

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2012. (.....)
önkormányzati rendelete

**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és
bérbeadásának szabályairól szóló – többször módosított -
26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 1. § (6) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló – többször módosított - 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) A 2. § (2) bekezdésében és a 3. § (2) bekezdésében említett megállapodás megkötéséhez, illetve módosításához – ide nem értve a (2) bekezdésben meghatározott esetet - a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

(2) Nincs szükség a Képviselő-testület jóváhagyására, ha az (1) bekezdésben említett megállapodás módosítása kizárólagosan a megállapodás hatálya alá tartozó ingatlanok körének változására irányul.”

2. §

Az R. 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiséget játékterem működtetése céljára, illetve – kivéve, ha a helyiségben már korábban is ilyen tevékenységet folytattak - szeszes italt árusító vendéglátó-ipari tevékenység folytatására csak a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság előzetes hozzájárulásával lehet bérbe adni.”

3. §

(1) Az R. 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően határozatlan időre szóló bérleti jogviszony is létrehozható, amennyiben a bérlő a helyiségben

olyan a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek az értéke meghaladja a három éves bérleti díj összegét. A beruházásra vonatkozóan a feleknek külön megállapodást kell kötniük.”

(2) Az R. 6. §-a az alábbi (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés szerinti megállapodásban meg kell határozni az elvégzendő munkák körét és elvégzésük határidejét, valamint az ellenőrzés szabályait. A bérlő által vállalt munkálatok elvégzését és azok költségét számlákkal kell igazolni. Amennyiben a bérlő az általa vállalt munkálatokat határidőben nem vagy nem teljes körűen, illetve nem megfelelően végzi el, úgy a Bérbeadó

a) jogosulttá válik a bérleti jogviszony felmondására, vagy

b) kezdeményezheti a bérleti szerződés módosítását.

(4) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat határozatlan időre szóló bérleti jogviszony létrehozásához.”

4. §

(1) Az R. 7. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) A 6. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetében a határozott idejű bérleti jogviszony időtartama öt évnél hosszabb, de legfeljebb tíz éves időtartamban is meghatározható. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.”

(2) Az R. 7. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat öt évnél hosszabb határozott idejű bérleti jogviszony létrehozásához.”

5. §

(1) Az R. 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a határozott időre szóló bérleti jogviszonya időtartamának lejárta előtt legalább 60 nappal a bérbeadónál írásban kezdeményezheti a szerződés meghosszabbítását.”

(2) Az R. 8. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdés szerinti bérlői kezdeményezés esetében a szerződés meghosszabbításáról való döntés meghozatalakor figyelembe kell venni, hogy a bérlő a bérlet időtartama alatt jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek eleget tett-e és tevékenységével kapcsolatban merült-e fel érdemi lakossági panasz. A bérbeadó nem köteles a szerződés meghosszabbításához hozzájárulni.

(4) A bérleti szerződés e § szerinti meghosszabbítása esetében a bérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

6. §

Az R. 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § (1) Helyiség bérbeadására a bérbeadó döntésétől függően pályázaton vagy pályázaton kívül kerülhet sor.

(2) A bérleti szerződés csak azzal a magánszeméllyel, jogi személlyel vagy jogi személyiség nélküli szervezettel köthető meg, aki (amely) megfelel a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a más jogszabályokban meghatározott követelményeknek.”

7. §

Az R. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati hirdetményt az Önkormányzat hivatalos honlapján és a helyi sajtóban közzé kell tenni. A bérbeadó a hirdetményt máshol is közzé teheti.”

8. §

Az R. 11. § d)-f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell)

„d) a bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályokat,

e) a 15. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a pályáztatás alapjául szolgáló induló szerződéskötési díj vagy bérleti díj összegét,

f) a pályázat értékelésénél irányadó szempontokat.”

9. §

Az R. 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § Pályázatot minden olyan magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet benyújthat, akinek (amelynek) szerződéskötési képessége nem esik korlátozás alá.”.

10. §

Az R. 13. § (2) bekezdés a) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatot tartalmazó zárt borítékba elhelyezett ajánlatnak tartalmaznia kell)

„a) a pályázó nevét, székhelyét (lakcímét), levelezési címet, képviselője nevét és elérhetőségeit (telefon, e-mail, stb.),

- c) a 15. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a pályázó által megfizetni vállalt szerződéskötési díj vagy éves bérleti díj, illetve mindkettő összegét,”

11. §

(1) Az R. 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A pályáztatás a bérbeadó döntésétől függően a pályázó által megfizetni vállalt

- a) szerződéskötési díj, vagy
- b) éves bérleti díj, vagy
- c) szerződéskötési díj és éves bérleti díj

összegére történik.”

(2) Az R. 15. §-a a következő (2a) §-sal egészül ki:

„(2a) A pályáztatás során az induló éves bérleti díj összege a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított egy évi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg.”

(3) Az R. 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázónak az (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az általa megfizetni vállalt szerződéskötési díj vagy éves bérleti díj, illetve mindkettő konkrét, forintban meghatározott összegére kell ajánlatot tennie, amely nem lehet kevesebb a (2) bekezdés szerint meghatározott induló összegnél, illetve a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján az adott helyiségre megállapított irányadó bérleti díjnál.”

12. §

Az R. 16. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázat nyertese

- a) a 15. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az, aki a legmagasabb összegű szerződéskötési díj megfizetésére vállal kötelezettséget,
- b) a 15. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az, aki a legmagasabb összegű éves bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget,
- c) a 15. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben az, aki – a pályázati kiírásban meghatározott értékelési szempontok alapján számított – összességében a legmagasabb összegű szerződéskötési díj és éves bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetében 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.”

13. §

Az R. 17. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított 15 napon belül kell értékelni.

(2) A pályázatok felbontásáról és kiértékeléséről a bérbeadó gondoskodik.

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

(4) A pályázat eredményéről a bérbeadó dönt. A pályázat nyertesén túlmenően a pályázók további sorrendjét is meg kell állapítani.”

14. §

Az R. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 bérbeadó az értékelés sorrendjében soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázónak ajánlatot tehet a szerződés megkötésére.

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

(3) A pályázat nyertesével, illetve az (1) bekezdés alapján szerződéskötésre jogosult pályázóval a bérleti szerződést

a) amennyiben a pályáztatás erre irányult, akkor a pályázatában vállalt bérleti díjjal,

b) egyéb esetekben a pályázati kiírás szerint meghatározott, de legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján számított irányadó bérleti díjjal

kell megkötni.”

15. §

Az R. a 20. §-t megelőzően a következő alcímmel egészül ki és az R. 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Pályázaton kívül történő bérbeadás

20. § (1) A bérbeadó a pályázaton kívül bérbe adható helyiségek listáját folyamatosan közzéteszi az Önkormányzat hivatalos honlapján. A listát a bérbeadó más módon is közzé teheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti helyiségre a bérleti szerződés – az e rendeletben meghatározott feltételekkel - bárkivel megköthető, aki

a) megfizeti a 21/B. § (1) bekezdésében meghatározott szerződéskötési díjat és

b) vállalja legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése szerint meghatározott irányadó bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díj megfizetését, és

c) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek.”

16. §

Az R. 21/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) A felek abban is megállapodhatnak, hogy a fizetésre kötelezett – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – a szerződéskötési díjat legfeljebb két év alatt, a megállapodásban meghatározott időpontokban és részletekben fizeti meg.”

17. §

Az R. a következő 21/B. §-sal egészül ki:

„21/B. (1) Amennyiben e rendelet eltérően nem rendelkezik, a szerződéskötési díj mértéke:

- a) határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében - a bérleti jogviszony időtartamának figyelembe vételével - minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg,
- b) határozatlan időre létrejövő bérleti jogviszony esetében nyolc havi bérleti díjnak megfelelő összeg,
- c) valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében öt havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díjat kell megfizetni abban az esetben is, ha a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására a 8. §-ban meghatározott módon kerül sor azzal, hogy a szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben elengedhető, ha a bérlő

- a) a helyiségben olyan a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek az értéke meghaladja az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díj összegét. A beruházásra vonatkozóan a feleknek külön megállapodást kell kötniük, illetve megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit,
- b) legalább tíz éve folyamatosan bérlő az adott helyiséget,
- c) a helyiségben kézműipari vagy – ide nem értve a pénzügyi szolgáltatást – lakossági szolgáltató tevékenységet folytat,
- d) a helyiséget a 41. § alapján a hosszabbítást megelőzően nehezen bérbeadható helyiségként bérelte.

(3) A szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben akkor is elengedhető,

- a) ha a bérlő a bérbeadó kezdeményezésére, közös megegyezésük alapján cserehelyiségbe költözik, vagy
- b) a 34. § (3) bekezdésében meghatározott esetben.”

18. §

Az R. 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az irányadó bérleti díjak évenkénti felülvizsgálatáról a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt.”

19. §

Az R. 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj összege a másfélszeresére, négy hónap elteltével a háromszorosára emelkedik.”

20. §

Az R. 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (1) A bérlő – a bérleti szerződésben foglaltak szerint - köteles a közüzemi szolgáltatóknak és a társasháznak megfizetni minden a helyiség üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatban felmerülő közüzemi díjat és egyéb költséget.

(2) Ha a bérleti szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal köteles a saját nevére szóló szolgáltatási szerződést kötni.

(3) Amennyiben valamely közüzemi szolgáltató 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.”

21. §

Az R. a 25. §-t követően a következő alcímmel és azt követően a következő 25/A. §-sal egészül ki:

„Az óvadék

25/A. § (1) Amennyiben a bérlő vagy a gazdasági társaságként működő bérlő tulajdonosa, illetve ezek kapcsolt vállalkozása ellen a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését (meghosszabbítását) megelőző három éven belül helyiségbérleti jogviszonnyal kapcsolatban peres, nemperes vagy közjegyzői jogi eljárást indított, úgy a bérleti szerződés megkötésének (időtartama meghosszabbításának) előfeltételeként előírható, hogy a leendő bérlő a bérbeadó részére fizessen meg három havi bérleti díjnak és a bérbeadó részére fizetendő költségeknek megfelelő összegű óvadékot.

(2) Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor – ide nem értve azt az esetet, ha a bérleti jogviszony időtartama meghosszabbításra kerül - el kell számolni. A bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja a bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló

követeléseit, az ezt meghaladó összeget a bérlő részére az elszámolást követő 30 napon belül vissza kell fizetni. Az óvadék összege után a bérbeadó nem fizet kamatot.”

22. §

Az R. 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.”

23. §

Az R. 29. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltétele)

„b) az új bérlővel létrejövő bérleti jogviszony feltételei azonosak az átruházás időpontjában fennállott jogviszony feltételeivel. A bérbeadó a bérleti jogviszony még hátralévő időtartamánál hosszabb időtartamú bérleti szerződés megkötését is engedélyezheti,”

24. §

(1) Az R. 34. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben új bérleti jogviszony létesítésekor az (1) bekezdés szerinti munkálatok hosszabb időt vesznek igénybe, a bérlő kérésére a bérbeadó legfeljebb két hónapra, építési engedély-köteles munkálatok esetében legfeljebb három hónapra mentesítést adhat a bérleti díj fizetése alól.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiségben jelentős értékű (a helyiség három éves bérleti díjának összegét meghaladó költségigényű) értéknövelő beruházást hajt végre, úgy kérelmére a bérbeadó dönthet a bérleti jogviszony időtartamának – legfeljebb öt évvel történő – meghosszabbításáról. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.”

25. §

Az R. 37. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(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)

„f) a közüzemi szolgáltatók részére nem fizeti meg az esedékes közüzemi díjakat,”

26. §

Az R. 39. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„39. § A bérlő - a jogszabály által biztosított felmondási okok fennállásán túlmenően – bármikor kezdeményezheti a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.”

27. §

Az R. 41. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E § alkalmazásában nehezen bérbeadható az a helyiség, amelyet a megelőző egy évben e rendelet szabályai szerint nem lehetett bérbe adni, vagy már előzőleg is nehezen bérbeadható helyiségként került hasznosításra, de ezen bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnt.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a helyiséget a bérbeadó a (3) bekezdésben meghatározott kedvezményes feltételekkel is bérbe adhatja.

(3) Az e § szerint létrejövő bérleti jogviszony kedvezményes feltételei lehetnek:

- a) a bérleti jogviszony legfeljebb három éves határozott időtartamra jön létre szerződéskötési díj megfizetése nélkül,
- b) a bérleti díj összege az első évben legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díj 10 %-a, a második évben legalább 60 %-a, a harmadik évben pedig legalább 80 %-a,
- c) a bérlő ezen időszak alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költséget.

(4) A bérlő a szerződés időtartamának lejártát megelőzően legalább 60 nappal írásban kezdeményezheti a bérleti szerződése meghosszabbítását. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányadó szabályok szerint kell eljárni.”

28. §

Az R. 45/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„45/A. § (1) A bérbeadó a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évente egy alkalommal ellenőrzi. A bérbeadó – szerződésmódosítási igény, a helyiség műszaki állapotával kapcsolatos kifogás, vagy szerződésszegő magatartás gyanúja esetén, különösen erre vonatkozó bejelentés vagy hatósági értesítés esetén – bármikor rendkívüli ellenőrzést rendelhet el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ellenőrzés során

- a) a bérlő az ellenőrzés sikere érdekében köteles a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személyeket a helyiségbe beengedni,
- b) a bérlő köteles bemutatni az elmúlt három hónap közüzemi számláit és az azok befizetésének igazolásait,
- c) a bérbeadó a helyiségben – a műszaki állapot, a bérlői kötelezettségek teljesítése vagy elmulasztása, és a szerződésszegő

magatartás következményeinek rögzítése érdekében – fényképfelvételeket készíthet, melynek során a bérlő és alkalmazottai személyiségi jogait tiszteletben kell tartani.

(3) A bérlő az e § szerinti ellenőrzést túrni köteles.”

29. §

Az R. a 45/A. §-t követően a következő 45/B. §-sal egészül ki:

„45/B. § (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy

- a) a bérbeadó az adatait nyilvántartsa és kezelje,
- b) a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjainak megfizetésére vagy az azokban fennálló tartozásaira vonatkozóan,
- c) a bérbeadó az e rendeletben meghatározott módon a helyiségben bérlemény-ellenőrzést tarthasson.

(2) A bérleti szerződés általános szerződési feltételek alkalmazásával is megköthető.”

30. §

Ez a rendelet 2012. március 1. napján lép hatályba.

31. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az R. 10. § (3) bekezdése, 21/A. § (3) bekezdése, 24. § (4) bekezdése, 30. § (3) bekezdése, 33. § (5) bekezdése és 38. §-a,

Dr. Vitáris Edit
Jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester