

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

[1] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási szabályainak rögzítéséről új rendeletet kíván alkotni, a korábbi e tárgyban született rendelet egyidejű hatályon kívül helyezése mellett.

[2] Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 86.§ (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya, bérbeadói jogok gyakorlása

1.§

- (1) E rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában lévő valamennyi nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül azok természetbeni elhelyezkedésére.
- (2) A bérbeadó a 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy intézmény feladatellátása és közfeladat végrehajtása érdekében történő bérbeadás esetén ezen rendelet szabályaitól eltérhet.
- (3) Tetőtér és üres épület bérbeadására a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályait kell alkalmazni.
- (4) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati tulajdonban álló piacokra (Garay téri piac, Klauzál téri Vásárcsarnok).

2.§

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadó jogkört a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Vagyonrendelete keretei között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata gyakorolja, akinek megbízásából, nevében és képviselőtében az EVIN Erzsébetvárosi

Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó megbízottja) jár el, aki e tevékenysége körében részt vesz a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pont szerinti közfeladat ellátásában.

- (2) Az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető, azonnali döntést igénylő helyzetben a bérbeadói jogot a polgármester jogosult gyakorolni azzal, hogy a megtett intézkedéseiről, döntéseiről a Pénzügyi és Kertületfejlesztési Bizottságot (a továbbiakban: Bizottság) a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles.
- (3) Az üres helyiség ideiglenes, legfeljebb 3 hónapig tartó használatba adásáról és hasznosításáról a polgármester jogosult dönteni azzal, hogy a Bizottságot a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles. Az ideiglenes használat egy alkalommal, legfeljebb a lejárt használati idő tartamával megegyező időtartammal meghosszabbítható.

2. A helyiségbérleti jogviszony keletkezése

3.§

- (1) A helyiségeket a következő jogcímenek lehet bérbe adni:
 - a) a Vagyonrendeletben meghatározottak szerint, versenyeztetési eljárás alapján,
 - b) cserehelyiség biztosításával,
 - c) helyiség bérleti jogának cseréjével,
 - d) a bérleti jog átruházása esetén, ha ahhoz a bérbeadó hozzájárult,
 - e) versenyeztetési eljárás nélkül, jelen rendelet felhatalmazása alapján.
- (2) A bérbeadó a rendelkezése alatt álló üres helyiségeket elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni. A pályázaton csak átlátható szervezet vagy természetes személy ajánlata fogadható el.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a helyiségek bérbeadása megvalósulhat pályázaton kívül is, azaz:
 - a) a 10. §-ban foglalt esetekben,
 - b) átmeneti, legfeljebb 12 hónap időtartamra szóló bérbeadással vagy
 - c) jogszabály rendelkezése alapján.

II. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony keletkezése pályázat útján

4.§

- (1) A pályázati eljárásra a Vagyonrendeletben foglaltakat kell alkalmazni az e rendeletben és az erre vonatkozó külön szabályozásban rögzített eltérésekkel.
- (2) A pályázati kiírásról és annak tartalmáról a Vagyonrendeletben foglaltak és a bérbeadó megbízottja hatályos versenyeztetési szabályzata és bérbeadó irányelvei szerint a tulajdonosi jogok (a rendelet vonatkozásában bérbeadói jogok) gyakorlója dönt.

- (3) A bérbeadó megbízottja köteles a pályázatok minden lényeges információt és feltételt tartalmazó pályázati hirdetményének saját honlapján és ügyfélszolgálatán való közzétételéről gondoskodni.
- (4) A pályázatot a pályázati hirdetményben megjelöltek szerinti formában és tartalommal kell a pályázati hirdetményben meghatározott határidő lejártáig benyújtani.
- (5) A pályázatok benyújtására a hirdetmény megjelenésétől számított legalább tizenöt napos határidőt kell biztosítani.
- (6) Amennyiben a hirdetményben megadott határidőn belül érvényes ajánlat nem érkezik, bérbeadó megbízottja a helyiségre vonatkozó hirdetményt folyamatos beadási határidő megjelölésével módosítja.
- (7) A folyamatos beadási határidő alatt beérkező, a helyiségre vonatkozó érvényes ajánlat beérkezésétől számított 3 munkanap elteltét követően bérbeadó megbízottja a hirdetményt – a pályázat eredményességének megállapítása mellett – törli.

5.§

A nyílt pályázaton kizárólag az vehet részt, aki:

- a) a 7. § alapján nincs kizárva a pályázók köréből,
- b) nyilatkozatot tesz a pályázati feltételek elfogadásáról,
- c) vállalja az e rendelet és a 15. § (4) bekezdésében foglalt Képviselő-testületi határozat szerinti szerződéskötést,
- d) a pályázati letéti díjat a bérbeadó megbízottjának a pályázati hirdetményben megjelölt bankszámlájára előzetesen befizeti, és a befizetést az ajánlat benyújtásáig igazolja,
- e) vállalja a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadék megfizetését.

6.§

A pályázati letéti díj mértéke a pályázati hirdetményben meghatározott minimálisan pályázható helyiségbér háromszorosa.

7.§

Ki van zárva a pályázók köréből:

- a) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy a pályázat benyújtását megelőző 2 éven belül rendelkezett önkormányzati helyiségre kötött helyiségbérleti szerződéssel és bérleti jogviszonya a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással szűnt meg,
- b) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy Önkormányzati tulajdonra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy már megszűnt a bérleti jogviszonya kapcsán helyiségbér, használati díj, bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díj, vagy közüzemi – így különösen vízdíj, fűtődíj, földgázdíj, áramdíj, szemétszállítási díj –, tartozása áll fenn,

- c) akinek az önkormányzati, vagy az állami adóhatóság felé tartozása áll fenn,
- d) aki ellen felszámolási eljárás van folyamatban,
- e) aki végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt áll,
- f) aki a versenyeztetési kiírást megelőző 3 évben kiírt eljárások során megsértette a versenyeztetési eljárás tisztaságát.

8.§

- (1) Pályázni kizárólag a bérbeadó által a hirdetmény megjelenésekor kiadott, az adott pályázati típushoz kapcsolódó adatlapon lehet.
- (2) A pályázati adatlap tartalmazza:
 - a) természetes személy esetén nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, lakcímét, adóazonosító jelét, valamint e-mail és telefonos elérhetőségét,
 - b) jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet, valamint egyéni vállalkozó esetében a pályázó székhelyét, cégjegyzékszámát, nyilvántartási számát, adószámát vagy közösségi adószámát, bankszámlaszámát, vezető tisztségviselő nevét, valamint a pályázó e-mail és telefonos elérhetőségét,
 - c) a pályázott helyiségben folytatandó tevékenység megjelölését.
- (3) Az egyes helyiségekben nem végezhető olyan tevékenység, amely:
 - a) ellentétes az Önkormányzat érdekeivel, fejlesztési elképzeléseivel, vagy
 - b) a jó erkölcsöt, a közízlést sérti.

9.§

- (1) A pályázat nyertese:
 - a) az a pályázó, aki egyedülként nyújt be a pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelő, érvényes pályázatot, vagy
 - b) több érvényes pályázat esetén az a pályázó, aki a pályázati hirdetmény szerinti legjobb ajánlatot teszi.
- (2) A nyertes pályázó által megfizetett pályázati letéti díj összegét a nyertes pályázó által fizetendő óvadéki díjba be kell számítani, míg a nem nyertes pályázók részére a nyertes pályázó személyének megállapításától számított 30 naptári napon belül vissza kell fizetni. A bérbeadó megbízottja a pályázati letéti díj után kamatot nem fizet.
- (3) A nyertes pályázó a helyiségbérleti szerződést a bérbeadó megbízottja értesítő levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles megkötöni.
- (4) Amennyiben a pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződés megkötését az érdekkörében felmerült okból elmulasztja, a pályázati letéti díjat elveszíti. A pályázat nyertesének visszalépése esetén, a bérbeadó megbízottja a helyiségbérleti szerződés megkötését a soron következő legjobb ajánlatot tevő pályázónak jogosult felajánlani. Ha a második helyezett ezzel a jogával élni nem kíván, a helyiség hasznosítására irányuló újabb pályázat kiírásáról kell intézkedni.

III. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony keletkezése pályázaton kívül

10.§

- (1) Amennyiben – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő vállalja az óvadék megfizetését, pályázat mellőzésével a bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján lehet helyiségre szerződést kötni az alábbi esetekben és feltételekkel:
 - a) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra,
 - b) a Bizottság a versenyeztetés kiírása alól az önkormányzat által biztosítandó alapellátást ellátó személy, szervezet, egyéb közfeladatot ellátó civil szervezet, egyház kérelmére vagy más közérdekű cél megvalósítása érdekében arra felmentést adott,
 - c) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén.
- (2) A helyiségbérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatt történő megszűnését követően, a helyiség újabb határozott időtartamra – a helyiségbér aktualizálása mellett – további legfeljebb 5 évre bérbe adható.
- (3) A bérlő az önkormányzati helyiségre újabb határozott idejű bérbeadás keretében akkor jogosult, ha:
 - a) helyiségbér-, vagy a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn, és
 - b) közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött, valamint
 - c) a bérlő a helyiségbérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és maradéktalanul együttműködött bérbeadóval az önkormányzat vonatkozó rendeletei és határozatai kapcsán kezdeményezett szerződés változások érvényesítésében.

11.§

Az üresen álló helyiségek átmenetileg, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a Vagyonrendelet korlátai között, pályázati eljárás mellőzésével, legfeljebb 12 hónap időtartamra ideiglenesen bérbe adhatóak. Ebben az esetben a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés feltételeiben szabadon megállapodhat. Ezen bekezdés szerinti bérbeadás időtartama a helyiség üresen állásának időtartamába nem számít bele.

IV. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony

3. A helyiségbérleti szerződés tartalma

12.§

A helyiségbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: természetes személy esetén a nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, lakcímét, adóazonosító jelét, gazdasági társaság esetén: a cégnevet, képviselőjének nevét és személyi adatait, a cég székhelyét, adószámát és cégjegyzékszámát, a cég bankszámlaszámát, bankszámláját vezető pénzügyintézet megnevezését,
- b) a bérlemény azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: cím, helyrajzi szám, bérleménykód, alapterület, főrendeltetésű rész,
- c) a szerződés időtartamát,
- d) a helyiségben folytatható tevékenység megnevezését,
- e) a helyiségbér mértékét, fizetésének módját, határidejét,
- f) bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítékait, különös tekintettel az óvadékra,
- g) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
- h) bérbeadó ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit, módját, és az ahhoz kapcsolódó együttműködési szabályokat,
- i) helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit.

13.§

- (1) A helyiség bérbeadása határozatlan időtartamra, a (2) bekezdésben foglalt esetben határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történhet.
- (2) Abban az esetben, ha a bérlő a helyiségbérleti szerződésben nagy értékű, a bérlemény legalább 2,5 éves bruttó helyiségbérének megfelelő összegű bruttó beruházási értékű beruházás megvalósítását vállalja, a helyiség bérbeadása 5 éves határozott időre szól, mely a Bizottság határozata alapján, amennyiben a bérlő még nagyobb összegű értéknövelő beruházást vállal, összesen maximum 15 éves határozott időre szól. Amennyiben a bérlő a nagy értékű beruházást önhibájából – a szerződéskötést követő 2 hónapon belül nem kezdi meg és a szerződésben vállalt határidőig, de legfeljebb a szerződéskötéstől számított második év végéig – nem hajtja végre, az a szerződés megszüntetési okának minősül.

14.§

- (1) A helyiségben folytatni kívánt tevékenységet a bérleti szerződésben meg kell határozni.
- (2) A bérlő köteles a tevékenységének megváltoztatásához a bérbeadótól előzetesen hozzájárulást kérni. A használat megváltoztatására csak a bérbeadói hozzájárulás megadását követően kerülhet sor.
- (3) A bérbeadó a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat a tevékenység módosításához, ha
 - a) a bérlő által folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályba, továbbá a helyiséget magába foglaló társasház közgyűlési határozatával hozzájárult,
 - b) a bérlő a bérleti szerződésben vállalt és a jogszabályban előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett,
 - c) a bérlő vállalja új, aktuálizált tartalmú bérleti szerződés megkötését,
 - d) a helyiség profilmódosítással járó átalakítása a településképi előírásoknak megfelel.

4. A bérlő kötelezettségei

15.§

- (1) A pályázat nyertese köteles a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot fizetni.
- (2) Az óvadék mértéke a helyiségbérleti szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbér háromszorosa.
- (3) A bérlő kötelezettsége a helyiségbér határidőben történő megfizetése.
- (4) A helyiségbér számítás rendszerét és a helyiségek övezeti besorolását a bérbeadó megbízottja előterjesztése alapján a Képviselő-testület határozattal állapítja meg.
- (5) A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő köteles:
 - a) gondoskodni az épület, továbbá a közös használatú helyiségek és területek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztításáról és megvilágításáról, amennyiben az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,
 - b) túrni a helyiség bérbeadói ellenőrzését.

5. A helyiségbér csökkentése

16.§

- (1) A helyiségbér átmeneti időszakra a bérbeadói jogokat gyakorló döntése alapján különösen az alábbi jogcímeneken csökkenthető:
 - a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
 - b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
 - c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt,
 - d) az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb, vagy közérdekű okból.
- (2) Ha a helyiség bejárata előtt az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka a helyiség megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérlő kérelmére a helyiségbér legfeljebb ötven százalékkal, az ingatlan közforgalom előli teljes elzárása esetén száz százalékkal mérsékelhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. E rendelkezés alkalmazható abban az esetben is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó megbízottja hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

17.§

- (1) Amennyiben a bérlő előzetes bérbeadói hozzájárulás és erre vonatkozó külön megállapodás alapján:
 - a) a helyiség értékét növelő beruházást, vagy
 - b) az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei vagy a helyiségben lévő egyedi fűtőberendezés üzemképesé tételére vagy pótlására, cseréjére vonatkozó munkát, vagy
 - c) egyéb, a rendeltetésszerű használat biztosításához indokolt, a helyiség értékét növelő beruházást végez el a helyiségben,

a bérlő kérelme esetén, a bérbeadó a bérlő igazolt, és a bérbeadó által elfogadott bruttó beruházási érték legfeljebb 100%-át a bérbeadó jóváhagyását követő hónaptól a havonta

esedékes bruttó helyiségbérbe egyenlő részletekben, legfeljebb annak 50%-a erejéig beszámítja.

- (2) A kulturális vagy oktatási célra bérbe vett épület, vagy helyiségcsoport 1 éves helyiségbér bruttó összegét meghaladó mértékű, bérlő által végzett és a bérbeadó által előzetesen elfogadott bruttó beruházási érték esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a beruházás igazolt költségeinek az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő mértékű beszámításáról.

6. Helyiség bérleti jogának átruházása

18.§

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át. Ezen hozzájárulást a bérbeadó abban az esetben adja meg, ha a bérbeadóval szerződő fél vállalja az e rendeletben foglalt szabályok szerinti szerződés megkötését.
- (2) A bérleti jog átruházásához való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:
- a) a bérlő nem felel meg a 10. § (3) bekezdés szerinti feltételeknek,
 - b) a kérelem benyújtásakor a bérleti jog átvevőjével szemben fennállnak a 7. § szerinti kizáró okok vagy
 - c) önkormányzati érdekből.
- (3) Határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időtartamra ruházható át.
- (4) A bérleti jogot átvevő félnek egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni a bérbeadó részére, amelynek mértéke a bérbeadó által felkért igazságügyi szakértő által számított bérleti jog forgalmi értékének 50%-a. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhető vissza.
- (5) A bérbeadó döntése alapján a bérleti jogot átvevő félnek nem kell hozzájárulási díjat fizetnie, amennyiben a bérleményben kulturális vagy oktatási tevékenységet folytat.
- (6) A bérleti jog átvevője a helyiséget a helyiségbérleti szerződés megkötését követően, a bérbeadó megbízottja által aláírt jegyzőkönyvben rögzített állapotfelmérés mellett veheti birtokba.
- (7) A bérlő és a bérleti jog átvevője a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megkötni. Amennyiben a szerződés aláírására e határidőn belül a bérlőnek vagy a bérleti jog átvevőjének felróható okból nem kerül sor, a bérbeadói hozzájárulás hatályát veszti és a megfizetett hozzájárulási díj sem fizethető vissza.

7. Helyiség bérleti jogának cseréje

, 19.§

- (1) Helyiség bérleti joga csak másik, Budapest VII. kerületében található önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogára cserélhető.

- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogát kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával cserélheti el.
- (3) Csereszerződés alapján az eredeti bérleti szerződésben rögzítettek szerint határozatlan időtartamra vagy határozott idejű bérleti szerződés esetén a határozott időből még hátralévő időtartamra köthető bérleti szerződés.
- (4) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő rendelkezzen hatályos bérleti szerződéssel, valamint, hogy a bérlő kösse meg a hozzájárulás kiadása napján hatályos jogszabályi rendelkezések szerinti és a 15. § (4) bekezdés szerinti Képviselő-testületi határozatban foglalt díjbesorolásnak megfelelő szerződést.
- (5) A (3) bekezdésben foglaltakon túlmenően a hozzájárulás további feltétele, hogy a két, cserével érintett helyiség bérlőjének egy-egy havi bruttó helyiségbért, mint térítési díjat a helyiségek cseréjére vonatkozó kérelem bérbeadónak történő benyújtásáig meg kell fizetni. A térítési díj megfizetését igazoló dokumentum a kérelem mellékletét képezi.
- (6) Az önkormányzati helyiség bérleti jogának elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a bérlők bármelyike nem felel meg a 7.§ és a 10. § (3) bekezdés szerinti feltételeknek.

8. Albérletbe adás

20.§

- (1) A bérlő a helyiség területének maximum 50%-át kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe, az eredeti engedélyezett működési profil folyamatos fenntartása mellett.
- (2) A bérlő – bérbeadó hozzájárulásától számítva – emelt helyiségbérbként a helyiség albérletbe adással érintett részére megállapított, alap helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni a bérbeadó részére.
- (3) A helyiség - az (1) bekezdésben említetteken kívül - nem adható használatba harmadik személy számára semmilyen jogcímen, sem részben, sem egészben. A rendelkezés megszegése esetén a bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.

21.§

A helyiség egy önálló működésre alkalmas részének albérletbe adásához való hozzájárulás megadását a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) a bérlő nem felel meg a 7.§ és a 10. § (3) bekezdés szerinti feltételeknek, vagy
- b) ha az albérllő vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy a kérelem benyújtását megelőző 2 éven belül rendelkezett önkormányzati helyiségre vonatkozó bérleti szerződéssel és bérleti jogviszonya a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással szűnt meg, vagy

c) önkormányzati érdekből.

22.§

- (1) A jóváhagyás iránti kérelem benyújtásakor a bérlő – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – bruttó 1 havi helyiségbér összegének megfelelő mértékű eljárási díjat köteles fizetni.
- (2) Az albérlethez történő hozzájárulás időtartamának meghosszabbítása esetén az (1) bekezdésben meghatározott eljárási díjat ismételten meg kell fizetni.

V. Fejezet

A jogcím nélküli helyiséghasználat

23.§

A jogcím nélküli helyiséghasználó, a használat kezdetétől, az adott helyiségre vonatkozó alap helyiségbér ötszörösének megfelelő összegű havi használati díjat köteles a bérbeadónak fizetni.

VI. Fejezet

Adavédelmi rendelkezések

24.§

- (1) A bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtásával összefüggésben kezelt személyes adatokat a 2016/679. számú Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) rendelkezéseinek megfelelően, a GDPR 6. cikk (1)(e) pontja szerinti közhatalmi jogosítvány gyakorlása jogalapon kezeli.
- (2) A bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, bérlő és helyiség használó természetes személyek (a továbbiakban: érintettek) adatai közül az adatkezelés céljához igazodóan az alábbi személyes adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely, a telefonszám és e-mail cím kapcsolati adatok. Az adatok megadása – a telefonszám, illetve e-mail cím kapcsolati adatok kivételével - a jogviszony létesítésének feltétele. A kapcsolati adatok megadása az érintett érdeke, ezek megadása azonban önkéntes. Kezeli továbbá a bérbeadó a bérleti jogviszony létesítésével, a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó jogok gyakorlásával, kötelezettségek teljesítésével, a bérleti jogviszony megszüntetésével, továbbá a bizonylatolási kötelezettség teljesítésével összefüggő adatokat.
- (3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti, illetve használati jogviszonyból eredő jogok gyakorlása, kötelezettségek teljesítése, követelések behajtása, továbbá a kapcsolattartás. Az adatkezelés a célhoz kötöttség elvének tiszteletben tartásával, kizárólag a célhoz szükséges és az adatkezeléssel arányos mértékben történhet.
- (4) A bérbeadó a személyes adatokat a jogviszony megszűnésétől számított 8. év utolsó napjáig kezeli. A jogviszony létrejöttének meghíúsulása esetében a személyes adatok a polgári törvénykönyvben nevesített 5 éves elévülési időtartam alatt kezelhetőek.

- (5) A bérbeadó a személyes adatokat papíralapon és elektronikus formában, jogosulatlan hozzáférés elleni védelem biztosításával tárolja.
- (6) Az önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon, melynek alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az érintett meghatározott személyes adatai így a személyes adatok védelméről és az információs szabadság biztosításáról szóló 2011. évi CXII. tv. (Infotv.) rendelkezéseinek megfelelően közérdekből nyilvános adatként minősülhetnek, így harmadik felek számára - közérdekű adatkérés esetén - továbbításra kerülhetnek. A bérleti jogviszonnyal összefüggő olyan adatok, mint az ingatlan címe, a bérleti díj, az esetleges hátralék is közérdekből nyilvános adatoknak minősülhetnek.
- (7) Az érintett az adatkezelőtől személyes adatai kezelése tekintetében bármikor tájékoztatást kérhet, élhet hozzáférési jogával, bizonyos esetekben adathordozhatósági jogával, kérheti a személyes adatai helyesbítését, bizonyos esetekben törlését, kérheti az adatkezelés korlátozását, tiltakozhat személyes adatainak kezelésével szemben, továbbá panaszával a felügyeleti szervhez vagy bírósághoz fordulhat.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

25.§

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet.

26.§

Ez a rendelet 2025. május 1-jén lép hatályba.

27.§

E rendelet szabályait, amennyiben törvény másként nem rendelkezik, a fennálló bérleti és használati jogviszonyokra is alkalmazni kell.



Tóth János
jegyző



Niedermüller Péter
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése 2025. február 19-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erszebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.



Tóth János
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) rendelet a hatályba lépését követően eltelt 13 év előre haladtával már nem fedte le a piaci viszonyokat, a folyamatosan változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan, több mint 20 alkalommal került módosításra. A nagy számú módosítás következtében a rendelet szövegében párhuzamos szabályozások keletkeztek, melyek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Jelentősen változott továbbá a jogszabályi környezet is: hatályba lépett az új Polgári Törvénykönyv, amely több helyen érintette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit is. A Lakástörvény adja meg az önkormányzat rendeletalkotási lehetőségének kereteit e tárgykörben. A Lakástörvény felhatalmazása részletesen és pontosan megjelöli azokat a témaköröket, amelyek szabályozása az önkormányzatok joga, és egyben kötelessége is. A Lakástörvényben meghatározott tartalmi elemek az új rendeletben szabályozásra kerültek.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának szabályozása során különösen figyelemmel kell lenni arra, hogy ezen helyiségállomány a nemzeti vagyon része, így az azzal való felelős gazdálkodás olyan alapvető feladat, melyben a gazdaságossági szempontoknak érvényesülnie kell.

Szerkezetét tekintve a rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket. A IV. fejezet tartalmazza a bérleti jogviszony fennállása alatt érvényesülő szabályokat a Lakástörvény felhatalmazó rendelkezéseivel összhangban. Az V. fejezet a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályokat állapít meg, a VI. fejezetben kerültek megfogalmazásra az adatvédelmi rendelkezések, míg a VII. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelettervezet kiterjed valamennyi önkormányzati tulajdonú helyiségre, kivéve az önkormányzati tulajdonban álló tetőterek, üres épületek és piacok bérbeadására. A tervezet a bérbeadói jogkörök Vagyonrendelet szabályai alapján való megosztását tartalmazza és megjelöli a helyiségbérleti jogviszony keletkezésének jogcímeit.

Az önkormányzati helyiségeket továbbra is elsősorban nyílt pályázati eljárás útján kívánjuk hasznosítani, határozatlan idejű bérleti szerződések megkötésével. A rendelettervezet meghatározza a pályázati eljárás általános keretszabályait. Az új szabályozás rögzíti a pályázati eljárások során alkalmazható folyamatos beadási határidő lehetőségét, amely hatékonyabbá és eredményesebbé teszi az önkormányzati tulajdonú helyiségek hasznosítását.

A rendelettervezet meghatározza a versenyeztetési eljárás mellőzésével történő bérbeadás eseteit és feltételrendszerét, melynek keretében lehetőséget biztosít az üresen álló helyiségek legfeljebb 12 hónap időtartamú ideiglenes hasznosítására, illetve a határozott időtartamra kötött bérleti szerződések meghosszabbítására. A bérleti jogviszony keletkezésének kivételes módját képezi a közfeladat ellátásának, az önkormányzat által biztosítandó alapellátásnak, vagy a más közérdekű cél megvalósításának támogatása céljából történő bérbeadás. A cél az, hogy e jogcímen valóban a fenti feladatokat ellátó szervezetek jussanak olyan ingatlanhoz, amelyben a tevékenységüket megfelelő módon tudják ellátni.

A határozott időre történő bérbeadás szabályozása körében a kiszámíthatóságot és a bérlők investációs szándékát kívánjuk erősíteni. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben kötelezettséget vállal a bérlemény 2,5 éves bruttó helyiségbérét meghaladó összegű beruházás megvalósítására, úgy – a beruházás értékének függvényében – a bérleti jogviszony legfeljebb 15 éves határozott időre

szólhat. A bérlők beruházási szándékának további fokozása érdekében a helyiség értékét növelő bérlői beruházások esetén továbbra is biztosítjuk a havi bérleti díj 50%-áig terjedő bérbeszámítás lehetőségét.

A szabályozás biztosítja, hogy önkormányzati helyiségben kizárólag a jogszabályoknak és bérbeadói érdekeknek megfelelő bérlői tevékenység legyen folytatható. A bérleti jog átruházását, cseréjét és a bérlemény albérletbe adását szigorú feltételek mentén, az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozzuk. A jogcím nélküli helyiséghasználat megelőzése érdekében a használati díj mértékét a bérleti díj ötszörösének megfelelő mértékűre emeltük meg.

Az új rendelet kizárólag az önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, a lakások bérbeadását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

Részletes indokolás

1. §

A rendelet területi hatályát tartalmazza.

A területi hatály tulajdonosi alapú, vagyis kiterjed valamennyi önkormányzati tulajdonú helyiségre, függetlenül attól, hogy azok az önkormányzat közigazgatási területén belül, vagy kívül esnek. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság vagy intézmény feladatellátása, illetve közfeladat ellátása érdekében történő bérbeadás esetén lehetővé teszi az e rendeletben foglalt szabályoktól való eltérést. A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati tulajdonban álló tetőtér, üres épületek és piacok bérbeadására.

2. §

A bérbeadói jogkörök Vagyonrendelet szabályai alapján való megosztását tartalmazza az önkormányzat képviselő-testületének szervei (Képviselő-testület, Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága, Polgármester) és az önkormányzat nevében és képviselőjében eljáró szervezet között.

3. §

Megjelöli a helyiségbérleti jogviszony keletkezésének jogcímeit, meghatározza a bérbeadás elsődleges módját (pályázat), továbbá összegyűjti a pályázaton kívüli bérbeadási jogcímeket.

4. §

Tartalmazza a pályázati eljárás általános szabályait, a pályázat tartalmának meghatározásával és kiírásával kapcsolatos jogköröket, a pályázati hirdetmény közzétételének szabályait, a pályázatok benyújtására vonatkozó előírásokat, a minimális pályáztatási időt. Rögzíti a folyamatos beadási határidő lehetőségét, amely hatékonyabbá és eredményesebbé teszi az önkormányzati tulajdonú helyiségek hasznosítását.

5. §

A pályázati eljárásban való részvétel feltételeiről rendelkezik. A pályázó nem állhat a 7. §-ban meghatározott kizáró okok hatálya alatt, köteles továbbá nyilatkozatot tenni a pályázati feltételek elfogadásáról, meg kell fizetnie a pályázati letéti díjat és vállalnia kell a helyiségbérleti szerződés

megkötésével egyidejűleg az óvadék megfizetését.

6. §

A pályázati letéti díj mértékéről rendelkezik, amely a minimálisan pályázható helyiségbér háromszorososa.

7. §

Meghatározza a pályázóknak azon körét, akik ki vannak zárva a pályázati eljárásból. A versenyeztetés tisztaságának biztosítása érdekében a pályázók esetében vizsgálni kell a kizáró okok meglétét, mely alapja a pályázat érvénytelenségének.

8. §

Meghatározza az érvényes pályázat beadásához szükséges pályázati adatlap kötelező tartalmi elemeit, illetve kizárja azon, helyiségekben végezhető bérleti tevékenységeket, amelyek ellentétesek az Önkormányzat érdekeivel, fejlesztési elképzeléseivel, vagy a jó erkölcsöt és a közízlést sértik.

9. §

Meghatározza, hogy érvényesen beadott egy vagy több érvényes pályázat esetén ki minősül a pályázati eljárás nyertesének, rendelkezik a nyertes pályázó által befizetett pályázati letéti díj összegének óvadéki díjba történő beszámításáról, illetve a nem nyertes pályázó részére történő visszafizetéséről és annak határidejéről. A szerződéskötési folyamat gyorsítása érdekében a nyertességről szóló értesítő levél nyertes pályázó általi kézhezvételétől számított 15 napos határidőt szab a bérleti szerződés megkötésére. Meghatározza az első helyezett nyertes pályázó visszalépése esetén követendő eljárásrendet, lehetőséget biztosít a soron következő legjobb ajánlatot tevő pályázóval történő szerződéskötésre.

10. §

A pályázat mellőzésével történő bérbeadás eseteiről és feltételrendszeréről rendelkezik. Ha a bérlő vállalja az óvadék megfizetését, úgy életvédelmi (polgári védelmi) helyiség, illetve az önkormányzat által biztosítandó alapellátást ellátó személy, szervezet, egyéb közfeladatot ellátó civil szervezet, egyház kérelmére vagy más közérdekű cél megvalósítása érdekében, továbbá bérleti jog átruházása, cseréje vagy jogutódlása esetén a bérbeadói jogok gyakorlója dönthet a pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásról. Határozott idejű bérbeadás esetén lehetővé teszi az újabb – legfeljebb 5 évre történő – határozott idejű bérbeadást, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

11. §

Az üresen álló helyiség pályázati eljárás mellőzésével átmenetileg, legfeljebb 12 hónap időtartamra ideiglenesen bérbe adható, ez esetben a bérbeadó és a bérlő a szerződéses feltételekben szabadon megállapodhat. A rendelkezés egyszerűsíti és gyorsítja a bérbeadás eljárási folyamatát.

12. §

Átlátható módon határozza meg helyiségbérleti szerződés kötelező tartalmi elemeit.

13. §

A helyiségek határozatlan és határozott időre szóló, illetve feltétel bekövetkezéséhez kötött bérbeadásának lehetőségéről rendelkezik. A határozott időre történő bérbeadás szabályozása körében a kiszámíthatóságot és a bérlők investációs szándékát erősíti, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben kötelezettséget vállal a bérlemény 2,5 éves bruttó helyiségbérét meghaladó összegű beruházás megvalósítására, úgy – a beruházás értékének függvényében – a bérleti jogviszony legfeljebb 15 éves határozott időre szólhat. A bérbeadói érdekek védelme és a beruházás mielőbbi megvalósítása érdekében a beruházás kezdő és befejező időpontja is meghatározásra kerül.

14. §

A bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység bérleti szerződésben való kötelező meghatározása, valamint a tevékenység megváltoztatásához szükséges előzetes bérbeadói hozzájárulás, illetve a hozzájárulás megadásának feltételei garantálják, hogy önkormányzati helyiségben kizárólag a jogszabályoknak és bérbeadói érdekeknek megfelelő tevékenység legyen végezhető.

15. §

A bérlői kötelezettségek körében meghatározza az óvadék fizetési kötelezettséget, annak határidejét és az óvadék mértékét. Rögzíti a bérleti díj határidőben történő megfizetésének kötelezettségét. Utalást tartalmaz a helyiségbér számítás rendszerét és a helyiségek övezeti besorolását megállapító Képviselő-testületi határozatra. A bérlői kötelezettségek körében nevesíti az épület, a közös használatú helyiségek és területek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztítást és megvilágítást, továbbá a tűrési kötelezettséget a bérbeadói bérleményellenőrzés tekintetében.

16. §

A helyiségbér csökkentésének jogcímeiről rendelkezik. A helyiség megközelíthetőségének tartós, 30 napot meghaladó - az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatti - akadályoztatása esetén lehetőséget biztosít a helyiségbér legfeljebb ötven százalékkal való csökkentésére, a helyiség közforgalom előli teljes elzárása esetén – az elzárás időtartamára - bérleti díj mentesség is megállapítható.

17. §

A bérlők beruházási szándékának fokozása érdekében – a bérbeadó jóváhagyása esetén - a helyiség értékét növelő beruházások értékének legfeljebb 100%-a a havonta esedékes helyiségbérbe egyenlő részletekben, legfeljebb annak 50%-a erejéig beszámítható. A helyiségben végzett kulturális vagy oktatási tevékenység esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a beszámítás ettől eltérő módon való megállapításában, ha a bérlő az 1 éves helyiségbér összegét meghaladó mértékű, a bérbeadó által előzetesen elfogadott beruházást valósít meg.

18. §

A bérleti jog átruházására vonatkozó szabályokról rendelkezik. A bérleti jog átruházása a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján valósulhat meg, amennyiben a bérlő vagy a bérleti jogot átvevő az előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a hozzájárulás a bérbeadó részéről megtagadható. Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jog átruházás a jogviszonyból még fennálló időtartamra van korlátozva. A bérleti jog átruházásáért az átvevő félnek a bérbeadó részére egyszeri - a bérleti jog forgalmi értéke 50%-ának megfelelő mértékű - hozzájárulási díjat kell fizetnie, amely

a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza. A bérbeadó a hozzájárulási díj érvényesítésétől eltekinthet, ha a bérlő kulturális vagy oktatási tevékenység céljára használja a helyiséget. A bérlő és a bérleti jog átvéője köteles a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződést kötni.

19. §

A helyiség bérleti jogának cseréjéről rendelkezik. A bérleti jog cseréje a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján valósulhat meg, amennyiben a cserélő felek az előírt feltételeknek nem felelnek meg, úgy a hozzájárulás a bérbeadó részéről megtagadható. A hozzájárulás további feltétele, hogy a két, cserével érintett helyiség bérlőjének egy-egy havi bruttó helyiségbért, mint térítési díjat a bérbeadó részére meg kell fizetnie. A csere tárgya kizárólag csak másik, Budapest VII. kerületében található önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti joga lehet. Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jog cseréje a jogviszonyból még fennálló időtartamra van korlátozva.

20. §

Az albérletbe adás szabályairól rendelkezik. A bérlő a helyiség területének maximum 50%-át adhatja bérbe, amelynek feltétele a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása és az eredeti bérlői tevékenység folyamatos fenntartása. Az albérletbe adott helyiségrész után a bérlő az alap helyiségbér kétszeresét köteles megfizetni a bérbeadó részére.

21. §

A helyiség albérletbe adásához szükséges bérbeadói hozzájárulás megtagadásának eseteiről rendelkezik.

22. §

A helyiség albérletbe adása esetén a bérlő által a bérbeadónak fizetendő eljárási díj mértékéről rendelkezik.

23. §

A jogcím nélküli helyiséghasználat esetén fizetendő használati díj mértékéről rendelkezik, amelyet az alap helyiségbér ötszörösének megfelelő összegben állapít meg. A jogcím nélküli helyiséghasználat esetére előírt használati díj mértékének visszatartó ereje elősegíti a bérleti szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek betartását és a bérleti díj hátralék bérlők általi felhalmozásának megelőzését.

24. §

Az adatvédelemre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

25. § - 27. §

A rendelet hatályba lépésének időpontjáról rendelkezik, illetve, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában a fennálló bérleti és használati jogviszonyokra is alkalmazni kell, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.