jogviszony időtartamának figyelembe vételével - minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget,

b, határozatlan időre szóló, vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében öt havi bérleti díjnak megfelelő összeget

köteles a bérbeadónak megfizetni. A szerződéskötési díj számításának alapja a bérlő által a létrejövő bérleti jogviszony első hónapjában fizetendő bérleti díj.

## **A pályázati eljárás szabályai**

### **10. §**

(1) Az üres helyiséget pályázatra a bérbeadó hirdeti meg.

(2) A pályázati hirdetményt a helyi média és az internet útján kell közzétenni. A pályázatot a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján is el kell helyezni.

(3) Indokolt esetben – a polgármester döntése alapján – a pályázatot egy országos napilapban is közzé kell tenni.

### **11. §**

A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a, a helyiség címét, alapterületét, legfontosabb adottságait,

b, a helyiségben folytatható tevékenységet utalva arra, hogy a szükséges engedélyek beszerzése a bérlő feladatát képezi,

- c, a bérbeadás időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
- d, a helyiség 23. § (1) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díjat utalva arra, hogy a bérleti díj konkrét összege a helyiségben folytatott tevékenység függvényében változhat,
- e, a bérleti díj mértékének megállapítására vonatkozó szabályokat, utalva arra, hogy a pályázat nyertese bérleti díjként legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díjnak megfelelő összeget köteles fizetni,
- f, a pályáztatás alapjául szolgáló induló szerződéskötési díj összegét.
- g, a letétbe helyezendő pályázati díj összegét,
- h, a helyiség megtekintésének feltételeit,
- i, a pályázatot érintő egyéb lényeges körülményeket,
- j, a pályázat tartalmát, benyújtásának határidejét, helyét és módját,
- k, a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját.

## 12. §

Pályázatot benyújthat bármely cselekvőképes magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

## 13. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani. A boríték külső oldalán csak a megpályázott helyiség címét, a pályázó nevét és a pályázat benyújtásának időpontját lehet feltüntetni.

(2) A pályázatot tartalmazó zárt borítékba elhelyezett ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a, a pályázó nevét, székhelyét (lakcímét), levelezési címet, képviselője nevét és telefonszámát,
- b, a megpályázott helyiség pontos címét és a pályázati kiírásban esetlegesen feltüntetett egyéb azonosító adatait.
- c, a pályázó által megfizetni vállalt szerződéskötési díj összegét,
- d, a pályázó által a helyiségben végezni kívánt tevékenység megjelölését,
- e, a pályázó cégszerű aláírását.

(3) A pályázat benyújtásakor a pályázó vagy képviselője részére átvételi elismervényt kell adni. A pályázónak a pályázata benyújtásakor a befizetési bizonylat másolatának átadásával igazolnia kell a pályázati díj befizetését.

## 14. §

(1) A pályázati díj összege az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított egy havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg, amelyet a pályázónak a pályázata benyújtását megelőzően a bérbeadó részére kell megfizetnie.

(2) A pályázat nyertese esetében a pályázati díj a szerződéskötési díj összegébe beszámításra kerül.

(3) Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést az erről szóló értesítéstől számított 15 napon belül nem köti meg, úgy a befizetett pályázati díjat elveszti.

(4) A nem nyertes pályázók részére a pályázati díjat az eredmény megállapításától számított 15 napon belül vissza kell fizetni.

## 15. §

(1) A pályáztatás a pályázó által megfizetni vállalt szerződéskötési díj összegére történik.

(2) A pályáztatás során az induló szerződéskötési díj összege

- a, határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében - a bérleti jogviszony pályázati kiírásban meghirdetett időtartamának figyelembe vételével - minden megkezdett év után az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított egy havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg,
- b, határozatlan időre szóló, vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított öt havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) A pályázónak az általa megfizetni vállalt szerződéskötési díj konkrét, forintban meghatározott összegére kell ajánlatot tennie, amely nem lehet kevesebb a (2) bekezdés szerint meghatározott induló összegnél. A pályázónak az általa megfizetni vállalt szerződéskötési díj konkrét összegét a pályázata benyújtásakor átadott zárt borítékban kell megjelölnie (13. § (2) bekezdés).

## 16. §

(1) A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb összegű szerződéskötési díj megfizetésére vállal kötelezettséget.

(2) Azonos mértékű szerződéskötési díj vállalása esetében az a pályázó a nyertes, akire nézve - az általa megjelölt tevékenységi kör figyelembe vételével – a 23. § (2) bekezdése alapján magasabb az irányadó bérleti díj.

(3) Amennyiben a nyertest a (2) bekezdés alapján sem lehet megállapítani, úgy a legjobb ajánlatot tevőkkel a fizetendő bérleti díj vonatkozásában egyeztetést kell tartani. A pályázat nyertese az lesz, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

## 17. §

(1) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított 8 napon belül kell értékelni.

(2) A pályázatok felbontását és kiértékelését (a döntés előkészítését) a polgármester által kijelölt, a Polgármesteri Hivatal két köztisztviselőjéből és az UV Zrt. (amennyiben a helyiség kezelője költségvetési szerv, úgy a szerv vezetőjének) egy megbízottjából álló bizottság végzi.

(3) A pályázatok kiértékelése során - jegyzőkönyv felvétele mellett - az adott helyiségre benyújtott pályázatokat egyidőben kell felbontani. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a, a helyiség címe, esetleges egyéb azonosító adatai,
- b, a pályázat kiírásának és kiértékelésének időpontja,
- c, a pályázók neve, székhelye (lakcímét),
- d, a pályázók által ajánlott szerződéskötési díj összege,
- e, a pályázat nyertese és a pályázók további sorrendje.
- f, az érvénytelen pályázók neve és az érvénytelenség oka.

(4) A pályázat eredményéről a (2) bekezdés szerinti bizottság javaslata alapján – a jelen rendelet keretei között - a polgármester dönt.

(5)Az értékelés során érvénytelennek kell nyilvánítani azokat a pályázatokat, amelyek nem felelnek meg a jelen rendeletben, illetve a pályázati kiírásban meghatározott valamely feltételnek, továbbá amelyek után nem fizették be a meghatározott összegű pályázati díjat.

## 18. §

(1) Ha a pályázat nyertese a szerződés megkötése előtt visszalép vagy az értesítésétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést nem köti meg, úgy a szerződést az értékelés sorrendjében soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázóval kell megkötni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a soron következő pályázóval csak akkor lehet bérleti szerződést kötni, ha az általa ajánlott szerződéskötési díj összege a pályázat nyertese által ajánlott összegnél legfeljebb 10 %-kal alacsonyabb.

(3) A pályázat nyertese, illetve az (1) és (2) bekezdés alapján szerződéskötésre jogosult pályázó az értesítésétől számított 15 napon belül köteles a bérleti szerződést a bérbeadóval megkötni.

(4) A pályázat nyertesével, illetve az (1) és (2) bekezdés alapján szerződéskötésre jogosult pályázóval a bérleti szerződést legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján meghatározott irányadó bérleti díjjal kell megkötni.

## 19. §

(hatályon kívül helyezve)

## 20. §

(1) Eredménytelen pályázat esetén - az eredménytelenség megállapításától számított egy éven belül - a helyiséget a polgármester döntése alapján, legfeljebb öt éves határozott időtartamra pályázaton kívül is bérbe lehet adni. A jelen bekezdés szerinti pályázaton kívüli bérbeadás során a korábbi pályázati kiírásban szereplő feltételeket kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a bérlő által fizetendő szerződéskötési díj összegét a pályázati kiírás szerint meghatározott induló szerződéskötési díj 80 %-ában kell megállapítani;
- b) a helyiség bérleti díját a 23. § (1)-(2) bekezdései szerint meghatározott irányadó bérleti díj 80 %-ában kell megállapítani;
- c) a bérlő részére - az a) és b) pontban, valamint a 21/A. § (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően - a szerződéskötési díj és a bérleti díj vonatkozásában további kedvezmény nem adható.

(2) Az (1) bekezdés alapján bérbe adható helyiségek listáját a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján és az interneten, valamint lehetőség szerint az újpesti médiában is folyamatosan közzé kell tenni.

(3) Akkor eredménytelen a pályázat, ha senki sem tett ajánlatot, illetőleg egyetlen erre jogosult pályázó sem kötötte meg a bérleti szerződést.

## A szerződéskötési díj

### 21. §

(1) A szerződéskötési díj a jelen rendelet alapján az annak megfizetésére kötelezett által a bérbeadó részére teljesítendő egyszeri, egy összegben vagy a 21/A. § (2) bekezdése alapján részletekben esedékes (bérleti díj jellegű) fizetési kötelezettség.

(2) A szerződéskötési díj – jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.

(3) Határozatlan időre szóló, vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében, amennyiben a bérleti jogviszony a szerződéskötési díj esedékessé válásától számított öt évnél rövidebb idő elteltével, a bérlőnek fel nem róható okból szűnik meg, úgy a bérlő által megfizetett szerződéskötési díj arányos részét vissza kell téríteni.

### 21/A. §

(1) Amennyiben a jelen rendelet szerződéskötési díjfizetési kötelezettséget ír elő, úgy azt a fizetésre kötelezett – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a bérleti szerződés megkötését, illetve módosítását vagy meghosszabbítását (a továbbiakban együtt: szerződéskötés) megelőzően egy összegben köteles megfizetni.

(2) A szerződéskötési díj megfizetésére kötelezett – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – kedvezményes fizetési feltételeket is választhat az alábbiak szerint:

- a) a szerződéskötési díj 50 %-át a szerződéskötést megelőzően egy összegben megfizeti és
- b) a fennmaradó rész vonatkozásában részletfizetési kedvezményt vesz igénybe.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti részletfizetési kedvezmény feltételei:

- a) a fennmaradó részt a szerződés időtartama alatt évente egyenlő részletekben, de legfeljebb négy részletben kell megfizetni;
- b) az első részlet a szerződéskötést követően egy év elteltével esedékes, a további részletek további egy-egy év elteltével esedékesek. A kötelezett előtörlesztésre is jogosult;
- c) a kötelezett a mindenkor fennálló tartozása után a Polgári Törvénykönyvnek a pénztartozás után fizetendő kamat mértékére vonatkozó rendelkezései szerint (Ptk. 232. § (2) bek.) kamatot köteles fizetni. Az esedékessé vált kamat az egyes törlesztő-részletekkel együtt fizetendő;
- d) a fizetésre kötelezett a szerződéskötési díj vonatkozásában a jelen §-ban foglaltakon túlmenően további kedvezményt nem vehet igénybe.

(4) A szerződéskötési díj, illetve annak egyes részletei meg nem fizetése esetében a bérleti díj nemfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

### III. FEJEZET A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

#### Bérfizetési kötelezettség

##### 22. §

(1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A bérlő a bérleti díjat havonta előre, egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni.

##### 23. §

(1) Az irányadó bérleti díjak mértékét a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság – normatív alapon – határozza meg. Ennek során figyelembe kell venni a helyiség

- a, típusát,
- b, területi elhelyezkedését,
- c, bejáratának elhelyezkedését,
- d, épületen belüli elhelyezkedését.

(2) A konkrét helyiségre vonatkozó irányadó bérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság által meghatározott mutatók alapján – a bérlő által folytatni kívánt tevékenységet is.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díja vonatkozásában az (1) és (2) bekezdés alapján megállapított irányadó bérleti díjhoz képest alacsonyabb összegben kíván megállapodni, úgy a megállapodás jóváhagyásáról – amennyiben a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik - a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt.

(4) A bérleti díjak évenkénti módosításáról a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt.

##### 24. §

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj – a (3) bekezdésben meghatározott eltéréssel – a helyiségre a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díjjal azonos összeg. Amennyiben a jogcím nélküli helyiséghasználó korábban a helyiség bérlője volt és az általa fizetett bérleti díj összege eltért az irányadó bérleti díjtól, úgy a használati díj alapjának számításánál a korábban fizetendő bérleti díjat kell figyelembe venni.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj összege a másfélszeresére, egy év elteltével a háromszorosára emelkedik.

(4) A használati díj (3) bekezdés szerinti emelése alól a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság mentesítést adhat.

##### 25. §

(1) A bérlő köteles a közüzemi szolgáltatóknak és a társasháznak megfizetni minden a helyiség üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatban felmerülő közüzemi díjat és egyéb költséget.

(2) A bérlő a közüzemi szolgáltatókkal köteles a saját nevére szóló szolgáltatási szerződést kötni.

(3) Amennyiben valamely közüzemi szolgáltató csak a bérbeadóval köti meg a szolgáltatási szerződést, úgy a bérbeadó az így megfizetett díjakat a bérlő részére továbbszámlázza. Ugyanez a szabály vonatkozik arra az esetre is, ha valamely közüzemi szolgáltatás vagy közvetlenül a bérlő részére nyújtott más szolgáltatás költsége a bérbeadó által a társasház (lakásszövetkezet) részére fizetett közös költség részeként kerül elszámolásra.

### **Bérlőtársi jogviszony létesítése, befogadás**

#### **26. §**

(1) A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság előzetes hozzájárulása szükséges.

(2) Bérlőtársi jogviszony létesítése esetében az új bérlőnek (bérlőtársnak) a bérbeadó részére meg kell fizetnie a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja a bérlő által a bérlőtársi jogviszony létesítésének időpontjában fizetendő bérleti díj. A szerződéskötési díjat a helyiség teljes alapterületének figyelembe vételével kell megfizetni.

#### **27. §**

A bérlő a helyiségbe más személyt csak a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság előzetes hozzájárulásával fogadhat be. Ebben az esetben is megfelelően alkalmazni kell a 26. § (2) bekezdésének előírásait.

### **Albérletbe, használatba adás szabályai, a bérleti jogviszony folytatása**

#### **28. §**

(1) A helyiséget a bérlő másnak albérletbe, illetőleg más személy használatába nem adhatja. A helyiségre üzemeltetői szerződést nem köthet.

(2) A helyiség bérleti jogát a bérlő nem pénzbani hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be, illetőleg szövetkezet részére vagyoni hozzájárulásként nem bocsáthatja.

#### **29. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával ruházhatja át.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltétele:

a, az átruházó bérlő igazolja, hogy sem bérleti díj, sem közüzemi díj hátraléka nem áll fenn, illetve a bérleti jogviszonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségeinek e bérbeadó felé eleget tett,

- b, az új bérlővel létrejövő bérleti jogviszony feltételei, így különösen annak még hátralévő időtartama azonos az átruházás időpontjában fennállott jogviszony feltételeivel. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hosszabb időtartamú bérleti szerződés megkötését is engedélyezheti,
- c, az új bérlő a bérbeadó részére megfizet a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után három havi bérleti díjnak megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja az új bérlő által a bérleti jogviszony átruházásának időpontjában fizetendő bérleti díj.

### 30. §

(1) A bérlő a bérbeadott helyiség bérleti jogát csak az Önkormányzat vagy az Újpesti Vagyonkezelő Részvénytársaság tulajdonában lévő helyiség bérleti jogára cserélheti el. A bérleti jogok cseréjéhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltételeire megfelelően alkalmazni kell a 29. § (2) bekezdésben foglalt szabályokat azzal, hogy mindkét cserélő fél az általa megszerzett helyiség után köteles megfizetni a szerződéskötési díjat.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiséget a saját kezdeményezése alapján az Önkormányzattal üres helyiségre cseréli el, úgy azt pályázaton kívüli bérbeadásnak kell tekinteni és a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányadó szabályokat (8. §) kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy az új bérleti szerződés időtartama azonos a korábbi szerződésből még hátralévő időtartammal.

### 31. §

(1) A bérleti jogviszonyt csak a törvényben meghatározott erre jogosult személyek folytathatják.

(2) A bérleti jogviszony folytatása esetén a jogutódra a jogelőd által kötött bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

### 32. §

A helyiség bérleti jogát szerződéses biztosítékként nem lehet lekötni.

## **A helyiségben folytatott tevékenység**

### 33. §

(1) A bérlő a helyiségben csak a bérbeadó által engedélyezett, a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet folytathat.

(2) A bérlő a tevékenységi körét csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházása vagy cseréje esetén az új bérlő a helyiségben a korábbi bérlő által folytatott tevékenységtől eltérő tevékenységet csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet.

(4) A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyeket és egyéb szükséges hozzájárulásokat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő maga köteles beszerezni, az azokhoz szükséges feltételeket a bérlőnek kell

biztosítania. Az engedélyek és hozzájárulások hiányáért, illetve elutasításáért (visszavonásáért) a bérbeadó felelősséget nem vállal.

(5) Ha valamely tevékenység folytatása vállalkozói jogosultsághoz kötött, úgy a bérleti szerződés (szerződés módosítás) csak akkor köthető meg, ha a bérlő a jogosultságát igazolja.

#### 34. §

(1) A bérlő a helyiségben a tevékenysége gyakorlásához szükséges feltételeket a saját költségén maga köteles kialakítani.

(2) Amennyiben új bérleti jogviszony létesítésekor az (1) bekezdés szerinti munkálatok hosszabb időt vesznek igénybe a bérlő kérésére a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság legfeljebb két hónapra, építési engedély-köteles munkálatok esetében legfeljebb három hónapra mentesítést adhat a bérleti díj fizetése alól. A kérelem benyújtása esetében a Bizottság döntéséig a bérbeadó a bérfizetési kötelezettséget – legfeljebb a jelen bekezdésben meghatározott időtartamra - felfüggesztheti.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiségben jelentős értékű (a helyiség forgalmi értékének 30 %-át meghaladó költségigényű) értéknövelő beruházást hajt végre, úgy kérelmére a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönthet a bérleti jogviszony időtartamának – szerződéskötési díjfizetési kötelezettség nélküli – meghosszabbításáról.

### **A bérleti jogviszony szünetelése**

#### 35. §

(1) Ha a helyiségen fennálló bérleti jogviszony azért szünetel, mert a bérbeadót terhelő építési munkálatok csak a bérlő kiköltözése esetén végezhetőek el, úgy a szünetelés időtartamára a bérlő megfelelő cserehelyiségre tarthat igényt.

(2) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott esetben nem tud megfelelő cserehelyiséget biztosítani, úgy a határozott ideig tartó bérlet időtartama a szünetelés idejével meghosszabbodik.

## **IV. FEJEZET A HELYISÉGBÉRLET MEGSZŰNÉSE**

#### 36. §

A helyiségbérleti jogviszony az 1993. évi LXXVIII. törvény III. fejezetében és 39. §-ában meghatározott esetekben és módon szűnik meg.

#### 37. §

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt – az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §-a (1) bekezdésének b, pontja alapján – az alábbi esetekben is fel kell mondani, ha a bérlő

- a, törvényben vagy a jelen rendeletben meghatározott valamely tilalmat megszegi,
- b, jogszabályban előírt bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg vagy az abban foglaltaktól eltért,

- c, a helyiség üzemeltetésével kapcsolatban felmerült közüzemi és egyéb költségeket felhívás ellenére nem fizette meg (ide értve a 25. § (3) bekezdése alapján áthárított költségeket is),
- d, a helyiséget albérletbe adta,
- e, szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- f, a közüzemi szolgáltatók részére nem fizeti meg az esedékes közüzemi díjakat és ezért a bérbeadónak – jogszabály alapján – a bérlő helyett a közüzemi szolgáltatók felé fizetési kötelezettsége keletkezik,
- g, a 45/A. § szerinti bérlemény-ellenőrzést akadályozza, vagy a 45/A § (3) bekezdése szerinti igazolási kötelezettségének – felhívás ellenére – nem tesz eleget.

(2) Az (1) bekezdés a, b, és d, pontja esetében az eredeti állapot helyreállításáról a bérlő köteles gondoskodni.

(3) A bérbeadó köteles a bérleti szerződést – a törvényben meghatározott módon – felmondani, ha a bérlő lejárt bérleti díjtartozása eléri a két hónapot.

### 38. §

(1) A határozott időre kötött bérleti szerződést a bérlet időtartamának lejártá előtt a bérbeadó - jogszabályban meghatározott indokokon túlmenően - csak önkormányzati érdekből és csak akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek megfelelő cserehelyiséget biztosít, vagy – amennyiben erre nincs lehetőség - a bérlőt megfelelő pénzbeli kártalanításban részesíti. A felmondási idő ebben az esetben három hónap.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a cserehelyiségre kötött bérlet időtartama megegyezik az előző helyiségre fennálló bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartamával. Ebben az esetben a cserehelyiség után nem kell szerződéskötési díjat fizetni.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli kártalanítást fizet, úgy annak mértéke a bérletből még hátralévő időre esedékes helyiségbér összege. A számítás alapjául a felmondás idején esedékes bérleti díjat kell figyelembe venni.

### 39. §

(1) A bérlő a bérleti szerződést bármikor felmondhatja. Ebben az esetben a bérlőt a bérbeadóval szemben – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - semmiféle igény nem illeti meg.

(2) Ha a bérlői felmondásra a bérbeadó súlyos szerződésszegése miatt kerül sor, úgy a bérlő részére vissza kell fizetni az általa korábban megfizetett szerződéskötési díj időarányos (a bérletből még hátralévő idővel arányos) részét.

### 40. §

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a bérlő – jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszthat, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

## **V. FEJEZET KÜLÖNÖS SZABÁLYOK**

### **A nehezen bérbeadható helyiségek hasznosítása**

#### 41. §

(1) Jelen § alkalmazásában nehezen bérbeadható az a helyiség, amelyet a 20. §-ban meghatározott feltételekkel pályázaton kívül sem sikerült bérbeadni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a helyiséget a polgármester döntése alapján – a (3) bekezdésben meghatározott feltételekkel - pályázaton kívül is bérbé lehet adni. A bérlő személyét a polgármester jelöli ki.

(3) A jelen § szerint létrejövő bérleti jogviszony feltételei:

- a, a bérleti jogviszony egy éves határozott időtartamra jön létre szerződéskötési díj megfizetése nélkül,
- b, a bérleti díj összege egy évig legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díj 10 %-a,
- c, a bérlő ezen időszak alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költséget,

(4) A bérlő az egy év lejártát megelőzően legalább 30 nappal írásban kezdeményezheti a bérleti szerződése meghosszabbítását. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányadó szabályok (8. §) szerint kell eljárni azzal, hogy a bérleti díj összege az első évben a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díj 60 %-a, majd ezt követően az irányadó bérleti díj 80 %-a.

(5) Ugyanazon személlyel a jelen §-ban meghatározott feltételekkel öt éven belül csak egy bérleti szerződés köthető.

### **Kedvezményes helyiség-bérbeadás**

#### 42. §

(1) Az alábbi szervezetek részére – tevékenységük folytatása céljából és az ahhoz szükséges mértékben – kedvezményesen lehet helyiséget bérbé adni:

- a, közalapítvány, alapítvány,
- b, egyház
- c, társadalmi szervezet,
- d, társasház,
- e, más önkormányzat részére feladat- és hatáskör átadásával és átvételével összefüggésben,
- f, az Önkormányzat vagyoni részesedésével működő gazdasági társaság vagy közhasznú társaság,
- g, más közfeladatot ellátó szervezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kedvezményes bérbeadásról – a helyiségben folytatni kívánt tevékenység szerint illetékes Bizottság állásfoglalásának ismeretében – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt.

(3) A jelen § szerinti kedvezményes bérbeadás feltételeit a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság határozza meg. Ennek során a bérleti díj vonatkozásában kedvezmény vagy mentesség adható, illetve mentesítés adható a szerződéskötési díj megfizetése alól is.

### **A kirakatszekrények és reklámhordozók bérbeadása**

#### **43. §**

(1) A nem közterületen lévő kirakatszekrények és egyéb reklámhordozók bérbeadása esetében a jelen rendelet előírásait az e §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben a kirakatszekrény, illetve a reklámhordozó bérbeadására valamely helyiség bérbeadásával egyidejűleg vagy arra tekintettel a helyiség bérlője részére kerül sor, úgy nem kell szerződéskötési díjat fizetni.

### **Politikai szervezetek helyiségbérlete**

#### **43/A. §**

(1) Politikai párt részére helyiség kedvezményes bérleti díjjal (a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján meghatározott irányadó bérleti díjnál alacsonyabb összeggel) nem adható bérbe.

(2) Pályázaton kívüli bérbeadás útján kell bérbeadni azt a helyiséget, amely korábban a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata szerint valamely megszűnt frakció használatában volt és a frakciót állító szervezet a frakció megszűnését vagy – amennyiben a frakció az önkormányzati választásokat követően nem alakult újjá - az önkormányzati választásokat követő 60 napon belül kéri a helyiség részére történő bérbeadását. Ebben az esetben a helyiség bérletére egyebekben az e rendelet szabályait kell alkalmazni.

## **VI. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK**

### **Építési munkálatok végzése**

#### **44. §**

(1) Ha a bérlő a helyiségben, illetve a helyiségen építési, átalakítási, felújítási vagy korszerűsítési munkálatokat kíván végezni, úgy ahhoz köteles a bérbeadó előzetes hozzájárulását kérni. A bérbeadói hozzájárulás nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a munkálatok költségeit – a felek eltérő megállapodása hiányában – a bérlő maga viseli, azokkal kapcsolatban a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszthat.

### **Nyilvántartás, adatszolgáltatás**

#### **45. §**

(1) A helyiségekről és bérlőikről a bérbeadó nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza.

- a, a helyiség címe, alapterülete, egyéb azonosító adatai,
- b, a bérlő neve, székhelye (lakcíme), képviselője és egyéb azonosító adatai (cégadatok, illetve személyazonosító adatok),
- c, a helyiségben folytatott tevékenység,
- d, a bérleti szerződés megkötésének időpontja, a bérlet időtartama, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontja (a megszüntető feltétel megjelölése),
- e, a bérleti díj mértéke, a bérlő által befizetett egyéb összegek mértéke és jogcíme,
- f, a bérlő részére adott bérbeadói hozzájárulások,
- g, a helyiség kezelője.

(3) A bérlőt a bérleti szerződés megkötésekor azonosító adatai vonatkozásában adatszolgáltatási kötelezettség terheli. A bérlő a nyilvántartás pontos vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel.

(4) A bérlőnek a bérleti szerződésében vagy külön nyilatkozatban hozzájárulását kell adnia a megjelölt adatainak kezeléséhez.

(5) A nyilvántartás vezetése során figyelemmel kell lenni az adatvédelmi előírásokra.

#### 45/A. §

(1) A bérbeadó minden helyiség vonatkozásában évente legalább egy alkalommal bérlemény-ellenőrzést tart.

(2) A bérlemény-ellenőrzés során a bérbeadó ellenőrzi a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

(3) A bérlemény-ellenőrzés során a bérlő a bérbeadó részére köteles igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé nem áll fenn lejárt tartozása.

**(4) A bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.**

## VII. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

### Záró rendelkezések

#### 46. §

(1) Társasházban lévő helyiség bérbeadása esetében figyelemmel kell lenni a társasházakról szóló törvényben a társasházközösség, illetve a tulajdonostársak részére biztosított jogokra.

(2) Amennyiben jogszabály a társasház hozzájárulását írja elő, úgy azt – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a bérlőnek kell beszereznie.

#### 46/A. §

(1) A helyiséget a bérlő részére jegyzőkönyv és lehetőség szerint fényképfelvétel mellett kell átadni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotát és a helyiség berendezéseit fel kell sorolni.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit a helyiség visszaadásakor is megfelelően alkalmazni kell.

#### 47. §

Amennyiben az 1993. évi LXXVIII. törvény a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal és ennek tartalmát jelen rendelet nem határozza meg, a megállapodás részleteit a bérleti szerződésben kell rendezni. A Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a jelen § szerinti megállapodások tartalmának meghatározására.

#### 48. §

(1) Ha a törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról, a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben említett határidőn belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

#### 49. §

A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

### **Hatálybalépés**

#### 50. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló – többször módosított – 6/1994. (V.3.) számú önkormányzati rendelet,
- b, az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának legkisebb mértékéről szóló - többször módosított – 26/1995. (XII.11.) számú önkormányzati rendelet.

### **Átmeneti rendelkezések**

#### 51. §

(hatályon kívül helyezve)

#### 52. §

(hatályon kívül helyezve)

#### 53. §

(hatályon kívül helyezve)

54. §

(hatályon kívül helyezve)

55. §

Amennyiben a bérlő a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően a bérbeadónak óvadékot fizetett, úgy azzal a bérleti szerződés időtartamának a jelen rendelet szerinti meghosszabbításakor el kell számolni.