

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

16/534/8/2008.
Budapest, 2008. OKT 16.

**Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat .../2008.(...)sz.
önkormányzati rendeletének megalkotására a
Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában
álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.)
sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a helyi önkormányzatokról szóló, módosított és kiegészített 1990.évi LXV. Törvény (a továbbiakban : Ötv.) 98.§ (2) bekezdés a) pontjában a közigazgatási hivatalnak biztosított jogkörében eljárva, a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.) sz. Bp. Főv. X.ker.Kőb.Önk. rendelet vizsgálata során az alábbi törvényességi észrevételt tette:

Megállapításai szerint a rendelet 1.sz. melléklete, valamint az arra történő hivatkozások törvénytörtek, mivel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (Ltv.)36.§(2) bekezdése kifejezetten tiltja, hogy önkormányzati rendelet határozza meg a helyiségbér mértékét.

„36.§(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség(a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e törvény második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

...

38.§(1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

A Közigazgatási Hivatal szerint a törvényi szabályozás arra irányul, hogy jogi norma szintjén az önkormányzat ne állapíthassa meg a helyiségbér mértékét – sem egzakt módon, sem alsó- felső határok között, mert ez sérti a szabad megállapodás elvét.

Lehetősége van a képviselő-testületnek azonban arra, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét határozatban állapítsa meg.

A Közigazgatási Hivatal – fentiekben túlmenően – törvénytörőnek ítélte a rendelet 15.§(1) bekezdésének b) pontját, mely szerint:

„15.§(1) A bérlő köteles gondoskodni:

...

b) a helyiség nyílászárói és berendezési tárgyai állagának megőrzéséről, amennyiben szükséges, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.”

Ez a szabályozás ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény 13.§(1) bekezdésének rendelkezéseivel, ami alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodása hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Tekintettel arra, hogy a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletünk 13. és 15.§-ának fentiekben részletezett rendelkezései a törvényi szabályozással ellentétesek, javaslom elfogadásra a Közigazgatási Hivatal törvényességi észrevételében foglaltakat, ezzel egyidejűleg a 24/2004.(V.20.). önkormányzati rendelet 13.§.(2),(3),(4) és 15.§(1) bekezdésének - az előadottak értelmében történő - módosítását.

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal B-31-18807/2008.sz., a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.) sz. Bp. Főv. X.ker.Kőb.Önk. rendeletet érintő törvényességi észrevételében foglaltakkal egyetért.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

dr. Korpai Anita osztályvezető

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

A helyiség fajtái	Bérleti díj alsó határa Ft/m² /év + ÁFA
1. főútvonalon lévő fszt-es helyiség	6.500,-Ft
2. főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	5.500,-Ft
3. nem főútvonalon lévő fszt-es utcai helyiség	5.000,-Ft
4. nem főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., alagsor, stb.) helyiség	3.000,-Ft
5. szuterén és utcai pincehelyiség	2.500,-Ft
6. belső megközelítésű (udvar, lépcsőházi, szuterén) pincehelyiség	1.500,-Ft
7. kedvezőtlen fekvésű és rossz műszaki állapotú helyiség	800,-Ft
8. földbe vájt pincetárolók	800,-Ft
9. közösségi, társadalmi célú (társadalmi szervezetek, alapítványok) helyiség	100,-Ft
10. használaton kívüli iskolaépületek	megállapodás szerint

A Képviselő-testület illetve a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság - a 24/2004.(V.20.) sz. Bp. Főv. X.ker.Kőb.Önk. rendelet 2.§(2) bekezdésében foglaltak kivételével - a bérleti díjat fenti díjtáblázat szerint állapítja meg.

Amennyiben a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.) sz. Bp. Főv. X.ker.Kőb.Önk. rendelet szerint a bérbeadó a bérlő számára cserehelyiséget köteles biztosítani, a felajánlott helyiség bérleti díja szintén ezen díjtáblázat alapul vételével kerül megállapításra.

A bérleti díj tárgyévi emelésének mértékét a Vagyonkezelő Zrt. javaslatára a Képviselő-testület határozza meg, a tárgyévet megelőző év november 30-áig. Ezt a tényt a Vagyonkezelő Zrt. a bérleti szerződésben rögzíti.

A bérleti díj emelésének mértékéről a bérlőt a Vagyonkezelő Zrt. írásban értesíti.

A táblázat alkalmazása szempontjából főútvonalnak minősülnek a Budapest Kőbányai Önkormányzatnak 6/2003. (II. 20.) sz. Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló önkormányzati rendelet I. sz. mellékletében felvett kiemelt utak.

Határidő:

folyamatos

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos osztályvezető

Rendeletalkotási javaslat:


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja .../2008.(...) sz. önkormányzati rendeletét a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.) sz. Bp..Kőb.Önk. rendelet módosításáról.

Budapest, 2008. szept.5.



Verbai Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból látta:



Dr.Neszteli István
jegyző

HL 2008

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

.../2008.(...) rendelete

a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004.(V.20.) sz. Bp. Kőb.Önk. rendelet módosításáról

1.§

A rendelet 13.§(2),(3),(4) bekezdése és 14.§-a törlésre kerül, ezzel egyidejűleg a 13.§ (1) bekezdése 13.§-ra módosul, a következő szakaszok számozása eggyel csökken.

2.§

A rendelet 15.§ (1) bekezdésének b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„ b) a helyiség nyílászárói és berendezési tárgyai állagának megőrzéséről, amennyiben szükséges, felújításáról.”

3.§

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép életbe.

Verbai Lajos
polgármester

dr.Neszteli István
jegyző

Kihirdetés napja: 2008. október...

Hatálybalépés napja: 2008. október...



**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
HIVATALVEZETŐ**

1056 Budapest V. ker., Váci utca 62-64. ☒ 1364 Budapest, Pf. 234. ☎ (1) 235-1700
Fax: (1) 235-1703 E-mail: ehatosag@bfkh.bm.hu Internet: www.kmrkh.hu

Szám: B-31-18807/2008
Üi.: Dr. Kiss Marietta
Tel.: 235-1785
E-mail: mkiss@bfkh.hu

Tárgy: Törvényességi észrevétel
Hiv. szám:
Melléklet:

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testület**

Budapest
Szent László tér 29.
1102

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatokról szóló, módosított és kiegészített 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 98. § (2) bekezdés a) pontjában a közigazgatási hivatalnak biztosított jogkörben eljárva megvizsgáltam Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2004. (V. 20.) rendeletét (a továbbiakban: Ör.) a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről. Vizsgálatom során feltárt jogsértések miatt a következő

törvényességi észrevétellel

élek.

I. Az Ör. 1. számú melléklete rendelkezik a bérleti díj alsó határának mértékéről. A bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz továbbá az Ör. 13. § (2) és (3) (4) bekezdése.

A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése kifejezetten tiltja, hogy önkormányzati rendelet határozza meg a helyiségbér mértékét:

„36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

...

38. § (1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

Ezt támasztják alá az Alkotmánybíróság 67/2006. (XI. 29.) határozatában foglaltak is:

„4.1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. törvény 15. §-a - 2006. március 31-ei hatállyal - módosította az Ltv. 36. § (2) bekezdését. Az Ltv. 36. § (2) bekezdése kifejezett tilalmat állapít meg a nem lakás céljára szolgáló, önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérleti díjának önkormányzati rendeletben történő szabályozására: „az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”

A hatályos szabályozás szerint a vásárcsarnokban levő helyiségek bérleti díja szabad áras szolgáltatásnak minősül, mértékének meghatározására a felek - az Alkotmány 9. § (1) bekezdésébe foglalt piacgazdaság lényegi elemét jelentő, a Ptk. 200. § (1) bekezdésében is kifejezett szerződési szabadságból eredő - szabad megállapodása irányadó.”

A törvényi szabályozás arra irányul, hogy jogi norma szintjén az önkormányzat rendeletében ne állapítsa meg a helyiségbér mértékét, sem egzakt módon, sem alsó vagy felső határok között, mert ez sérti a szabad megállapodás elvét. A képviselő-testületnek lehetősége van ugyanakkor arra, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét határozatban állapítsa meg.

Az Ör. 1. sz. melléklete, 13. § (2), (3) és (4)bekezdése az Alkotmány 44/A § (2) bekezdése értelmében törvénysértő, mert magasabb szintű jogszabállyal ellentétes szabályozást tartalmaz.

II. Az Ör. 2. Fejezete rendelkezik a bérlő kötelezettségeiről. Ennek keretében az Ör. 15. § (1) bekezdésének b) pontja az alábbi szabályozást tartalmazza:

„15. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

...

b) a helyiség nyílászárói és berendezési tárgyai állagának megőrzéséről, amennyiben szükséges felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.”

Az Ltv. 13. §-a eltérően szabályoz:

„13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.”

A törvény megfogalmazása egyértelmű: amennyiben a bérleti szerződés nem tartalmaz eltérő megállapodást, a Ltv. szabályai az irányadók, ezekkel összhangban alkothat csak a Képviselő-testület rendeletet.

Fentiek alapján az Ör. 15. § (1) bekezdésének b) pontja, mivel ellentétes a Ltv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakkal, törvénytörő.

Az Ötv. 99. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva felhívom a T. Képviselő-testületet, hogy a törvénytörő rendeletet

60 napon belül

vizsgálja felül és a törvénytörést szüntesse meg.

Kérem, hogy az Ötv. 99. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tett intézkedésről vagy egyet nem értésükről hivatalomat a döntés meghozatalától számított 5 napon belül külön levélben is tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, 2008. szeptember „09 ”



Dr. Forgács Imre

24/2004. (V. 20.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

Egységes szerkezetben 2.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

I. Rész

A rendelet hatálya

1. § (1)¹ A rendelet hatálya a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre és a használaton kívüli iskolaépületekre terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) E rendelet hatálya a Budapest Kőbányai Önkormányzat és költségvetési szerve által ténylegesen használt helyiségek bérbeadására nem terjed ki.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2. § (1) A Budapest Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonosi jogait a (2) bekezdésben foglaltak szerint gyakorolja.

(2) A helyiségek használatáról, hasznosításáról;

a)² ha üres helyiség pályázaton kívüli bérbeadására és a helyiség bérleti díjának megállapítására méltányosságból (önkormányzati érdek, helyiség állapotára, vagy a leendő bérlő szociális helyzetére tekintettel) kerül sor, a Képviselő-testület,

b)³ minden egyéb esetben – a használaton kívüli iskolaépületeknél megállapodás megkötéséről – a Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) dönt.

(3) A Képviselő-testület és a Bizottság döntéseinek előkészítését és végrehajtását a Polgármesteri Hivatal Beruházási és Vagyonügyi Irodája (a továbbiakban: Iroda) és a Kőbányai Vagyonkezelő Rt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Rt.) látja el.

¹ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

² Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

³ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

II. Rész

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

1. Fejezet

A bérbeadás célja és módja

3. § (1) A helyiséget meghatározott tevékenység folytatására; és elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi tárolási célra (a továbbiakban együtt: tevékenységi kör) lehet bérbe adni.

(2)⁴ Bérbevételre irányuló ajánlatot lehet benyújtani az Irodához:

- a) a pályázat útján meghirdetett üres helyiségre,
- b)⁵ az eredménytelenül pályáztatott vagy egyébként üres, cím szerint megjelölt helyiségre,
- c) a határozott időre szóló bérleti szerződés alapján bérelt helyiségre a bérlő részéről, ha azt a továbbiakban is bérelni kívánja.

(3) A (2) bekezdés c) pontjában megjelölt bérbevételi ajánlat a határozott idejű szerződés lejártát megelőző 30. napig nyújtható be.

4. § A helyiség bérletére jogosult az, aki:

- a) az üres helyiség bérleti jogát pályázat útján nyerte el; a nyertes visszalépése esetén pedig az, aki a nyertest követően a fizetendő bér mértékére a legmagasabb összegű ajánlatot tette,
- b) bérbevételi ajánlatára pályázaton kívül bérlőül kijelölésre került,
- c) cserehelyiségre jogosult, vagy aki másik helyiség biztosításában állapodik meg.

A helyiségbérleti szerződés megkötése

5. § (1) A helyiség bérletére szerződést kötni, és e szerződést módosítani csak a Képviselő-testület vagy a Bizottság döntése alapján és az abban meghatározott tartalommal lehet.

(2) A bérleti szerződést a Képviselő-testület, illetve a Bizottság döntésének megfelelően - a bérbeadó helyett és nevében - a Vagyonkezelő Rt. köti meg az Iroda által kiadott intézkedés alapján. A szerződés egy példányát az Iroda részére meg kell küldeni.

(3) A helyiség bérleti díját a bérlő, a bérbeadó nevében eljáró Vagyonkezelő Rt. által meghatározott módon fizeti meg a bérleti szerződésben meghatározottak szerint.

(4) A bérleti jogviszony változásról, és a bérleti díj beszedéséről, a hátralékról a Vagyonkezelő Rt. havonta adatszolgáltatást nyújt a Bizottság részére.

A helyiségbérleti szerződés felmondása a bérbeadó részéről

6. § (1)⁶ A bérbeadó a szerződést írásban felmondja, ha

- a) a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

⁴ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

⁵ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

⁶ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy a vele együtt tevékenykedő személyek a bérbeadóval vagy a vele együtt tevékenykedőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;

d) a bérlő vagy a vele együtt tevékenykedő személyek a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető helyiséget (a továbbiakban: cserehelyiség) ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

(3) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a helyiségbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

a) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

b) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

c) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

d) A felmondás a b) és c) pont alapján a hónap, a többi esetben pedig az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

(4) A bérleti szerződés felmondásának van helye, ha a bérlő a Bizottság hozzájárulása nélkül

a) a bérleti szerződésben megjelölttől eltérő célra használja a helyiséget,

b) albérletbe adja.

(5) A határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása nélkül öt évig - (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott eseteket kivéve - felmondani nem lehet.

(6) Ltv. 23. §-ában felsorolt esetekben a felmondási idő maximum 3 hónap lehet.

Bérbeadás pályázat útján

7. § (1) A Vagyonkezelő Rt. köteles;

a) a megüresedett helyiség címét, alapterületét, lehetséges felhasználási lehetőségét, a javasolt bérleti díjat, a további használat kapcsán elvégezni szükséges karbantartási,

felújítási munkálatokat a helyiség megüresedésének tudomására jutásától,

b) a nem lakás céljára bérbe adható, de eddig nem hasznosított helyiség címét, alapterületét, lehetséges felhasználási lehetőségét, a javasolt bérleti díjat bérbeadás kapcsán elvégezni szükséges karbantartási, felújítási munkálatokat és ezek várható költségét a helyiség felderítésétől,

számított 15 napon belül az Irodának bejelenteni és a hasznosításra javaslatot adni.

(2) Ha az (1) bekezdésben megjelölt adatokban, illetőleg a hasznosítás lehetőségében a bejelentést követően változás következne be, a Vagyonkezelő Rt. az újabb adatokat és javaslatokat köteles az Irodának haladéktalanul bejelenteni.

(3) Az üres helyiség bérlőjét – a (4) bekezdésben foglalt esetek kivételével – a helyiségre meghirdetett pályázat útján kell kiválasztani. A pályáztatás a helyiség bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

(4) Helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

a) a helyiség eddigi bérlője a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártát megelőző 30. napig kezdeményezi a helyiség további bérbevételét,

b) a helyiség bérbevételére az e rendeletben meghatározott másik helyiség biztosítása miatt kerül sor (cserehelyiség),

c) arra az azzal szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából van szükség,

d) a helyiségre már meghirdetett pályázat eredménytelen maradt,

e) a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége,

f) a helyiség az Országgyűlésben, illetve a Budapest Kőbányai Önkormányzatban képvisellel rendelkező pártok elhelyezésére szükséges,

g) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog áll fenn,

h)⁷ a helyiségre benyújtott megfelelő bérbevételi kérelem/kérelmek alapján a Tulajdonosi Bizottság – az önkormányzat érdekeit figyelembe véve – helyiség bérbeadásáról dönt.

8. § (1) A pályázat meghirdetéséről és a szükséges feltételek biztosításáról az Iroda gondoskodik.

(2) A pályázati hirdetményt

a) a Polgármesteri Hivatal épületében lévő hirdetőtáblán, a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában és a kerületben lévő önkormányzati hirdetőtáblákon legalább 15 napig közzeszlére,

b) a Kőbányai Hírek című lapban és legalább egy hirdetési újságban közzé kell tenni.

9. § (1) A pályázat kiírásnak tartalmaznia kell:

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

b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,

c) a helyiség megtekintésének módját és időpontját,

d) a helyiségben végezhető tevékenységi kör megjelölését,

⁷ Kiegészítette: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

- e)* a bérlet jellegét (határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig szól-e),
- f)* a helyiség éves bérleti díjának alsó határát,
- g)* a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő pályázati biztosíték összegét,
- h)* a pályázat benyújtásának módját, helyét és időpontját,
- i)* a pályázati tárgyalás helyét, időpontját,
- j)* tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során,
- k)* tájékoztatást arról, hogy a bérbeadót terhelő és a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával kapcsolatos, a bérlő által végzett építési munkák költségének viseléséről, megosztásáról a bérbeadó és a bérlő megállapodhat.

(2) A pályázati ajánlatot az Irodához kell írásban benyújtani, legkésőbb a kiírás szerinti határidőig.

(3) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell;

- a)* a pályázó nevét, lakásának (telephelyének) címét, tevékenységének megnevezését,
- b)* nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás feltételeit elfogadja, az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik.

10. § (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően letétbe helyezte.

(2) A pályázati biztosíték a pályázati hirdetményben megjelölt éves bérleti díjnak két hónapra esedékes összege.

(3) A pályázati biztosítékot

- a)* a nem nyertes pályázó a tárgyalást követően azonnal visszakapja,
- b)* a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő bérbe kell beszámítani.

(4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

11. § (1) A pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, és egyébként megfelel a pályázati kiírás feltételeinek.

(2) A pályázat eredményéről az Iroda a tárgyalást követő 8 napon belül értesíti a Vagyonkezelő Rt-t.

(3) A bérleti szerződést az 5.§ (2) bekezdés felhatalmazása alapján a Vagyonkezelő Rt. az Iroda értesítésének átvételétől számított 8 napon belül köti meg a pályázat nyertesével, az általa a pályázatban vagy a licitálás során vállalt összegű bérleti díjjal.

(4) A Vagyonkezelő Rt. a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles leltár alapján átadni a bérlőnek a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel.

(5) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezett és az megfelel a pályázatban kiírt feltételeknek, a bérleti szerződés ezzel az ajánlattevővel köthető meg az általa vállalt, de a pályázati kiírásban megjelölnél nem kevesebb összegű bérleti díj fizetése mellett.

(6) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, illetve ha a megadott határidőn belül szerződéskötésre nem jelenik meg, a bérbeadó a bérleti szerződést a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű bér fizetésére ajánlatot tevő pályázóval kötheti meg.

A bérbeadás időtartama

12. § A helyiséget határozott vagy határozatlan időre lehet bérbe adni a bérbeadó döntése szerint.

A helyiség bérleti díja

13. § (1) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben a tárgyévre azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyen a licitálás eredményesen zárult.

(2)⁸ A Képviselő-testület, illetve a Bizottság döntésében a bérleti díjat az érvényes díjtáblázat (1. számú melléklet) szerint állapítja meg, kivéve a 2. § (2) bekezdésében foglalt esetet.

(3) A díjtáblázatban szereplő összeget a Képviselő-testület évente felülvizsgálja, ennek alapján a bérleti díj emelhető.

(4) Ha a bérbeadó a bérlő számára cserhelyiséget köteles biztosítani, a felajánlott helyiség bérleti díja az érvényes díjtáblázatot alapul véve kerül megállapításra.

14. § (1) A bérleti díj tárgyévi emelésének mértékét a Vagyonkezelő Rt. javaslatára a Képviselő-testület határozza meg, a tárgyévet megelőző év november 30-áig. Ezt a tényt a Vagyonkezelő Rt. a bérleti szerződésben rögzíti.

(2) A bérleti díj emelésének mértékéről a bérlőt a Vagyonkezelő Rt. írásban értesíti.

2. Fejezet

A bérlő kötelezettségei

15. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon való kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,

b) a helyiség nyílászárói és berendezési tárgyai állagának megőrzéséről, amennyiben szükséges felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,

c) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakat szekrény, védő (elő-) tető, emyős szerkezet, biztonsági berendezés karbantartásáról,

d) a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

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

f) a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

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

⁸ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

A helyiség átadása és visszaadása

16. § (1) A Vagyonkezelő Rt. a helyiséget a használatra jogosító szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint köteles a bérlőnek átadni. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, melyben rögzíteni kell az ingatlan és berendezései, felszerelései állapotát, a közüzemi mérők állását és szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően kiürítve át nem adott, vagy jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a jogcím nélküli használat:

a) első ½ évben az addig fizetett bér kétszeres összege,

b) az ezt követő minden újabb ½ évben pedig az a) pont szerint fizetett használati díj kétszerese.

III. Rész

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

1. Fejezet

17. § (1) A bérleti jogviszonyt

a) az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén a volt bérlő özvegye, örököse, illetve cselekvőképességének elvesztése esetén a törvényes képviselője folytathatja,

b) a vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén csak a Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni.

(2)⁹ A Képviselő-testület, illetve a Bizottság döntése és az Iroda által kiadott intézkedés alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Rt. a bérleti szerződést a kikötések szerint megfelelően módosítja.

Bérbeadás bérlőtársak részére

18. § (1) Bérlőtársak számára a helyiség a bérbeadó hozzájárulásával akkor adható bérbe, ha ebben a helyiség bérlője és a leendő bérlőtársak megállapodnak, és ebben vállalják az e rendeletben meghatározott kikötések teljesítését is.

(2) Bérlőtársakkal bérleti szerződés megkötéséhez csak az alábbi feltételek együttes fennállása esetén adható hozzájárulás:

a) a helyiség méreténél és műszaki adottságánál fogva alkalmas a közös használatra,

b) a leendő bérlőtársak a helyiségben az eddig üres helyiség esetében a rendelet 5. § (1) bekezdésében megjelölt tevékenységet kívánják folytatni, illetőleg ha az eddigi bérlő tevékenységét a leendő bérlőtárs tevékenysége kiegészíti,

⁹ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

c) a bérlő nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel bérlőtársi szerződésre kívánja módosítani, üres helyiség esetében a leendő bérlőtársak nyilatkoznak arról, hogy a helyiség bérletére bérlőtársi szerződést kívánnak kötni,

d)¹⁰ a helyiség bérlője vállalja, hogy a helyiség egy évre szóló bérleti díjának megfelelő összegű díjat a hozzájárulás megadásakor az Önkormányzat javára befizet.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

19. § (1) A helyiség bérleti jogát a bérlő és bérlőtárs csak a bérbeadó hozzájárulásával jogosult átruházni, illetve cserélni.

(2) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez akkor járulhat hozzá, ha

a) az átvevő a helyiséget az átadó tevékenységi körével azonos célra kívánja használni, illetőleg ha az átvevő által folytatni kívánt tevékenység a lakosság ellátása szempontjából kívánatos,

b) az átadással megszűnik a helyiségnek a rendeltetésétől eltérő használata,

c)¹¹ a bérleti jog átruházása esetén a helyiség bérlője vállalja, hogy a hozzájárulás megadásakor 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű díjat fizet az Önkormányzat javára,

d)¹² csere esetén az Önkormányzat javára szóló befizetési kötelezettség mértéke a cserével érintett helyiségek három havi bérleti díjának megfelelő összeg, amelynek befizetését a cserélő feleknek – önkormányzati helyiség esetén – külön-külön kell vállalniuk.

(3) A Bizottságnak mind a bérleti jog átruházásához, mind pedig a bérleti jog cseréjéhez szükséges hozzájárulást meg kell tagadni, ha

a) az átvevő, illetőleg a cserélő fél a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

b) az átvétel, csere következtében a helyiség rendeltetésével ellentétes eddigi használata nem szűnne meg,

c) az átvétellel, cserével érintett helyiségben folytatni kívánt tevékenység külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

Hozzájárulás a helyiség engedélyezettől eltérő célú felhasználásához

20. § (1) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben megjelölt célra és feltételekkel jogosult használni.

(2) A helyiségnek a bérleti szerződésben megjelölttől eltérő célú használatához a Bizottság hozzájárulása szükséges.

(3) Ha a bérlő a Bizottság hozzájárulása nélkül más célra használja a helyiséget, a bérleti jogviszonyt meg kell szüntetni.

¹⁰ Kiegészítette: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

¹¹ Kiegészítette: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

¹² Kiegészítette: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

Hozzájárulás a helyiség albérletbe adásához

21. § (1) A bérlő a helyiség egy részét meghatározott időre, illetőleg valamely feltétel bekövetkeztéig a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha

a)¹³ a bérlő vállalja, hogy az albérletbe adni kívánt helyiségrész után az albérlet fennállásának időtartama alatt az egyébként esedékes bérleti díj kétszeresét fizeti meg,

b)¹⁴ az albérllő vállalja, hogy a meghatározott idő eltelte, illetőleg a szerződésben foglalt feltétel bekövetkeztével elhelyezési igény érvényesítése nélkül kiüríti az albérletben használt helyiségrészt.

(2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

2. Fejezet

Bejelentési kötelezettség

22. §¹⁵ Ha a helyiségre fennálló bérleti jogviszonyt a bérlő jogutódja veszi át és a helyiségben az átvett feladatot továbbra is folytatni kívánja, köteles ezt a körülményt az Irodának 30 napon belül bejelenteni.

IV. Rész

Hatálybalépés

23. § (1) Ezen önkormányzati rendelet 2004. június 1. napján lép hatályba, a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezéseit, illetőleg a Polgári Törvénykönyv megfelelő szabályait kell alkalmazni.

(3) Jelen önkormányzati rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az 1/2004. (I. 22.) sz. önkormányzati rendelettel módosított 32/2003. (VII. 17.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2004. május 21.

Hatálybalépés napja: Budapest, 2004. június 1.

¹³ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

¹⁴ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

¹⁵ Módosította: 19/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

D Í J T Á B L Á Z A T

a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelethez

Megjegyzés: a táblázat alkalmazása szempontjából főútvonalnak minősülnek a Budapest Kőbányai Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 6/2003. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelete I. sz. mellékletében felvett kiemelt utak.

A helyiség fajtái	Bérleti díj alsó határa Ft/m²/év + ÁFA
1. főútvonalon lévő fszt-es helyiség	8.060,-Ft
2. főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	6.600,-Ft
3. nem főútvonalon lévő fszt-es utcai helyiség	5.800,-Ft
4. nem főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., alagsor, stb.) helyiség	3.480,-Ft
5. szuterén és utcai pincehelyiség	2.875,-Ft
6. belső megközelítésű (udvar, lépcsőházi, szuterén) pincehelyiség	1.725,-Ft
7. kedvezőtlen fekvésű és rossz műszaki állapotú helyiség	896,-Ft
8. földbe vájt pincetárolók	896,-Ft
9. közösségi, társadalmi célú (társadalmi szervezetek, alapítványok) helyiség	100,-Ft
10. saját felépítésű garázs alatti terület	1.161,-Ft
11. garázs	6.968,-Ft
12. használaton kívüli iskolaépületek	megállapodás szerint

¹⁶ Módosította a 60/2006. (XII. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. I. 1-től