

155/2021

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Készült: a 2021. december 8. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Kovács Katalin jogi és önkormányzati referens

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kúria Köf.5.020/2021/6. számú (az önkormányzati lakásbérleti szerződések közjegyzői okirattal történő megerősítése) határozata (a továbbiakban: Határozat) kimondja, hogy jogszabályba ütközik az önkormányzati rendeletben foglalt azon kikötés, amely a lakásbérleti szerződés hatályba lépését a bérlő egyoldalú, közjegyzői okiratba foglalt ingatlan-kiürítési kötelezettségvállalásának bérbeadó részére történő átadásához köti. A Kúria álláspontja szerint ugyanis egy ilyen rendeleti előírással az Önkormányzat átlépi a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 3. § (1) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörét.

A Kúria indoklása szerint: "A Kúria Önkormányzati Tanácsa csak a közokiratba foglalás rendeleti szabályozásáról döntött, ez nem értelmezhető úgy, hogy szerződésben se lehetne kikötni, ezt azonban az Önkormányzati Tanács nem vizsgálta." Vagyis a Kúria csupán annyit mond ki, hogy az Önkormányzat rendeletben nem élhet ilyen kikötéssel, de azt semmi nem zárja ki, hogy egyedileg, magában a szerződésben – a szerződési szabadságra is tekintettel – a felek kifejezetten megállapodjanak a közokirati kötelezettségvállalásról. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a bérleti szerződésben a Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérlő közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz.

Önmagában a közjegyző előtt tett kötelezettségvállalásban, illetve annak okiratba foglalásában tehát semmi jogellenes nincs és nyilván nem is lehet, hiszen a végrehajtható közjegyzői okirat mindenben megfelel a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek. Nyilvánvaló az is, hogy minden bérbeadónak, így az Önkormányzatnak is elemi érdeke az, hogy egy esetlegesen évekig húzódó birtokper helyett közvetlen bírósági végrehajtást indítson a közjegyzői okiratba foglalt, az ingatlan kiürítésére és birtokának visszaszolgáltatására irányuló egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján.

Tekintettel arra, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendeletek (továbbiakban: Rendeletek) is rendelkeznek a közjegyzői okiratba foglalásról mint a bérleti szerződés hatályba lépésének feltételéről, ezért azok módosítása szükséges. Fentiekre hivatkozással, vagyonpolitikai okokból, az Önkormányzat lakásainak és helyiségeinek megóvása érdekében, javaslom, hogy a Rendeletekben hagyjuk meg annak lehetőségét, hogy a felek megállapodása esetén legyen lehetőség közjegyzői okirat aláírásra.

Az előterjesztés 1. és 3. számú mellékleteiben találhatóak a rendelet-tervezetek, a 2. és 4. számú mellékletek tartalmazzák a módosítási javaslatokat 2 hasábos formában.

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

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**
A tervezetek elfogadása esetén a Rendeletek pontosításra kerülnek.
- **környezeti és egészségi következményei:**
A tervezeteknek környezeti és egészségi következményei nincsenek.
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
A tervezetek újabb adminisztratív terhet nem jelent.
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
Az Ltv.-nek való megfelelés szükségessé teszi a rendelet módosítását.
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
A tervezetek elfogadása esetén a Rendeletek alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel. A pénzügyi feltételek körében új pénzügyi feltétel a tervezetek elfogadását követően nem merül fel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendeletét.

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

Rendeleti javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendeletét.

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

Budapest, 2021. november 30.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata 2 hasábos formában
3. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet
4. sz. melléklet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata 2 hasábos formában

1. melléklet a/2021. számú előterjesztéshez

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (....) önkormányzati rendelete

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a
lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Bérbeadó és bérlő a bérleti szerződésben kifejezetten megállapodhatnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 15, azaz tizenöt munkanapon belül bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a lakásból a bérleti szerződés megszűnésének napján kiköltözik, és azt rendeltetésszerű, átvételkori állapotban – de figyelembe véve a szerződésben meghatározott célnak megfelelő használatból eredő természetes elhasználódást – bérbeadó birtokába bocsátja. Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérleti szerződés hatálya a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírásával áll be. A közjegyzői okirat költsége bérbeadót terheli.”

2. §

A Rendelet 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásának bérbeadói hozzájárulásához is alkalmazható az 5. § (5) bekezdés szerinti megállapodás.”

3. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Csomor Ervin
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet rendelkezik a közjegyzői okiratba foglalásról mint a bérleti szerződés hatályba lépésének feltételéről, ezért annak módosítása szükséges. Az Önkormányzat lakásainak megóvása érdekében, a rendelet oly módon kerül módosításra, hogy a felek megállapodása esetén van lehetőség közjegyzői okirat aláírásra.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A közjegyző előtt tett jognyilatkozat alkalmazásának lehetőségét szabályozza a bérleti szerződés megkötéséhez kapcsolódóan.

2. §-hoz

A közjegyző előtt tett jognyilatkozat alkalmazásának lehetőségét szabályozza a lakásba való befogadáshoz kapcsolódóan.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről

5. A bérleti szerződés megkötése

5. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre.

(2) A bérleti szerződést csak azzal lehet megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója e rendeletben foglalt szabályok alkalmazása mellett bérlőként kijelölt.

(3) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles - e rendelet alapján előírt vagy vállalt - fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződést a bérbeadóval írásban megkötni. A lakásbérleti szerződésben a birtokbaadás időpontját rögzíteni kell.

(4) Ha a kijelölt bérlő a szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a kijelölés pedig érvényét veszti. A határidőt önhibáján kívül mulasztó kijelölt bérlő 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel élhet, ha az igazolási kérelemben szereplő, annak alapjául szolgáló cselekményt, nyilatkozatot, dokumentumot a kérelem beadásával egyidejűleg pótolja. A kérelem elbírálásáról a Polgármester dönt.

(5) A bérleti szerződést az Önkormányzat költségére végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni:

a) ha a szerződés határozott

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről

5. A bérleti szerződés megkötése

5. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre.

(2) A bérleti szerződést csak azzal lehet megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója e rendeletben foglalt szabályok alkalmazása mellett bérlőként kijelölt.

(3) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles - e rendelet alapján előírt vagy vállalt - fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződést a bérbeadóval írásban megkötni. A lakásbérleti szerződésben a birtokbaadás időpontját rögzíteni kell.

(4) Ha a kijelölt bérlő a szerződést határidőn belül nem köti meg, a bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, a kijelölés pedig érvényét veszti. A határidőt önhibáján kívül mulasztó kijelölt bérlő 5 munkanapon belül igazolási kérelemmel élhet, ha az igazolási kérelemben szereplő, annak alapjául szolgáló cselekményt, nyilatkozatot, dokumentumot a kérelem beadásával egyidejűleg pótolja. A kérelem elbírálásáról a Polgármester dönt.

(5) Bérbeadó és bérlő a bérleti szerződésben kifejezetten megállapodhatnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 15, azaz tizenöt munkanapon belül bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú

időtartamú, vagy feltétel
bekövetkezéséig tart,
b) ha kizárólag költségelven bére
adható lakásba történt a
bérlőkijelölés,
c) ha a szerződést rendkívüli
élethelyzetbe került személlyel, a
17. § szerint pályázati eljárás nélkül
kötötték határozott időtartamra,
d) a Szobabérlők Házában levő
lakás bérbeadása esetén.

22. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei

35. § (1) A határozatlan idejű
lakásbérleti jogviszony folytatására
kötött tartási szerződéshez az ESZB
akkor járul hozzá írásban, ha

a) az eltartó nagykorú magyar
állampolgár, jövedelme legalább a
nyugdíjminimum 200%-át
meghaladja, és Magyarországon
beköltözhető lakás tulajdonjogával,
haszonélvezetével nem
rendelkezik, és

b) az eltartott jövedelmi és vagyoni
helyzete, egészségi állapota a
tartást indokolja, és az eltartásáról a
lakásban vele jogszerűen
együttlakó más személy nem
gondoskodik.

(2) A tartási szerződéshez való
hozzájárulás esetén a bérbeadó
egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a
bérlő az eltartót a lakásba
befogadja.

(3) Amennyiben a tartási szerződést
nem a bérleti jogviszony folytatása

**kötelezettségvállaló nyilatkozatban
nyilatkozik arról, hogy a bérleti
szerződés alapján létrejött bérleti
jogviszony bármely okból történő
megszűnése esetén a lakásból a
bérleti szerződés megszűnésének
napján kiköltözik, és azt
rendeltetésszerű, átvételkori
állapotban – de figyelembe véve a
szerződésben meghatározott célnak
megfelelő használatból eredő
természetes elhasználódást –
bérbeadó birtokába bocsátja.
Bérbeadó és bérlő
megállapodhatnak abban, hogy a
bérleti szerződés hatálya a
közjegyzői okiratba foglalt
egyoldalú kötelezettségvállaló
nyilatkozat aláírásával áll be. A
közjegyzői okirat költsége
bérbeadót terheli.**

22. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei

35. § (1) A határozatlan idejű
lakásbérleti jogviszony folytatására
kötött tartási szerződéshez az ESZB
akkor járul hozzá írásban, ha

a) az eltartó nagykorú magyar
állampolgár, jövedelme legalább a
nyugdíjminimum 200%-át
meghaladja, és Magyarországon
beköltözhető lakás tulajdonjogával,
haszonélvezetével nem rendelkezik,
és

b) az eltartott jövedelmi és vagyoni
helyzete, egészségi állapota a tartást
indokolja, és az eltartásáról a
lakásban vele jogszerűen együttlakó
más személy nem gondoskodik.

(2) A tartási szerződéshez való
hozzájárulás esetén a bérbeadó
egyben hozzájárul ahhoz is, hogy a
bérlő az eltartót a lakásba befogadja.

**(3) Amennyiben a tartási
szerződést nem a bérleti jogviszony**

<p>érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó közjegyzői okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik.</p> <p>(4) Tartási szerződés alapján bérleti jogviszony csak bérbeadói hozzájárulás esetén folytatható.</p> <p>(5) A tartási szerződés felbontása esetén a befogadáshoz adott polgármesteri hozzájárulást vissza kell vonni.</p>	<p>folytatása érdekében kötik, az eltartó lakásba való befogadásának bérbeadói hozzájárulásához is alkalmazható az 5. § (5) bekezdés szerinti megállapodás.</p> <p>(4) Tartási szerződés alapján bérleti jogviszony csak bérbeadói hozzájárulás esetén folytatható.</p> <p>(5) A tartási szerződés felbontása esetén a befogadáshoz adott polgármesteri hozzájárulást vissza kell vonni.</p>
---	---

3. melléklet a/2021. számú előterjesztéshez

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (....) önkormányzati rendelete

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az
Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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:

1. §

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Bérbeadó és bérlő a bérleti szerződésben kifejezetten megállapodhatnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 8, azaz nyolc munkanapon belül bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a helyiségből a bérleti szerződés megszűnésének napján kiköltözik, és azt rendeltetésszerű, átvételkori állapotban – de figyelembe véve a szerződésben meghatározott célnak megfelelő használatból eredő természetes elhasználódást – bérbeadó birtokába bocsátja. Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérleti szerződés hatálya a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírásával áll be. A közjegyzői okirat költségeit a bérlő fizeti.”

2. §

A Rendelet 11. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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. A (3) bekezdésben foglalt rendelkezések az új bérlőre is alkalmazhatóak.”

3. §

A Rendelet 13. § (2) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"c) a 11. § (3) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását - amennyiben a bérlő és a bérbeadó úgy állapodtak meg."

4. §

A Rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 11. § (3) bekezdésben foglalt rendelkezések az új bérlőre is alkalmazhatóak.”

5. §

A Rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén az albérlet a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlet részére készfizető kezességet kell kikötni - kivéve az önkormányzat tulajdonában lévő, sportcélú helyiségek esetében -, valamint ha a bérlő és bérbeadó úgy állapodtak meg, 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 albérlet a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.”

6. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Csomor Ervin
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezik a közjegyzői okiratba foglalásról mint a bérleti szerződés hatályba lépésének feltételéről, ezért annak módosítása szükséges. Az Önkormányzat helyiségeinek megóvása érdekében, a rendelet oly módon kerül módosításra, hogy a felek megállapodása esetén van lehetőség közjegyzői okirat aláírásra.

Részletes indokolás

1-5. §-hoz

A közjegyző előtt tett jognyilatkozat alkalmazását szabályozza a helyiségbérleti szerződés megkötéséhez kapcsolódóan.

6. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

<p style="text-align: center;">Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete</p> <p style="text-align: center;">az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről</p> <p>11. A bérleti szerződés megkötése</p> <p>11. § (1) A szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.</p> <p>(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.</p> <p>(3) A szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú 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.</p>	<p style="text-align: center;">Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete</p> <p style="text-align: center;">az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről</p> <p>11. A bérleti szerződés megkötése</p> <p>11. § (1) A szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Bérbeadó és bérlő a bérleti szerződésben kifejezetten megállapodhatnak abban, hogy a szerződés aláírásától számított 8, azaz nyolc munkanapon belül bérlő közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a helyiségből a bérleti szerződés megszűnésének napján kiköltözik, és azt rendeltetésszerű, átvételkori állapotban – de figyelembe véve a szerződésben meghatározott célnak megfelelő használatból eredő természetes elhasználódást – bérbeadó birtokába bocsátja. Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérleti szerződés hatálya a közjegyzői okiratba</p>
--	---

<p>(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.</p> <p>13. § (1) Az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Polgármester dönt.</p> <p>(2) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy a bérlőnek vállalnia kell:</p> <p>a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,</p> <p>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.</p> <p>c) a 11. § (3) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását.</p> <p>13. A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás</p> <p>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</p>	<p>foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírásával áll be. A közjegyzői okirat költségeit a bérlő fizeti.</p> <p>(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. A (3) bekezdésben foglalt rendelkezések az új bérlőre is alkalmazhatóak.</p> <p>13. § (1) Az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Polgármester dönt.</p> <p>(2) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy a bérlőnek vállalnia kell:</p> <p>a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,</p> <p>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,</p> <p>c) a 11. § (3) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását - amennyiben a bérlő és a bérbeadó úgy állapodtak meg.</p> <p>13. A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás</p> <p>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 határozott időtartamú szerződés</p>
---	--

díj mértéke határozott időtartamú szerződés esetén az átruházás időpontjában a bérleti időből még hátralévő évek száma alapján évenként 2 havi, határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, de minimum bruttó 300 000 Ft. Határozott időtartamú szerződés esetén a számítás mindig egész év alapján történik és a törtévek mindig felfelé kerekítendők. 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 - kivéve az önkormányzat tulajdonában lévő, sportcélú helyiségek esetében -, 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.

esetén az átruházás időpontjában a bérleti időből még hátralévő évek száma alapján évenként 2 havi, határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, de minimum bruttó 300 000 Ft. Határozott időtartamú szerződés esetén a számítás mindig egész év alapján történik és a törtévek mindig felfelé kerekítendők. 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 11. § (3) bekezdésben foglalt rendelkezések az új bérlőre is alkalmazhatóak.

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 - kivéve az önkormányzat tulajdonában lévő, sportcélú helyiségek esetében -, valamint ha a bérlő és bérbeadó úgy állapodtak meg, 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.

<p>(2) A helyiség albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérlő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.</p> <p>(3) Az albérletbe adás engedélyezésekor az albérletbe vevő 1500 Ft/m² nagyságú szerződéskötési díj fizetésére köteles.</p>	<p>(2) A helyiség albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérlő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.</p> <p>(3) Az albérletbe adás engedélyezésekor az albérletbe vevő 1500 Ft/m² nagyságú szerződéskötési díj fizetésére köteles.</p>
---	---