

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a Képviselő-testület 2013. január 23.-ai ülésére!*

*Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyonhasznosítási irodavezető*

**Tárgy:**           Javaslat Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet megalkotására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 16.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Lakáskódex).

Az új Lakáskódex komplexen szabályozza a lakásokra vonatkozó szabályokat.

Korábban a nem lakáscélú helyiségek bérletére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak *az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 42/2004. (XI. 18.) rendelete* vonatkozott, azonban az átláthatóság és a helyiségekre vonatkozó piaci alapú szemlélet új, a lakástól különálló rendelet megalkotását kívánja.

**A rendelet-tervezet a korábbiakhoz képest az alábbiakban jelent változást:**

Mindenekelőtt néhány törvényi változás:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint a korábbiaknál jóval szigorúbb elem a szabályozásban, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag *természetes személlyel vagy átlátható szervezettel* köthető, amelynek - mint a meghatározásból is kitűnik - tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható. Az átláthatónak minősülő szervezeteket az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontja határozza meg. Ez lényegében kizárja az offshore cégeket a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás köréből.

Átlátható a szervezet az Nvtv. értelmező rendelkezések 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján:

„1. átlátható szervezet:

a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;



b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;"

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján az önkormányzati vagy **ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából adható használatba, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.**

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése előírja, hogy törvényben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont **hasznosítani** – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, **a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával** lehet.

Magyarország 2012. évi központi költségvetéséről szóló 2011. CLXXXVIII. törvény 68. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tekintetében az Nvtv.-ben előírt versenyeztetés kötelező, ha az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25,0 millió forintot meghaladja.

Az új helyiségrendeletben ezek a törvényi előírások átvezetésre kerültek.

Nem tartoznak a rendelet hatálya alá a Kertvárosi Uszoda Kft. által közszolgáltatási szerződés alapján használt ingatlanok, a Sashalmi Piac területén a Sashalmi Piac Kft. által üzemeltett ingatlanok, és az Önkormányzat intézményeinek területén lévő nem lakás célú helyiségek, valamint a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ (továbbiakban: KIK) ingyenes használati jogával terhelt ingatlanok, valamint azok az ingatlanok, melyekre az Önkormányzat közfeladat ellátási szerződést kötött, vagy amelyet a Képviselő-testület a vagyonrendelet szabályai szerint kedvezményes hasznosításra kijelölt. Valamennyi, a rendelet hatálya alól kivett ingatlanra a továbbiakban a Vagyonrendeletet kell majd alkalmazni.

A bérbeadási jogkörök változatlanok. A bérbeadásról a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság dönt, azzal, hogy eseti döntésre jogosult a Polgármester, legfeljebb 15 napos határozott időre.



**A bérbeadás ezentúl is értékhatártól függetlenül, csak versenyeztetés útján történhet. Ezzel a XVI. kerületi Önkormányzat egyedülállóan szigorú rendszert alkotott, melynek megtartását javaslom. Az Nvtv. szerint a versenyeztetés kizárólag 25 millió feletti ingatlan hasznosítása esetén kötelező, azonban Polgármesterként azt támogatom, a többi kerülettől eltérően, hogy még a legkisebb ingatlanoknál is törekedjünk a minél magasabb bevétel elérésére, és arra, hogy az Önkormányzat helyiségei valamennyi érdeklődő számára tiszta és átlátható eljárásban hozzáférhetőek legyenek.**

A versenyeztetési eljárások között bevezetésre kerülne a zártkörű pályáztatás lehetősége, kizárólag civil szervezetek esetén. Mint ahogyan az már a jelen előterjesztésből és a Vagyonrendelet módosításakor is kiderült, a civil szervezetek helyiséghasználata az ingyenes használat Nvtv. szerinti szabályozásának okán sürgősen felülvizsgálandó.

Mivel a pályáztatás minden ingatlannál ezentúl kötelező lesz, az pedig egyértelmű, hogy a civil szervezetek nem tudnak egyenlő feltételeket ajánlani egy helyiségért, mint a piaci szereplők, így a zártkörű pályáztatás lehetősége elősegítené a civil szféra pozitív diszkriminációját azzal, hogy bizonyos helyiségek kizárólag a részükre, könnyített feltételekkel lennének hozzáférhetőek.

**A bérlők kiválasztása a korábbiaknál lényegesen szigorúbb szűrőn keresztül történne.**

Bérlőként ezentúl kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet választható ki, azzal, hogy természetes személy esetén szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása, vagy helyi adó tartozása van.

Amennyiben a bérlő nem természetes személy, úgy ezen feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személynek, valamint a cég valamennyi tulajdonosának is meg kell felelnie, mely tényről a pályázat benyújtásakor a pályázó nyilatkozik, nyertes pályázat esetén pedig ezt az illetékes iroda ellenőrzi, rendelkezésére álló nyilvántartásai alapján.

**A bérbeadás időtartama és meghosszabbítása is változik.** Az Nvtv. szabályai szerint a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Ezen korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Mivel a hosszabbítás feltételei törvényben rögzítettek, és a szerződés módosítására nem kerülhet sor más vonatkozásban, így a hosszabbítás joga, ezen egyszeri alkalommal a Polgármestert illeti meg. A hosszabbítás lejártakor viszont minden esetben a GPB dönt, méghozzá pályáztatás mellett!

A bérleti díj és az óvadék összege változatlan az előző rendelethez képest, a külön szolgáltatások díja és a bérlői kötelezettségek viszont részletesen szabályozásra kerültek, a korábbi rendeletben nem rögzített gyakorlatnak megfelelően, így segítve elő a jogbiztonság követelményét.



A szerződések felmondása és megszűnése esetén gyakori, hogy az Önkormányzat csak hosszas bírósági pereskedés után jut vissza ingatlana birtokába, így az új jogszabály szerint már köteleznénk a bérlőt arra, hogy közjegyző előtt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi, illetve kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell. A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie.

A bérbeadói hozzájárulások szabályai részletesen rögzítésre kerültek.

A helyiség albérlésbe adásához ezentúl szerződéskötési díjat kell fizetni az Önkormányzatnak.

Ugyanilyen szerződéskötési díj terheli a bérlőt a bérlemény bérleti jogának cseréjekor, vagy átadásakor. Ez a korábbi rendelet szerint a bérlemény forgalmi értékének 25%-ának megfelelő összeg volt, ez lényegesen csökkentésre került, remélve, hogy így a kedvezőbb fizetési feltételek majd jogkövetésre sarkallják az egyébként esetleg csak a magas díjat elkerülni akaró bérlőket, és elkerülhetőek lesznek a nem jogszerű bérleti jog átadások, vagy ezeknek legalább is egy része.

Új szabály, hogy a szerződés megszűnésekor, és megkötésekor is az átadás-átvételi eljárások során videofelvétel is készül.

Az önkormányzati helyiségek állapota és a bérlő különböző és széles spektrumú igényei szükségessé tették a bérbeszámítás, a bérlő által elvégzett felújítás bérbeszámításának részletes, mindenre kiterjedő és mindenkire egyformán érvényes szabályozását.

Változott a jogcím nélküli használók használati díjának szabályozása is (mértéke nem) azzal, hogy minden használóra ugyanazok a szabályok és összegek vonatkoznak, így a használati díj nem a Bizottság döntése, hanem a rendelet egzakt szabályai alapján kerül majd megállapításra.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

**A végrehajtás feltételei:**

A tervezet az Önkormányzat számára többletfeladatot nem jelent.

**A társadalmi hatások összefoglalása:**

A tervezetnek társadalomra gyakorolt hatása nincs.

**Társadalmi költségek:**

A tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

**Költségvetési hatások:**

A tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

**Egészségügyi hatások:**

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

**Környezeti hatások:**

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

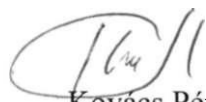
Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen!



**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló .../2013. (... ..) önkormányzati rendeletét.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2013. január 16.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
jegyző 

**Melléklet:**

1. rendelet-tervezet

**Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**



**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat  
.../2013. (...) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉK**

**1. A rendelet hatálya**

1. § (1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított és bérbeadás útján hasznosítani kívánt nem lakás célú helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2) A bérlő versenyeztetés útján történő kiválasztására – amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik – az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Versenyrendelet) kell alkalmazni.
- (3) A helyiség beköltözhető forgalmi értékének meghatározására az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: lakásrendelet) szabályait kell alkalmazni.
- (4) E rendelet hatálya nem terjed ki:
- a) a Kertvárosi Sportlétesítményeket Üzemeltető Kft. által közszolgáltatási szerződés alapján használt ingatlanokra,
  - b) a Sashalmi Piac területén a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. által üzemeltetett ingatlanokra,
  - c) az Önkormányzat intézményeinek területén lévő nem lakás célú helyiségekre,
  - d) a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ ingyenes használati jogával terhelt ingatlanokra,
  - e) azokra az ingatlanokra, melyekre az Önkormányzat közfeladat ellátási szerződést kötött, vagy amelyet a Képviselő-testület a mindenkor hatályos vagyonrendeletének szabályai szerint kedvezményes hasznosításra kijelölt.



## **2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése**

- 2. §** (1) A helyiségek bérbeadásáról – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.
- (2) Önkormányzati tulajdonú helyiségek eseti vagy vis maior bérbeadásáról legfeljebb 15 napig terjedő időtartamra, kizárólag bérleti díj fizetése mellett a Polgármester dönt. A bérleti díj összegét a jogviszony jellegére, és céljára tekintettel a Polgármester állapítja meg.

## **3. Értelmező rendelkezések**

- 3. §** (1) E rendelet alkalmazásában:
- a) beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és a helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke, melyet a lakásrendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni;
  - b) bérbeadó: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat;
  - c) átlátható szervezet: a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet.

## **II. FEJEZET A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA**

### **4. A bérbe adható helyiségek**

- 4. §** (1) Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.
- (2) Bérbe adható a helyiség oly módon is, hogy a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt a bérlő vállalja.

### **5. A bérbeadás módja**

- 5. §** (1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – csak versenyeztetési eljárás alapján lehet bérbe adni, melyre a Versenyrendelet szabályait kell alkalmazni.
- (2) A 2. §-ban megjelölt, bérbeadói jogok gyakorlására jogosult dönthet úgy, hogy az 5. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően, egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárással adja bérbe az ingatlant, a 8. §-ban foglalt szabályok szerint.



## 6. A bérlő személye

- 6. §** (1) Bérlőként kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet választható ki.
- (2) Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása, vagy helyi adó tartozása van. Amennyiben a bérlő nem természetes személy, úgy ezen feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személynek, valamint a cég valamennyi tulajdonosának is meg kell felelnie, mely tényről a pályázat benyújtásakor a pályázó nyilatkozik, nyertes pályázat esetén pedig ezt a Bérbeadó ellenőrzi a rendelkezésére álló nyilvántartások alapján.

## 7. A bérbeadás időtartama

- 7. §** (1) Új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell döntenie. A bérleti szerződés megkötendő:
- határozott időre, legfeljebb 15 évre, vagy
  - határozatlan időre.
- (2) Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség kizárólag 1 éves, határozott időtartamra adható bérbe.

## 8. A zártkörű pályáztatási eljárás

- 8. §** (1) Egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárásra csak abban az esetben van lehetőség, ha a helyiség bérbeadása a lakosság közösségi terének biztosítása érdekében – kizárólag nem vállalkozási tevékenységet folytató szervezet részére – szükséges.
- (2) Egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárással üres és üresnek nem minősülő helyiség is bérbe adható.
- (3) Az egyszerűsített zártkörű pályázati eljárás esetén a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult csak a határidőt, a meghívásra javasoltakat, a minimális bérleti díjat, annak teljesítésének módját, továbbá a bérlet időtartamát határozza meg és felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére és aláírására, ha az ajánlat eléri a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult által meghatározott minimális bérleti díjat, illetve a megjelölt bérleti időtartamot. A minimális bérleti díj meghatározásához az üresnek nem minősülő ingatlan bérbeadását kivéve értékbecslés szükséges.
- (4) A bérbeadói jogok gyakorlására jogosult dönthet úgy is, hogy a pályázati anyagot elbírálásra ismételtén a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult elé kell terjeszteni.
- (5) Az egyszerűsített zártkörű pályázati eljárás esetén
- a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
    - a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult megnevezését, székhelyét,
    - a bérbeadni kívánt önkormányzati helyiség megjelölését,
    - a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját, azzal, hogy az ajánlatok megtételére legalább 15 napot kell biztosítani,
    - a pályázati ajánlatok bontási időpontját,



- ae) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját és az ajánlattevők értesítésének módját,
- af) a bérbeadni kívánt önkormányzati helyiség rövid jellemzését;
- b) a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult a pályázati feltételeket nem módosíthatja;
- c) a pályázó által benyújtott ajánlat nem módosítható kivéve, ha valamely alaki hiányosság pótlására van szükség.

### **9. A bérleti díj mértéke**

- 9. § (1)** Bérbeadás esetén a helyiség bérleti díját a 2. §-ban meghatározott, bérbeadói jogkör gyakorlója állapítja meg.
- (2) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi díjtartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni, ez esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

### **10. A külön szolgáltatások díja**

- 10. § (1)** A bérlő a bérleményhez kapcsolódó külön szolgáltatásokra vonatkozóan a szolgáltatási szerződést közvetlenül a szolgáltatóval köti meg.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározottakra nincs mód, a bérbeadó által kiállított számla ellenében fizeti meg a külön szolgáltatások díját. Bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:
- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása,
  - b) az elektromos áram ellátás biztosítása,
  - c) a gáz ellátás biztosítása,
  - d) a felvonó használatának biztosítása,
  - e) a kapunyitás, őrzés,
  - f) a központi fűtés és melegvíz-ellátás biztosítása,
  - g) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő berendezések használata,
  - h) a hulladék elszállíttatása,
  - i) a közlekedő folyosó takarítása,
  - j) a közös használatra szolgáló helyiség használatának a bérlőre eső költsége,
  - k) egyéb költség.
- (3) Kizárólagosan Önkormányzati tulajdonú ingatlanban a bérlő a nem mérhető külön szolgáltatásokért az előző év adatai és a várható közüzemi díjváltozások alapján átalánydíjat fizet.



- (4) A szerződésben rögzíteni kell, hogy a külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell tekinteni, mintha a bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.

### **11. A bérleti szerződés megkötése**

- 11. § (1)** A szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.
- (2) A szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő e rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét a bérbeadóval szemben teljesítette, és a bérbeadóval szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, illetve annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.
- (3) A szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi, illetve kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell. A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie.
- (4) Törvényen alapuló jogutódlás esetén a korábbi bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt egyes kedvezmények nem illetik meg. Az új bérlőnek a (3) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot is alá kell írnia.
- 12. § (1)** A bérlő számára a szerződés megkötésére 8 munkanapot, a közjegyzői okirat aláírására további 8 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, melyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő nyolcadik munkanapon 12 órakor jár le.
- (2) A bérlő kijelöléséről történő értesítésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia, hogy ha a kijelölt személy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, és amennyiben a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, s ezt követően a bérbeadó már nem köteles a szerződés megkötésére.

## **III. FEJEZET**



## **A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI**

### **12. A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai**

- 13. § (1)** Az albérlletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Polgármester dönt.
- (2) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy a bérlőnek vállalnia kell:
- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
  - b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – minden év január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
  - c) a 11. § (3) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását.
- 14. § (1)** A bérbeadói hozzájárulásról szóló nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki.
- (2) A bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által közölt feltételek teljesítését.
- (3) Ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy e rendeletben előírt nyilatkozatokat az erre vonatkozó felszólítás átvételét követő 8 munkanapon belül nem teszi meg, a bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni.
- (4) Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni, illetve más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat közlése során meg kell határozni azt az időtartamot, ameddig a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége fennáll. A bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttségének a határidejét a bérlő kérelmére a Polgármester 30 nappal meghosszabbíthatja.
- (5) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés kiegészítését vagy a megállapodást, azt a bérbeadói hozzájárulás kiadása iránti jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmét írásban fel kell hívni. A bérbeadói hozzájárulás kiadására vonatkozó jognyilatkozata visszavonása esetén a bérbeadói hozzájárulást vissza kell vonni és erről a bérlőt értesíteni kell.

### **13. A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás**

- 15. § (1)** Bérleti jog átruházása és cseréje esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, de minimum bruttó 300.000 Ft. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.



- (2) Csereszerződés alapján az új bérlővel – a bérbeadói hozzájárulás kiadása érdekében vállalt feltételeket nem számítva – ugyanolyan tartalmú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a korábbi bérlővel fennállt. A bérlőnek a 11 § (3) bekezdésében foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

#### **14. Az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás**

- 16. § (1)** Az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni, valamint elő kell írni a 11. § (3) bekezdésben meghatározott közjegyzői okirat aláírását is. A hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála vagy jogutód nélküli megszűnése miatt szűnik meg, az albérlő a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.
- (2) A helyiség albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérlő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.
- (3) Az albérletbe adás engedélyezésekor az albérletbe vevő 1.500 Ft/m<sup>2</sup> nagyságú szerződéskötési díj fizetésére köteles.

### **IV. FEJEZET A BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA**

#### **15. A bérbeadó jogkör gyakorlása**

- 17. § (1)** Jelen fejezetet a szerződés módosításának – az Nvtv. 6. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – azokra az eseteire kell alkalmazni, amikor nem bérbeadói hozzájárulás (lásd: III. FEJEZET) miatt történik a szerződés módosítása, függetlenül attól, hogy a módosítást melyik fél kezdeményezi. Ezen esetekben a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.
- (2) A bérleti szerződés meghosszabbításáról az Nvtv. 6. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Polgármester dönt.
- (3) Ha a szerződés a bérbeadói hozzájárulás megadásával egyidejűleg, de a bérbeadói hozzájárulástól függetlenül is módosításra kerül, a bérbeadói hozzájárulásról való döntésre és a szerződés módosítására vonatkozó szabályokat együtt kell alkalmazni.
- (4) A bérlő szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadói oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni. Kizáró feltétel, ha:



- a) a bérlőnek a bérbeadóval szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésnek átütemezéséről,
  - b) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
  - c) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
  - d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezésig a bérbeadó a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.
- (5) Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.
- (6) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződésmódosítást (kiegészítést), azt a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmét írásban fel kell hívni. A szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonása esetén szerződés módosításával kapcsolatos bérbeadói nyilatkozatot vissza kell vonni és erről a bérlőt értesíteni kell.

## V. FEJEZET

### A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

- 18. §** A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a Polgármester dönt.
- 19. § (1)** A helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyv megállapításainak igazolására videofelvételt kell készíteni. A helyiség berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a helyiség bérbeadónak való visszaadása esetében is.
- (2)** A bérlő a helyiség bérbeadónak való visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy igazolásának bemutatásával köteles bizonyítani, hogy a közszolgáltatók – és a társasház – felé nem áll fenn tartozása. Ha a bérlőnek a közszolgáltatók és a társasház felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn, úgy azt a helyiség visszaadásáról készült jegyzőkönyvben rögzíteni kell. Ha a bérlő tartozását a bérlő által a bérbeadónak befizetett óvadéka nem fedezi, a bérlővel szemben a bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően kell érvényesíteni.



## VI. FEJEZET

### AZ ÉPÜLET ÉS A HELYISÉG FENNTARTÁSA

- 20. § (1)** A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiségnek a tevékenysége céljára történő alkalmassá tételéről. Az ehhez szükséges összes hatósági engedélyt és a társasház hozzájárulását a bérlő köteles beszerezni.
- (2) A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- (3) A bérbeadó – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a bérlői kötelezettségek teljesítését.

#### **16. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, átalakítása, korszerűsítése**

- 21. § (1)** Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt, olyan munkálatok szükségessége merül fel, melynek elvégzésére a Bérbeadó lenne köteles, úgy értékhatártól függően
- a) 8 havi bérleti díjnak megfelelő összeg erejéig a Polgármester,
  - b) 8 havi bérleti díjnak megfelelő összeg felett a GPB
- hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti, melyre vonatkozóan a bérlőnek és a bérbeadónak írásbeli megállapodást kell kötnie. A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok és a társasház engedélyét a bérlőnek kell beszereznie.
- (2) A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
  - b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
  - c) az elvégzendő munkák költségeit és azok kompenzálásának feltételeit, módját,
  - d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
  - e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, valamint, hogy a bérbeadóra ez alapján jutó költséget a felek bérbeszámítással rendezik,
  - f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
  - g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.
- 22. § (1)** Ha bérlő elfogadja az e fejezetben foglalt feltételeket és a 21. § (1) bekezdésében meghatározott, döntésre jogosult szerv hozzájárul, e rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába, előzetes megállapodás alapján:



- a) a teljes felmerült és igazolt költségét, ha a helyiség átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó helyett gondoskodott, vagy
- b) a felmerült és igazolt költségének legfeljebb 50 %-át, ha a helyiség átalakításával, illetőleg korszerűsítésével a helyiség alapterületét növelte, vagy ha központi fűtéssel nem rendelkező helyiségben egyedi gáz- vagy elektromos fűtő berendezést szereltetett fel, továbbá
- c) az a)-b) pontokban nem szabályozott esetekben a felmerült és igazolt költségét bérbeadóval való megállapodás szerinti mértékben, ha a helyiségben vagy a helyiséget magában foglaló épületen végzett értéknövelő munkálatokat.

(2) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

- a) az (1) bekezdésben meghatározottak alapján a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás),
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkáról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka.

(3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és – a döntésre jogosult előzetes jóváhagyásával – a bérbeadó előzetesen megállapodtak.

(4) A (2) bekezdésben foglaltak teljesülésének elismeréséről és a tényleges beszámítás kezdő napjáról a Kerületfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda által készített igazolás alapján a Polgármester dönt.



- (5) Ha a bérelő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérelő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.
- (6) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérelő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a vételárát a bérbeszámítás útján be nem számított összeggel csökkenteni kell.
- (7) A pályázat kiírója dönthet úgy is, hogy rendeltetésszerű használatra nem alkalmas helyiséget olyan módon pályáztat, hogy a helyiség bérleti díját a bérelő a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésével teljesíti. A nem rendeltetésszerű használatához szükséges bérbeadót terhelő munkálatok költségét és a helyiség bérleti díját a Kerületfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda költségvetése alapján a GPB határozza meg.

## VII. FEJEZET A BÉRLETTEL KAPCSOLATOS EGYÉB SZABÁLYOK

### 17. A helyiség használati díja

- 23. §** (1) A helyiséget jogcím nélkül használó használati díjat köteles fizetni.
- (2) A helyiségre megállapított használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével:
- a) 1 éven belül a használati díj a bérleti díj kétszerese;
  - b) 1 és 3 év között a használati díj a bérleti díj ötszöröse;
  - c) 3 év felett a használati díj a bérleti díj tízszerese.
- (3) Ingyenesen használt helyiség esetén a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével nettó 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegű.
- (4) Amennyiben a bérleti díjat a szerződés időtartama alatt a bérelő természetben nyújtott szolgáltatásokkal teljesítette, és a bérleti díj pénzben kifejezett összege a szerződésben nem került rögzítésre, a használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével nettó 1.500 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegű. Amennyiben a bérleti szerződésben ez pénzben kifejezve is szerepel, a használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogcím nélküli használó pénzben köteles teljesíteni, összege pedig a (2) bekezdés szerint számítandó.
- (5) A bérleti díj húszszoros összegében kell megállapítani a használati díjat, ha a helyiséget önkényesen foglalták el. A bérleti díjat a hasonló adottságú helyiség után fizetett bérleti díj alapján kell meghatározni.



**VIII. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 24. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulás szabályait e rendelet hatálybalépésekor már fennálló és e rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő.
- (3) A IV. fejezetet rendelkezéseit e rendelet hatályba lépésekor fennálló és e rendelet alapján kötött szerződések módosítására egyaránt alkalmazni kell.

*Kovács Péter*  
*polgármester*

*Ancsin László*  
*jegyző*



## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 16.) önkormányzati rendeletét. Az új lakáskódex komplexen szabályozza a lakásokra vonatkozó szabályokat. Korábban a nem lakáscélú helyiségek bérletére Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 42/2004. (XI. 18.) rendelete vonatkozott, azonban az átláthatóság és a helyiségekre vonatkozó piaci alapú szemlélet új, a lakástól különálló rendelet megalkotását kívánja, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény egyes rendelkezéseinek átvétele is szükséges.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

### **1. §-hoz**

A rendelet hatályát szabályozza. A rendelet hatálya nem terjed ki a Kertvárosi Sportlétesítményeket Üzemeltető Kft. által közszolgáltatási szerződés alapján használt ingatlanokra, a Sashalmi Piac területén a „Sashalmi Piac” Kft. által üzemeltett ingatlanokra, és az Önkormányzat intézményeinek területén lévő nem lakás célú helyiségekre, valamint a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ ingyenes használati jogával terhelt ingatlanokra, valamint azokra az ingatlanokra, melyekre az Önkormányzat közfeladat ellátási szerződést kötött, vagy amelyet a Képviselő-testület a vagyonrendelet szabályai szerint kedvezményes hasznosításra kijelölt. Ezekre a vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni.

### **2. §-hoz**

A döntésre jogosultakat rendezi. A helyiségek bérbeadásáról ezentúl is a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság dönt, azzal, hogy a Polgármester kizárólag bérleti díj fizetése mellett 15 napra eseti vagy vis maior döntést igénylő esetben adhat bérbe üresen álló helyiséget.

### **3. §-hoz**

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

### **4. §-hoz**

A bérbe adható helyiségek körét szabályozza.

### **5. §-hoz**

A bérbeadás módját szabályozza, mely főszabály szerint nyilvános, civil szervezetek esetén zártkörű.

### **6. §-hoz**

A bérlő személyét szabályozza.



**7. §-hoz**

Új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról rendelkezik.

**8. §-hoz**

Az egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárás menetét szabályozza.

**9-10. §-hoz**

A bérleti díj mértékét és a külön szolgáltatások díját rendezi.

**11-12. §-hoz**

A bérleti szerződés megkötésének menetét, és kötelező tartalmi elemeit szabályozza.

**13-14. §-hoz**

A bérbeadói hozzájárulás közös szabályait rendezi.

**15. §-hoz**

A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulást rendezi.

**16. §-hoz**

Az albérletbe adás szabályait tartalmazza.

**17. §-hoz**

A bérleti szerződés módosításáról rendelkezik.

**18. §-hoz**

A szerződés megszüntetését és megszűnését követő teendőket rendezi.

**19. §-hoz**

A bérlő helyiséggel kapcsolatos kötelezettségeit rendezi.

**20-22. §-hoz**

A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására, korszerűsítésére vonatkozó szabályokat, valamint a bérbeszámítás feltételeit rendezi.

**23. §-hoz**

A helyiség használati díjának összegét tartalmazza.

**24. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.