

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2015.  
(.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói  
Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése 2. fordulata szerint és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 84. § (2) bekezdésében, és a 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról a következő rendeletet alkotja.

## **I. Fejezet**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

(1) A rendelet hatálya a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), valamint az Önkormányzat költségvetési szerveinek és gazdasági társaságainak a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadására terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

(3) E rendelet rendelkezéseit nem kell alkalmazni az Önkormányzat és más személy közös tulajdonában levő helyiségekre.

#### **2. A tulajdonosi jogkörök gyakorlása**

##### **2. §**

(1) Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a tulajdonosi jogkörei közül a helyiségekre vonatkozó bérlőkiválasztás jogát, a pályázatok elbírálásának a jogát, a bérleti jog átadásának jogát 5 millió Ft/év bérleti díj mérték alatt, valamint a bérbeszámításról való döntés jogát 5 millió Ft érték alatt a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságra ruházza át.

(2) A Képviselő-testület a pályázatok kiírásának, a hirdetmények közzétételének, a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének, a bérleti jogviszony rendkívüli, vagy rendes felmondásának, az albérletbe adáshoz hozzájárulás megadásának, valamint a helyiségekre vonatkozó közüzemi szerződések megkötésének a jogát a polgármesterre ruházza át.

(3) A tulajdonosi döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (továbbiakban: Zuglói Zrt.) bízta meg. A megbízás teljesítésére vonatkozó részlet-szabályokat a Képviselő-testület és a Zuglói Zrt. közötti szerződések rögzítik.

(4) A tulajdonosi döntések előkészítésének és végrehajtásának a körében a Zuglói Zrt. bérleményellenőrzést, tulajdonosi képviseletet lát el, a bérleti díjak, közvetített szolgáltatások számlázásáról gondoskodik, kezeli a bérleti szerződésekkel összefüggésben letétbe helyezett óvadékokat, elkészíti a bérbeadással kapcsolatos pályázatokat, hirdetményeket, lebonyolítja a pályázati és hirdetményi eljárásokat, valamint gondoskodik a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos egyéb előterjesztések, nyilatkozatok előkészítéséről és végrehajtásáról.

(5) A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv, személy vagy azok megbízottjai, illetve a képviseleti jogot szerződés vagy meghatalmazás alapján ellátó személy, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint a tulajdonosi jogok körében önállóan gyakorolja a vagyontárgyat érintő hatósági eljárásban a tulajdonost megillető nyilatkozattételi jogot, továbbá bármely közigazgatási vagy bírósági eljárásban az ügyfél, vagy a peres fél jogát.

(6) Az (1) és (2) bekezdés nem érinti a Képviselő - testületnek azt a jogát, hogy bármelyik helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolhatja a tulajdonosi jogait.

## **II. Fejezet**

### **A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI ÉS MÓDJAI**

#### **3. A helyiségek bérbeadásának jogcímei**

##### **3. §**

(1) Helyiséget csak az e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérebe adni.

(2) A helyiségeket

- a) nyilvános pályázat alapján,
- b) meghívásos pályázat alapján,
- c) 10 millió forint éves bérleti díj alatt hirdetmény útján pályázat nélkül,
- d) hirdetmény és pályáztatás nélkül,
- e) az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervezetek a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadása esetén az intézmény vezetőjének döntése alapján,
- f) az Önkormányzat által működtetett költségvetési szervezetek a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadása esetén a Zuglói Intézménygazdálkodási Központ döntése alapján,
- g) az Önkormányzat által alapított és az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságoknál a használatába adott helyiségek bérbeadása esetén a gazdasági társaság vezetőjének döntése alapján

lehet bérebe adni.



(3) Ha a helyiség bérleti díja a 300.000,- Ft/hó felett kerül megállapításra, a szerződést közokiratba kell foglalni. A közjegyzői díj megfizetését 50-50% arányban Bérbeadó és Bérlo viseli.

(4) A (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott pályázat útján történő bérbeadás az 1. melléklet szerinti pályázati szabályzatban foglalt eljárási rend szerint történhet.

#### **4. Bérbeadás nyilvános pályázat alapján**

##### **4. §**

(1) Amennyiben a helyiségre megállapítandó bérleti díj a 10 millió forint/év mértéket meghaladja, az üres helyiség bérlőjét pályázat útján kell kiválasztani.

(2) Pályázni – írásos ajánlattétel útján – a havi bérleti díjra lehet. A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a Zuglói Zrt. gondoskodik.

##### **5. §**

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a helyiség rendeltetését,
- d) abban az esetben amennyiben a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalát a leendő bérlőnek kell vállalnia, ezt a feltételt, valamint az ilyen körben elvégzett munkálatok elszámolásának módját,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásakor a letétbe helyezendő biztosíték összegét,
- f) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet,
- g) a licitálás során az emelés mértékének legkisebb összegét,
- h) a bérbeadás általános feltételeit,
- i) a bérleti díj értékkelvetésének módját és mértékét,
- j) a bérleti szerződés időtartamát,
- k) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot,
- l) a pályázat benyújtásának módját és helyét, valamint idejét,
- m) a licitárgyalás időpontját és helyét,
- n) a pályázók körét,
- o) a pályázati eljárás érvénytelenné nyilvánításának a lehetőségét,
- p) az eredményközlés időpontját.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, gazdasági társaság esetében cégnevét, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát,
- b) a bérleti díjra tett ajánlatot,
- c) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását.

(3) A helyiséget annak az ajánlattevőnek kell bérbe adni, aki

- a) a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot,
- b) a pályázatban kiírt feltételeket elfogadja és vállalja.

(4) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet. A licitárgyalást a pályázatok benyújtására megszabott határidő lejártát követő 15 napon belül kell megtartani.

(5) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amelyik a kiírási feltételeknek megfelel és a pályázó a biztosíték megfizetését igazolja. A biztosítékot a Zuglói Zrt. pénztárába kell befizetni, vagy a banki átutalással kell teljesíteni.

(6) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött, amelyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell megfizetni. A biztosíték összegének mértéke a Pályázó által ajánlott bérleti díj háromszorosának megfelelő összeg. A pályázat nyertese által megfizetett biztosíték a szerződéskötéskor a 11. § szerinti óvadékká alakul át.

(7) A pályázati kiírást az Önkormányzat lapjában és honlapján közzé kell tenni, hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve a Zuglói Zrt. honlapján közzé kell tenni, hirdetőtáblájára ki kell függeszteni. A pályázat egy országos napilapban közzétehető.

(8) Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést 15 napon belül önhibájából nem köti meg, a letétbe helyezett biztosítékot elveszti. Az eredménytelenül pályázók részére a licitárgyalást követő legkésőbb 8 napon belül a befizetett összeget vissza kell téríteni.

(9) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a helyiség bérleti jogát a sorban következő legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő szerzi meg.

## **5. Bérbeadás meghívásos pályázat alapján**

### **6. §**

A résztvevők körét és a pályázati feltételeket - a helyi igények és a Zuglói Zrt. javaslata alapján - a 2. § (1) bekezdés szerint hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, vagy a Képviselő-testület határozza meg.

## **6. Bérbeadás hirdetmény útján pályázat nélkül**

### **7. §**

(1) Helyiség a 2. § (1) bekezdésének figyelembevételével hirdetmény útján pályázaton kívül adható bérbe, ha a helyiség éves bérleti díja a 10 millió forint értéket nem haladja meg.

(2) A helyiség bérbe adására vonatkozó hirdetményt a Zuglói Zrt. honlapján kell közzétenni és hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, valamint az Önkormányzat honlapján kell közzétenni és hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, jelezve a kifüggesztés pontos dátumát. A Zuglói Zrt. döntése alapján a hirdetmény ingatlanhirdető portálokon (vagy más) nyilvános weboldalakon is megjelenhető.

(3) A Hirdetmény tartalmazza

- a) a bérbe adni kívánt helyiség címét és helyrajzi számát,
- b) a bérbe adni kívánt helyiség alapterületét és közművesítettsége fokát,
- c) a bérbeadás általános feltételeit,
- d) a bérleti díj alsó határát,
- e) a bérlő által elvégzendő felújítások bérleti díjban elszámolható költségét, valamint a felek közti elszámolás módját,



- f) arra való felhívást, hogy amennyiben az ajánlattevő az önkormányzat vagy a Zuglói Zrt. felé bármilyen tartozással rendelkezik, a bérbeadó nem köt vele szerződést érvényes ajánlat benyújtása esetén sem, kivéve, ha a szerződés aláírásáig a tartozását kiegyenlíti és az erről szóló igazolásokat bemutatja,
- g) a hirdetményi eljárás érvénytelenné nyilvánításának a lehetőségét,
- h) minden olyan információt, amely a teljesebb körű tájékoztatást nyújt a bérbeadás elősegítése érdekében.

(4) Helyiség bérbevételére ajánlatot tenni a Hirdetmény hirdetőablán történő kifüggesztésétől számított 15 napon belül lehet.

Az ajánlatnak kötelezően tartalmaznia kell a havi bérleti díjra tett ajánlat összegét és a helyiségben folytatni kívánt tevékenység pontos megnevezését

(5) Amennyiben 15 napon belül nem érkezik a helyiség bérbe vételére ajánlat, a helyiség a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján bérbe adható az első olyan jelentkező részére, aki a bérleti díj hirdetményben meghatározott alsó határát elérő ajánlatot tesz.

(6) Kétszeri eredménytelen hirdetményi úton történő közzétételt követően a bérbeadó jogosult a helyiség hirdetményben meghirdetett, minimálisan megajánlható havi bérleti díját a következő hirdetményenként 10 %-kal, de összességében maximum a bérleti díj 60%-áig csökkenteni mindaddig, amíg nem érkezik az így megállapított bérleti díjra érvényes ajánlat. Az ily módon ismételt meghirdetett helyiségeknél az (5) bekezdésben szereplő eljárás csak 15 nap elteltével alkalmazható.

(7) Amennyiben a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlat érvénytelen és e között, valamint a második legmagasabb ajánlat közötti – havi bérleti díj összegére vonatkozó – különbség nagyobb, mint 10 %, akkor a bérbeadó a hirdetményi eljárást eredménytelennek nyilvánítja és gondoskodik annak megisméltéséről.

(8) A szakbizottságok javaslata alapján a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság eltérhet a meghirdetett bérleti díj mértékétől a következők szerint:

- a) Ameddig a bérlő méltányosságra okot adó művelődési, sport, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, egyházi, művészeti, egyéb társadalmi, közszolgálati célokat szolgáló tevékenységet folytat és a feladat ellátására a szervezet együttműködési megállapodást köt az önkormányzattal, a bérleti díj maximum 30%-kal mérsékelhető, kivéve a b) pontban meghatározott esetet.
- b) Közhasznú szervezetként bírósági nyilvántartásba vett szervezet számára közhasznú feladatával megegyező célra legalább 1 éve üresen álló helyiség esetén, maximum 70%-os bérleti díj kedvezmény biztosítható azon szervezetnek, amely a közhasznú feladat ellátására együttműködési megállapodást köt az önkormányzattal, és az együttműködési megállapodásban a támogatás (bérleti díjkedvezmény) összegéhez mérten az önkormányzat vagy a kerületi lakosok részére kölcsönös előnyt biztosít. A bérleti díjkedvezmény legfeljebb az együttműködési megállapodás időtartamára szól.
- c) Amennyiben az együttműködési megállapodást a bérlő érvényes bérleti szerződés birtokában köti meg és a bérlemény már átadásra került részére, akkor az a) és b) pontokban szereplő bérleti díj kedvezményt a megállapodás megkötéséről szóló Képviselő-testületi döntés napján érvényes bérleti díj összegéből kell érvényesíteni és a kedvezmény a megállapodás megkötésének napjától (mindkét fél általi aláírásától) érvényesíthető a bérleti díjból. Ez esetben a bérleti díj kedvezmény csak akkor



érvényesíthető, ha a bérlő a bérleti szerződés módosítás aláírásának napján nem rendelkezik bérleti díj, valamint közüzemi díj tartozással és az erről szóló igazolások a eredeti példányát bemutatta Zuglói Zrt-nek.

- d) Amennyiben az együttműködési megállapodás megkötéséről szóló Képviselő-testületi döntés napján a leendő bérlő nem rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel, úgy a bérleti jogot a 3. § (2) bekezdése szerinti eljárások során kell elnyernie. Az eljárások során kialakult bérleti díjből érvényesíthető a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság által megállapított bérleti díj kedvezmény.

(9) Hirdetmény útján pályázat nélkül bérbe adott helyiségek esetében albérleti jogviszonyt, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, bérleti jogot átruházni, elcserélni kizárólag azonos, vagy hasonló tevékenységi célokra lehet.

## **7. Bérbeadás hirdetmény és pályáztatás nélkül**

### **8. §**

(1) A Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt a helyiség hirdetményi és pályáztatás alóli mentesítéséről, akkor ha

- a) azt az önkormányzat gazdasági társasága tevékenységeként meghatározott önkormányzati közfeladat ellátására kívánja bérbe venni,
- b) azt a kerületi nemzetiségi önkormányzat közfeladat ellátásával összefüggő tevékenységéhez, az önkormányzati képviselő-testület tagja, vagy a körzet országgyűlési képviselője a képviselői feladataik ellátásához igényli,
- c) az önkormányzattól átvállalt valamely feladata ellátásához, az a) és b) pontban meghatározottakon kívüli szervezet számára szükséges és a szervezet erre együttműködési megállapodást köt az önkormányzattal,
- d) legalább egy éve üresen álló helyiség esetében összesen hat hónapot meg nem haladó időtartamú, alkalmi jellegű hasznosítás esetén,
- e) amennyiben a felmerült kerületi lakossági igények alapján hiánypótló tevékenység, vagy a kerületi lakosság érdekében végzett társadalmilag hasznos tevékenység betelepülésének támogatása indokolt,
- f) óvóhely kataszterből törölt helyiségek bérbeadása esetén,
- g) határozott időre kötött bérleti szerződés lejártakor a korábbi szerződési feltételek helyett a bérbeadó által meghatározott, bérbeadó számára kedvezőbb szerződési feltételek teljesítését vállalja.

(2) Hirdetmény és pályáztatás nélkül adható a helyiség bérbe, illetve ingyenes vagy térítéses használatba törvényi rendelkezés alapján, a külön törvényekben meghatározott esetekben és célokra. A helyiségek használatáról vagy bérletéről az erre vonatkozó külön megállapodásban kell rendelkezni. A használó vagy bérlő jogait, kötelezettségeit a vele kötött megállapodás tartalmazza. A megállapodás megkötésére az Önkormányzat SZMSZ-ében foglalt hatáskör gyakorlója jogosult.

(3) A helyiség az (1) bekezdés a)-f) pontja szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj kedvezményesen is megállapítható. A kedvezmény mértéke 30-70% közötti lehet. A kedvezmény mértékéről a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

### **III. Fejezet**

## **A BÉRBEADÁS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI**

### **8. A bérbeadás időtartama**

#### **9. §**

(1) Helyiséget bérbe adni legfeljebb öt év határozott, vagy határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

(2) A bérbeadás határozott időre szól, ha ezt a feltételt a pályázati kiírás vagy hirdetmény tartalmazza, vagy jogszabály így rendelkezik.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony létrejöttkor vagy létrejöttét követő 5 év alatt a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása alapján a bérlő vállalja, hogy az általa tervezett beruházás, felújítás nettó értéke

a) 3 éves bérleti díjnál több, de 5 éves bérleti díjnál nem több, és az értéknövekedés követelésétől a bérlő eltekint, valamint a bérleti díjba történő beszámítására sem tart igényt – a szerződés időtartama az első szerződéskötéstől számított legfeljebb 10 év,

b) az 5 éves bérleti díjat meghaladja és az értéknövekedés követelésétől a bérlő eltekint, valamint a bérleti díjba történő beszámítására sem tart igényt – a szerződés időtartama az első szerződéskötéstől számított legfeljebb 15 év.

(4) A határozott idejű szerződés meghosszabbítható, ha bérlő az új bérleti díjra, valamint az új szerződésre vonatkozó ajánlatot elfogadja.

(5) Feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés akkor köthető, ha:

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő - testület határozott, de ennek időpontja nem ismert,

b) a helyiségre a Képviselő - testület szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható,

c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi -rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(6) A bérbeadó nem köt bérleti szerződést, amennyiben a hátralékos bérlő és a leendő bérlő vagy a leendő bérlő tulajdonosa(i) vagy vezető tisztségviselője (tisztségviselői) között a Ptk. szerinti hozzátartozói kapcsolat, vagy személyazonosság áll fenn. Ezekről a körülményekről a bérleti szerződés megkötése előtt, valamint a bérleti szerződésben is nyilatkozni kell.

### **9. A bérleti díj**

#### **10. §**

(1) A helyiség bérbeadóra irányadó bérleti díjának megállapítása a Képviselő-testület határozatában meghatározott funkció és övezeti besorolás szerinti szorzókkal történik. A funkció és övezeti besorolás szerinti szorzókat a Képviselő-testület évente felülvizsgálja.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, a szerződésben azt a helyiségbért kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott ajánlata tartalmaz.



(3) A helyiségbér a helyiség, a bérleti szerződés szerint biztosított berendezések használatának ellenértékét és egyéb szolgáltatások díját is tartalmazza. Ha a helyiség önálló közüzemi fogyasztásmérő órával nem rendelkezik, a közüzemi díjak viseléséről külön kell megállapodni a szerződésben.

(4) A szerződésben megjelölt havi bérleti díj összegét a bérbeadó 1 év eltelté után felülvizsgálhatja és az infláció mértékével egyoldalúan megemelheti, vagy az önkormányzat érdekeinek megfelelően egyoldalúan módosíthatja. Ezt a kikötést a bérleti szerződésbe bele kell foglalni.

(5) Amennyiben a bérlő a bérleti díjat, a közüzemi díjat, illetve a bérleménnyel kapcsolatosan a bérbeadóval szemben fennálló más fizetési kötelezettségét a szerződésben foglalt határnápig a bérbeadó részére nem fizeti meg, akkor a fizetési késedelemmel érintett összeg után a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot köteles a bérbeadó részére megfizetni.

## **11. §**

(1) A szerződéskötéskor a bérlőnek óvadékot kell fizetnie, melynek mértéke háromhavi bérleti díjjal azonos összeg.

(2) Az óvadékot a bérbeadó letéti számlán kezeli, mely után kamatot nem fizet.

(3) Óvadékként a bérbeadó bankgaranciát is elfogad.

(4) Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére, illetve mindazon igényének kiegyenlítésére felhasználhatja, amely bérlőre hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.

(5) Amennyiben a bérbeadó az óvadékból – a (4) bekezdés alapján – kielégítést keresett, akkor írásban felszólítja a bérlőt, hogy az óvadékot, a felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon az eredeti összegre egészítse ki.

## **10. Használati díj**

### **12. §**

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcímnélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. Mértéke az első kettő hónapban a bérleti díjjal azonos összeg.

(2) A használati díj mértéke kettő hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, további négy hónap elteltével pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.



## IV. Fejezet

### A TULAJDONOS ÉS A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

#### 11. A tulajdonos és a bérlő jogai és kötelezettségei

##### 13. §

(1) A tulajdonos köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni a bérlőnek, kivéve, ha a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalát a bérlő vállalta.

(2) A tulajdonos az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének

- a) az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a helyiség, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,
- b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben,
- c) az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni.
- d) az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékrendszer meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(3) A bérlő és az alkalmazottjai, valamint üzleti partnerei a helyiséget rendeltetésszerűen és a szerződésnek megfelelően kötelesek használni. A rendeltetésellenesen vagy a szerződéstől eltérő használatért a felelősség a bérlőt terheli – függetlenül a szabálytalan használatot elkövető személyétől –, aki köteles az épületben, vagy az épület, továbbá a helyiség (helyiségek) központi berendezéseiben keletkezett hibát kijavítani és a kárt megtéríteni.

(4) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, portál, kirakatszekrény, védő (elő) tető, biztonsági berendezések, és reklámok karbantartásáról,
- c) a bérbeadó tulajdonát képező berendezési tárgyak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- d) a bérleményhez tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a bérlő használ, tart üzemben,
- e) a bérlemény, továbbá a közös használatra szolgáló helyiség(ek) és terület(ek) bérlőre eső részének tisztántartásáról, megvilágításáról,
- f) a bérlő által termelt hulladék jogszerű elhelyezéséről,
- g) a bérlemény előtti terület jogszabályoknak megfelelő módon történő tisztántartásáról,
- h) a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi és rezsiköltségek kiegyenlítéséről.

(5) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdés a-d) pontjaiban foglalt valamely kötelezettségének nem tesz eleget, az elmulasztott kötelezettséget a bérlő helyett a bérbeadó – a bérlő költségén – jogosult elvégeztetni.

(6) A bérbeadó a helyiségnek a rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

#### 14. §

(1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira, illetve kötelezettségeire – a jelen rendeletben nem szabályozott kérdéseket meghaladóan – a felek megállapodása az irányadó.

(2) Ha a bérlő önhibáján kívül a helyiséget azért kénytelen elhagyni, mert annak állapota az állékonyságot, az egészséget, az életet, vagy a közbiztonságot veszélyezteti, illetve annak felújítása, helyreállítása, átalakítása, vagy bővítése csak a helyiség kiürítése esetén végezhető el, a költségeket (23. § *d*) pont) a tulajdonos viseli.

(3) A bérlő nem követelheti a tulajdonostól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze. Az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését a bérlő nem követelheti a bérbeadótól.

(4) A helyiség átadásakor, valamint a bérleti jogviszony megszűnésekor átvételéről a Zuglói Zrt-nek jegyzőkönyvet kell felvenni, amely leltárszerűen tartalmazza a helyiség berendezési és felszerelési tárgyait és azok, valamint a helyiség tényleges műszaki állapotát, illetve a bérlő esetleges észrevételeit. A jegyzőkönyvet a jelenlévők aláírják, a bérlő ezzel igazolja a helyiség átvételét, illetve átadását.

(5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és az átadáskori felszereltséggel köteles a Zuglói Zrt-nek visszaadni.

(6) Engedély, vagy hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában a bérlő viseli. Bérbeadó és bérlő utólagosan megállapodhatnak, hogy a bérbeadó által elismert költségek a bérleti díjba beszámításra kerülnek.

(7) Ha a bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét, akkor erről előzetesen írásbeli megállapodást kell kötni, az előzetes, részletes költségvetés figyelembevételével.

(8) A (7) bekezdés szerinti megállapodásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) az elvégzendő munkák pontos megjelölését;
- b) a felmerülő költségeket, tételesen az elvégzendő munka és a felmért mennyiségének megfelelően;
- c) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját és feltételeit;
- d) a munkálatok befejezésének határidejét, és



- e) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

(9) A bérlő a bérleti díjba a következő – számlákkal igazolt – ÁFA nélküli (nettó) költségeit számíthatja be:

- a) villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő- szolgáltatáshoz rákötés,
- b) szanitereknek és a szerelvényeknek a kivételével a távhő-, víz- és csatornahálózat felújítása és cseréje,
- c) a belső villamos hálózat szabványosítása,
- d) belső fűtési rendszer korszerűsítése, illetve belső központi fűtési hálózat kialakítása,
- e) a helyiség romos állapotának megszüntetése,
- f) alapterülete építés útján történő növelése,
- g) értéknövelő felújításhoz kapcsolódó teljes burkolatsere,
- h) portál cseréje, külső tartószerkezet, esőcsatorna felújítás,
- i) tartószerkezet állékonyságához szükséges nagyfelújítás.

(10) A bérbeszámítás mellett végezhető munkák ellenértékének megtérítése a bérlő részére akként történik, hogy a bérlő mindaddig a bérleti szerződésben foglalt bérleti díj 50%-át fizeti havonta a bérbeadó részére, amíg a Zuglói Zrt. által elfogadott és a bérbeszámítással kapcsolatos döntésre jogosult által jóváhagyott, valamint számlákkal igazolt költségek teljes egészében elszámolásra nem kerülnek.

(11) Engedély, valamint a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül végzett beruházás értékének követelésére a bérlő sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.

## **V. Fejezet**

### **A TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI**

#### **12. Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

##### **15. §**

(1) A tulajdonos hozzájárulásával a bérlő a helyiség alapterületének legfeljebb 50 %-át albérletbe adhatja. Az albérleti hozzájárulás iránti kérelmet a Zuglói Zrt.-nél kell előterjeszteni.

(2) A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 1 évig a helyiséget nem adhatja albérletbe.

(3) A bérlő és az albérelő írásban megkötött szerződéséhez a bérbeadó részéről a hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha

- a) a bérlő vállalja a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj vonatkozásában,
- b) a bérlő az albérletre vonatkozó szerződés egy eredeti példányát benyújtotta a bérbeadónak,
- c) a bérlőnek bérleti díj, közüzemi díj tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása nincsen, valamint az albérelőnek nincsen az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.

(4) A bérlő és albérlő közötti szerződésben megállapított albérlési díj négyzetméter arányosan nem lehet magasabb, mint a bérlő által fizetett bérlési díj a bérlemény egy négyzetméterére vetítve.

(5) Az albérlési szerződés időtartama, az albérlési szerződés járulékos jellege miatt nem terjedhet túl a bérlési szerződés időtartamán. Az albérlő köteles a helyiségrészt az albérlési szerződés, de legkésőbb a bérlési szerződés megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni és a tulajdonossal szemben semmiféle további követelést nem támaszthat.

(6) A helyiség más jogcímen történő használatának átengedéséhez hozzájárulni nem lehet.

### **13. Hozzájárulás a bérlési jog átruházásához és cseréjéhez**

#### **16. §**

(1) A bérlő a helyiség bérlési jogát a bérbeadó hozzájárulásával a bérlési jogviszony kezdetétől számítva 2 év eltelte után másra átruházhatja, elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A helyiség bérlési jogának átruházásához hozzá kell járulni abban az esetben ha:

- a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával és az új bérlő a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel rendelkezik,
- b) a bérlő az átruházásról szóló szerződés egy eredeti példányát benyújtotta a bérbeadónak,
- c) az új bérlő vállalja az új bérlési díj megállapítását, valamint a bérbeadó feltételei mellett a bérlési szerződés megkötését,
- d) az új bérlő a közjegyzői díj megfizetését vállalja,
- e) a korábbi bérlő igazolja, hogy a helyiségre bérlési díj, valamint egyéb (pl. közmű díj) tartozása nincs, amelyért köteles helytállni,
- f) a bérlési jog átruházása nem ellentétes a helyi építési szabályzattal, valamint az Önkormányzat településrendezési, fejlesztési elképzeléseivel,
- g) a bérlőnek, valamint az új bérlőnek nincsen az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.

(2) A helyiség bérlési jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel, azzal, hogy a bérlő a cserére vonatkozó szerződés egy eredeti példányát köteles benyújtani a bérbeadónak.

(3) A bérlési jog átruházására, illetve cseréjére irányuló hozzájárulás iránti kérelmet a Zuglói Zrt-nél kell előterjeszteni.

(4) Ha a bérlő a Polgári Törvénykönyv alapján gazdasági társaságot, vagy szövetkezetet alapít, vagy a gazdasági társaság átalakul, a társaság, és a szövetkezet a kötelemben a jogutód.

(5) Helyiségbérlési jog átruházása esetében a bérlési jog átruházásához kapcsolódó hozzájárulás megadásához kapcsolódó ügyintézés díjköteles, az ügyintézési díj az adott helyiség egy havi bérlési díjának felel meg. Az ügyintézési díj az átadó és az átvevő ellentétes írásbeli megállapodásának hiányában a bérlési jog átvevőjét terheli.



## **14. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszony létesítéséhez**

### **17. §**

(1) A bérlő gazdasági társasággal a felek – Zuglói Zrt-nél előterjesztett – közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető.

(2) A bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló megállapodás akkor köthető, ha

a) a leendő bérlőtárs

aa) a helyiség rendeltetésének megfelelő tevékenységet kíván folytatni,

ab) korábbi, más helyiségre vonatkozó bérleti jogviszonyából eredő bérleti és közüzemi díj tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása nincs,

b) a bérlőnek bérleti és közüzemi díj tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása nincs.

(3) Üres helyiségre bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha a helyiség erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a hasznosítási célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.

## **VI. Fejezet**

### **A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK**

#### **15. A bérleti jog megszűnése**

### **18. §**

(1) A tulajdonos a bérlő részére pénzbeli térítést ajánlhat fel, ha a bérleti szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a helyiség forgalmi értékének legfeljebb 2,5 %-a, de maximum 500.000 Ft.

### **19. §**

(1) A bérleti szerződés a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. rendelkezései szerint mondható fel.

(2) A felmondási idő a bérleti szerződésben rögzítendő, és legalább hatvan naptári napra szólhat.

(3) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a rendes felmondási okok megjelölését a bérleti szerződés tartalmazza.

### **20. §**

(1) A bérlő lényeges szerződéses kötelezettsége megszegésének minősül, különösen:

a) tilalom ellenére vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a helyiség albérletbe adása,

b) tilalom ellenére, vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a bérleti jog átruházása, cseréje,

c) építési munka végzése a bérleményben a Zuglói Zrt. előzetes hozzájárulásának hiányában, beleértve az építési engedélyköteles munkák ilyen elvégzését is,

- d) a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségének elmulasztása,
- e) a helyiségben engedélyköteles tevékenység végzése, engedély hiányában,
- f) jogszabályban előírt adatváltozási, adat-igazolási kötelezettség elmulasztása,
- g) a bérleti jogviszonnyal összefüggésben valótlan adat szolgáltatása,
- h) a bérleti díj, a használati díj, valamint a külön szolgáltatások díjainak szerződéses határidőben történő kiegyenlítésének elmulasztása,
- i) a helyiség szerződésellenes, rendeltetésellenes használata,
- j) ha a bérlő az óvadékot a bérbeadó felszólítására nem egészíti ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottak a bérbeadó rendkívüli felmondásának jogalapját képezik. A rendkívüli felmondásra egyebekben a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. rendelkezései az irányadók.

## **VII. Fejezet**

### **A HELYISÉGBÉRLETI JOGVISZONYRA VONATKOZÓ SZERZŐDÉSEKRE IRÁNYADÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **16. A szerződések kötelező tartalmi elemei**

##### **21. §**

(1) A Polgári Törvénykönyvnek, az Ltv-nek és e rendeletnek a bérbeadásra és a tulajdonosi hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(2) A bérleti szerződésnek az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv kötelező rendelkezésein felül tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra vonatkozó tulajdonosi döntés megjelölését,
- b) a bérbeadás időtartamának meghatározását,
- c) a bérleti díj összegét, esedékességének időpontját, megfizetése elmulasztásának jogkövetkezményeit,
- d) azt, hogy a megállapított havi bérleti díj összegét a bérbeadó 1 év eltelté után felülvizsgálhatja és az infláció mértékével egyoldalúan megemelheti, vagy az önkormányzat érdekeinek megfelelően egyoldalúan módosíthatja,
- e) a bérlőt terhelő rezsiköltségek meghatározását, megfizetésének módját,
- f) a bérlő szerződéses kötelezettségei teljesítésére szolgáló biztosítékok meghatározását, a biztosítékokból való kielégítés módját, jogkövetkezményeit,
- g) a bérlőnek a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségeit,
- h) a bérlő által a helyiségben folytatott tevékenység(ek) megnevezését, azzal, hogy engedélyköteles tevékenységet a bérlő a szükséges engedély(ek) birtokában folytathat, melynek megszerzése a bérlő feladata és költsége,
- i) a bérlő által a helyiségben folytatott tevékenysége megváltozásának a bérbeadó részére történő bejelentésének kötelezettségét és határidejét, elmulasztásának jogkövetkezményét,
- j) azt, hogy a bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 1 évig a helyiséget nem adhatja albérletbe, valamint az albérletbe adás és az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás feltételeit, az eljárás módját,
- k) azt, hogy a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 2 év eltelté után ruházhatja át, cserélheti el, valamint az átruházás, illetve



a csere és az ezen jogügyletekhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás feltételeit, az eljárás módját,

l) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az eredeti állapot helyreállításának kötelezettségét, a bérlő elviteli joga gyakorlásának részletes szabályait,

m) annak meghatározását, hogy a bérlő a bérbeadóval szemben mikor támaszthat elhelyezési igényt,

n) a bérlemény átadás-átvételének szabályait,

o) a bérlőnek azt a nyilatkozatát, hogy nincsen az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása,

p) határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a felmondási okok megjelölését.

(3) A feleknek már fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását és az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.

(4) A bérleti díj fizetési kötelezettséget a Zuglói Zrt. részére kell teljesíteni, amely a beszedett díjjal a 2. § (3) bekezdés alapján kötött megállapodás szerint számol el a tulajdonossal.

## VIII. Fejezet

### **AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL FENNTARTOTT, ILLETVE MŰKÖDTETETT KÖLTSÉGVETÉSI SZERVEKNEK ÉS A GAZDASÁGI TÁRSASÁGAINAK A FELADATAIK ELLÁTÁSÁHOZ BIZTOSÍTOTT HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA**

#### **17. A költségvetési szervekre és a gazdasági társaságokra vonatkozó eltérő szabályok**

##### **22.§**

(1) Az Önkormányzat költségvetési szerveinek és gazdasági társaságainak a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadása a jelen rendelet szabályai szerint történik, azzal, hogy a bérbeadás a költségvetési szerv alaptevékenységének végzését nem sértheti, valamint a bérleti szerződést a bérbeadó szerv Önköltségszámítási szabályzatának megfelelően elkészített önköltségszámítás birtokában lehet megkötni.

(2) A rendelettől a költségvetési szervek és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok részére használatba adott helyiségek bérbeadása esetén el lehet térni, amennyiben az eltérés a bérbeadóra kedvezőbb feltételeket eredményez.

## IX. Fejezet

### **VEGYES RENDELKEZÉSEK**

#### **18. Értelmező rendelkezések**

##### **23. §**

Jelen rendelet alkalmazásában:

- a) *a helyiség hasznos alapterületét* az alapító okirat határozza meg, ennek hiányában a vakolt falsík által határolt azon terület, aminek nagyságát a padlósíktól mért 1 méter magasságban kell számítani és, ahol a helyiség belmagassága 1,9 méternél nagyobb.

- b) *bérlő* kifejezés alatt, ahol a rendelet külön nem említi őket, a bérlőtársakat is érteni kell.
- c) *a rendeltetésszerű használat*: a helyiség akkor alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei és a helyiség berendezései üzemképesek, valamint a helyiség az ingatlan-nyilvántartásban rögzített megnevezése szerinti célra alkalmas.
- d) *a 14. § (2) bekezdésben meghatározott költség* alatt a szállítási költség, az új bérlemény bérleti díja, valamint a működés elmaradásából származó bizonyított kár értendő.
- e) *raktár*: az alapító okiratban így meghatározott, illetve a szerződésben raktárként megjelölt helyiségek és az azt megközelítő folyosó.
- f) *rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot*: a helyiség akkor minősül rendeltetésszerűen használatnak, ha az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei és a helyiség berendezései üzemképesek, továbbá a helyiség kizárólag a bérleti szerződésben megjelölt funkcióra volt használtban és a helyiség szerviz könyvében foglalt használati és karbantartási útmutató betartása igazolt.

## 19. Záró rendelkezések

### 24. §

(1) Jelen rendelet 2016. január 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépése után érkezett kérelmeknek, illetve hatályba lépése után indult ügyeknek az elbírálásakor kell alkalmazni.

(2) Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 27/2014. (XI. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 1. melléklet 22. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a helyiségek bérletével kapcsolatos hatáskörök gyakorlása a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2015. (.....) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése szerint,.”

(3) Az SZMSZ 2. melléklete a következő 4a. ponttal egészül ki:

„a helyiségek bérletével kapcsolatos hatáskörök gyakorlása a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2015. (.....) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése szerint,.”

(4) Hatályát veszti

- a) Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a 9/2006. (III.31.), a 21/2007. (V.4.), a 37/2007. (X.11.), az 1/2009. (I.29.), a 11/2009. (V.8.), a 36/2009. (IX.21.), a 35/2010. (XI.24.), a 42/2010. (XII.15.), a 32/2011. (VI.29.), a 45/2011. (IX.27.), a 21/2012. (III.30.), a 20/2014. (VI.23.) és a 27/2014. (XI. 14.) rendelettel módosított a Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) rendelete.



b) az SZMSZ 1. melléklet 23-25. pontjai.

**Karácsony Gergely**  
polgármester

**Hoffmanné dr. Németh Ildikó**  
jegyző

**NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK PÁLYÁZAT ÚTJÁN TÖRTÉNŐ  
BÉRBEADÁSÁNAK  
PÁLYÁZATI SZABÁLYZATA**

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**

**A Szabályzat célja és hatálya**

1. Ezen Szabályzat célja, hogy biztosítsa az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljáró szolgáló helyiségek leghatékonyabb formában történő hasznosítását szolgáló szerződések létrejöttét, valamint ennek keretében a pályázók számára azonos és egyenlő feltételek garantálásával a verseny tisztaságának védelmét.
2. A versenyeztetés (a továbbiakban: pályázati eljárás) megvalósulhat nyilvános, és meghívásos (zártkörű) pályázat útján.

**Alapelvek**

**Az esélyegyenlőség elve**

3. A Kiíró a Pályázati felhívásban valamennyi Ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és a pályázat során alkalmazott versenyfeltételek tekintetében. A Kiíró a pályázat tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az Ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott pályázati ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

**A nyilvánosság elve**

4. 4.1 A pályázati eljárás során a Kiíró köteles a pályázatban részt vevők számára teljes nyilvánosságot biztosítani. A nyilvánosság e Szabályzat szerinti követelményét a Kiíró akkor is köteles biztosítani, ha a versenyeztetés zártkörű (meghívásos) pályázat útján történik. Ennek tényét a Kiíró köteles úgy közzétenni, amivel még nem sérti a versenyeztetés zártkörű jellegét.



4.2 Minden Ajánlattevőnek joga van a Kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében a pályázó számára hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy a pályázónak lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

### **A rendelkezés elve**

5. 5.1 A Kiíró a pályázati felhívás közzététele után, illetve zártkörű (meghívásos) pályázat kiírása esetén azt követően, hogy a hirdetményt a pályázatra meghívottakkal közölték, a meghirdetett pályázati feltételeket tiszteletben kell, hogy tartsa, az előre nyilvánosságra hozott pályázati eljárási rendet köteles megtartani és a pályázat kiírásával, továbbá értékelésével kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát köteles biztosítani.

5.2 A pályázó bármely, a kiírás után a Szabályzat hatálya alá eső magatartásával vagy cselekményével - különösen a pályázati kiírás átvételével - a kiírás szabályait magára nézve kötelezőnek ismeri el. Ezt a részletes kiírásban rögzíteni kell.

5.3 Az e Szabályzatban biztosított jogokat azok rendeltetésével összhangban és a jóhiszeműség követelményének megfelelően kell gyakorolni.

### **Fogalmak**

6. A Szabályzat alkalmazásában az alábbi fogalmakat a következő értelemben kell alkalmazni:
- a) Pályázat Kiírója (ajánlatkérő), értékelője, bírálója: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete, illetve Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága.
  - b) Pályázó: bármely belföldi vagy külföldi természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság.
  - c) Pályázat bonyolítója: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata megbízásából a Zuglói Zrt.
  - d) Önkormányzati helyiség: a Lakástörvényben meghatározott önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség.
  - e) Nyilvános ajánlatkérés: az önkormányzati helyiség hasznosítására pályázati kiírás útján történő közzététellel történő felhívás, amelyet a sajtó, vagy hirdetmény útján a lehetséges érdeklődők - egyedileg előre meg nem határozott köre - részére tesznek közzé.

- f) Zártkörű (meghívásos) pályázat: a helyiség hasznosítására vonatkozó ajánlattételre oly módon történő felhívás, hogy a pályázatra kizárólag a Kiíró által meghívottak nyújthatnak be pályázatot.
- g) Pályázati felhívás: a pályázati kiírás legfontosabb elemeit tartalmazza.
- h) Pályázati kiírás: a pályázati felhívásban meghatározott helyen és időben lehet átvenni, amely az adott pályázattal kapcsolatos részletes eljárást és a helyiséggel kapcsolatos részletes információkat tartalmazza.
- i) Értesítés (tájékoztatás): a pályázat szempontjából meghatározó információt az érintettel levél, telefax, telex, e-mail vagy távirat útján kell közölni, melynek egy hivatalosan aláírt példányát később postai úton is el kell juttatni.

Ha a kiírás vagy a Kiíró eltérően nem rendelkezik, az érintettel a joghatással járó, vagy egyébként a pályázó érdekeit lényegesen érintő információkat a keletkezéstől (meghozataltól) számított tíz napon belül kell közölni.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **A PÁLYÁZAT KIÍRÁSA**

#### **II. FEJEZET**

##### **A pályázat típusai**

- 7. 7.1 A pályázat nyilvános vagy zártkörű lehet.
- 7.2 A pályázatok nyilvánosak, kivéve, ha a Kiíró a zártkörű (meghívásos) pályázat kiírásáról dönt.
- 7.3 Zártkörű pályázat akkor írható ki, ha a pályázat tárgyául szolgáló helyiség jellege, jelentősége, valamint az annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott, vagy a helyiség iránt már érdeklődők, valamint társasági partnerek részvételét teszi szükségessé.

#### **III. FEJEZET**

##### **A pályázat kiírása, meghirdetése**

- 8. 8.1 A pályázat kiírásáról 5 millió forint/év bérleti díj mérték alatt a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, 5 millió forint/év vagy azt meghaladó bérleti díj mérték esetén a Képviselő-testület dönt.



8.2. A pályázatot teljes terjedelemben az Önkormányzat lapjában és honlapján közzé kell tenni, hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve a Zuglói Zrt. honlapján közzé kell tenni, hirdetőtáblájára ki kell függeszteni. A pályázat egy országos napilapban közzétehető. A tájékoztatásban meg kell jelölni az internetes hozzáférés pontos helyét.

8.3 A zártkörű pályázatról a Kiíró döntése alapján a Zuglói Zrt. az érintett Ajánlattevőket egyidejűleg és közvetlenül értesíti.

8.4 Országos napilapban történő közzététel esetén a Kiíró többszöri közzétételről is dönthet. A közzétételnek a pályázat benyújtásra megállapított határidőt, valamint többszöri közzététel esetén az utolsó közzétételnek a pályázat benyújtására megállapított határidőt legalább 15 naptári nappal meg kell előznie.

9. 9.1 A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot Kiíró megnevezését, székhelyét, továbbá, arra való utalást, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata megbízásából kerül sor a Kiírásra,
- b) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy zártkörű),
- c) a pályázattal hasznosítandó helyiség címét, alapterületét, rendeltetését, bérleti szerződés időtartamát, a havi bérleti díj alsó határát,
- d) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és pontos idejét,
- e) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,
- f) a részletes kiírás beszerzésének helyét, módját, idejét,
- g) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatokat eredménytelennek minősítse és egyik Ajánlattevővel se kössön szerződést,
- h) a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, illetve a Képviselő-testület azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot jelen szabályzat 12. pontja szerint módosítsa, vagy 22. pontja szerint visszavonja.

9.2 A Pályázati Kiírás a Felhívásban foglalt adatokon kívül tartalmazza a helyiség részletes adatait és a pályázati eljárás részletes szabályait:

- a) a helyiség további adatait (felszereltsége, műszaki állapota)
- b) a letétbe helyezendő biztosíték összegét
- c) a bérleti díj értékkövetésének módját, mértékét
- d) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnéskor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot
- e) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempontrendszerét, külön kiemelve:

- az ajánlatok felbontásának a helyét és időpontját
- azt, hogy a pályázatok felbontásánál kik lehetnek jelen,
- az ajánlatok elbírálására vonatkozó időtartamot,
- pályázatok elbírálására jogosult megnevezését,
- a bírálati szempontok (ajánlott havi bérleti díj, tervezett tevékenység, közcélúság, helyi gazdaság fejlesztéséhez hozzájárulás, munkahelyteremtés stb.) pontozásos vagy egyéb értékelési rendszert,
- az eredményhirdetés módját, helyét és idejét,

f) a pályázati kiírás és mellékleteinek tartalomjegyzékét,

g) az arra való utalást, hogy a pályázati kiírás e rendelet előírásai alapján történik, és a pályázó e rendelet Melléklete szerinti Szabályzat rendelkezéseit ismeri és magára nézve kötelezőnek ismeri el,

h) műemlék-, környezeti- és természetvédelemmel kapcsolatos helyzetet,

i) minden egyéb adatot, amelyek a helyiség hasznosításának kívánatos irányára, módjára és egyéb feltételeire vonatkoznak, és amelyek szükségesek a megalapozott ajánlat készítéséhez.

9.3 A pályázati kiírásban meg kell határozni: az Ajánlattevők ajánlataikat hány példányban, milyen formában és hol kötelesek benyújtani, utalva arra, hogy kötelesek azt is egyértelműen meghatározni, ajánlataik közül melyik az eredeti. Ha a több példányban benyújtott ajánlatok között eltérés van, úgy az eredeti az irányadó.

### **Más önkormányzati hatósági kikötések**

10. 10.1 Ha a pályázati kiírás - a helyiség hasznosítása keretében - olyan tevékenység gyakorlására vonatkozó jogosultság átengedésére irányul, mely másik önkormányzat, vagy hatóság törvényben előírt kötelezettségének teljesítésére közvetlen hatással van, vagy az önkormányzatot, hatóságot megillető jog gyakorlását, feladat teljesítését érinti, a pályázati felhívás közzététele előtt az érintett véleményét ki kell kérni.

10.2 Ha az érintett véleményt nyilvánít, annak lényegét a pályázati kiírás részévé kell tenni. Erre a részletes kiírásban külön fel kell hívni a figyelmet.

### **Titkosság**

11. 11.1 Ha a pályázati kiírás eltérően nem rendelkezik, a pályázó a szerződéskötésig köteles titokban tartani a pályázaton való részvételének, vagy ajánlata visszavonásának tényét és ajánlata tartalmát, a részletes Kiírásban vagy más módon rendelkezésére bocsátott információt. A titkossági követelmény megszegése a pályázó



ajánlatának érvénytelenné nyilvánításával jár. Ez érvényes akkor is, ha a pályázó érdekkörében álló személy sérti meg a titkosságot.

11.2 A Kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad. Ezen kötelezettség alól a pályázó írásban felmentheti a Kiíró, de egyes adatok nyilvánosságra hozatalát ilyenkor is megtilthatja.

11.3 A zártkörű pályázaton részt vevő pályázó neve a többi résztvevővel csak akkor közölhető, ha a közléshez valamennyi érintett pályázó írásban a hozzájárulását adta. Az ajánlattevőre vonatkozó egyéb információ is csak az ajánlattevő kifejezett, írásban közölt hozzájárulásával közölhető más ajánlattevővel vagy a pályázaton részt nem vevő személlyel.

11.4 A pályázó kérésére és részére a pályázati feltételek pontosítása céljából a pályázati felhívásban foglaltakon túl is adható felvilágosítás, de csak olyan tartalommal, mely nem sérti a többi pályázó esélyegyenlőségét és az ajánlatok értékeléséig az azok kezelésére vonatkozó előírásokat. Az ilyen felvilágosítás nem eredményezheti az eredeti pályázati feltételek módosítását. A felvilágosításról jegyzőkönyvet kell felvenni, amit a pályázónak és a felvilágosítást nyújtónak alá kell írnia.

11.5 A pályázók egyikének biztosított minden információt, adatot és egyéb szolgáltatást a bonyolító köteles a többi - pályázatban résztvevő - számára is ugyanolyan módon biztosítani.

11.6 Bonyolító az ajánlatok elkészítéséhez részletes pályázati kiírást bocsát rendelkezésre. Bonyolító biztosítani köteles, hogy a pályázat meghirdetésének időpontjában a dokumentáció rendelkezésre álljon.

11.7 Az ajánlatok és a bennük lévő adatok kizárólag elbírálásra használhatók fel. Más célú felhasználás szándéka esetén erről az Ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

### **A kiírás módosítása**

12. 12.1 A pályázati eljárás folyamán - 12.2. bekezdésben foglalt kivételekkel - a Kiíró nem változtathatja meg azt a döntéshozatal során alkalmazandó eljárási vagy pályázati feltételt (elbírálási módot), amelyet akár meghirdetés útján, akár írásban a pályázóval közölt.

12.2 A Kiíró a felhívásban és a pályázati kiírásban szereplő, illetve a pályázó(k) tudomására hozott feltételeket a pályázat során csak egy alkalommal változtathatja meg, ha ezt a jogát kifejezetten fenntartotta magának. A módosítás érintheti:

- a) a Kiíró által a részletes pályázati kiírásban meghatározott feltételeket,
- b) a pályázatok benyújtási határidejét. A határidőt csak meghosszabbítani lehet.

12.3 A Kiíró döntése alapján a pályázat bonyolítója a változtatást a pályázati kiírás közzétételére vonatkozó szabályok szerint teszi közzé azzal, hogy az érintetteket arról haladéktalanul írásban is értesíti. Az értesítésben utalni kell arra, hogy a változtatásra tekintettel a korábban benyújtott pályázatokat miként kezeli.

12.4 A pályázati kiírás csak úgy módosítható, hogy a pályázónak az ajánlat benyújtására a módosítás meghirdetésétől számított legalább 15 naptári nap a rendelkezésére álljon.

12.5 A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő - indokolt esetben - egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az így meghosszabbított határidőt a pályázati kiírással megegyező módon - az eredeti határidő lejárta előtt legalább 15 nappal – kell közzé tenni, illetve a zártkörű pályázatban résztvevőket erről megfelelő időben - de legalább a nyitva álló eredeti határidő lejárta előtt hét munkanappal - értesíteni.

12.6 Kiíró a pályázat benyújtására előírt végső határidőt megelőző 15 napon belül a pályázati kiírást már nem változtathatja meg.

### **Pályázati biztosíték**

13. 13.1 A pályázaton való részvétel biztosíték (letét) adásához kötött, melyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg, vagy a Kiíró által a pályázati kiírásban meghatározott időpontig és módon kell a pályázatot bonyolító Zuglói Zrt. rendelkezésére bocsátani. A biztosíték összege három havi bruttó bérleti díj.

13.2 A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, illetőleg, ha a szerződéskötés a Kiíró oldalán felmerült okból hiúsul meg, a pályázatok elbírálása után - az alábbi kivételektől eltekintve - vissza kell adni.

13.3 Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé (óvadék) alakul át, továbbá akkor sem, ha az



Ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a pályázó a benyújtásra nyitva álló határidő lejárta előtt vonta vissza ajánlatát.

13.4 A Zuglói Zrt. felhívására az Ajánlattevő köteles a pályázatában foglaltakat igazolni.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **A PÁLYÁZATI AJÁNLAT, AZ AJÁNLATI KÖTÖTTSÉG**

#### **IV. FEJEZET**

##### **Pályázati ajánlat**

14. 14.1 Az Ajánlattevők ajánlataikat írásban, zárt, cégjelzés nélküli borítékban, legalább 2 példányban nyújtják be. Egy példányt minden oldalon eredetiben, cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással, vagy a meghatalmazott aláírásával ellátva kell az ajánlatok benyújtására nyitva álló időpontban és helyen, az adott pályázatra utaló jelzéssel, személyesen vagy meghatalmazott útján beadni.
- 14.2 Ha a kiírás másként nem rendelkezik, egy Ajánlattevő csak egy ajánlatot tehet, és egy pályázaton csak egy ajánlattételben vehet részt.
15. A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmazni kell az
- a) az ajánlattevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, gazdasági társaság esetén cégnevét, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát, e-mail címét,
  - b) bérleti díjra tett ajánlatát, valamint
  - c) Ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, különösen:
    - a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,
    - az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre vonatkozóan,
    - a Kiíró által megadott szerződési feltételekre vonatkozóan.
16. Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az Ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a Zuglói Zrt. rendelkezésére bocsátotta.

17. A pályázó ajánlati kötöttsége - ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik - akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.
18. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha az Önkormányzat ezen időponton belül a pályázatot megnyert Ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázatot a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság illetve a Képviselő-testület eredménytelennek minősítette, vagy visszavonta.
19. Az Ajánlattevő nem igényelhet térítést ajánlata kidolgozásáért. A pályázat elkészítésével és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségek az ajánlat érvényességétől, illetve a pályázat eredményességétől függetlenül az Ajánlattevőt terhelik.
20. Az Ajánlattevő az ajánlat benyújtásakor az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálás utáni nyilvánosságra hozatalát is megtilthatja. Az Ajánlattevő a pályázat megnyerése esetére az ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.

#### **Az ajánlat módosítása**

21. 21.1 A pályázó ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha erre a pályázati kiírás lehetőséget biztosít vagy a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság illetve a Képviselő-testület a pályázót - határidő kitűzésével – módosításra, vagy új ajánlattételre hívja fel.  
  
21.2 A pályázó a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejártáig a Szabályzat és a Kiírás feltételei szerint rendelkezik ajánlatával.

#### **A pályázat visszavonása, kizárás a pályázatból**

22. Kiíró a pályázatot az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. Ezt a döntést - ha a kiírás tartalmazza – a Zuglói Zrt. a pályázati felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint meghirdeti, illetve zártkörű pályázat esetén erről az Ajánlattevőket haladéktalanul írásban értesíti.
23. 23.1 Ha az Ajánlattevő, vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázó ajánlatát ki kell zárni.



23.2 A pályázati kiírásban vagy a részletes Kiírásban és a Szabályzatban foglalt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése, továbbá az adatszolgáltatási, illetve az Ajánlattevőt az eljárási rend alapján terhelő egyéb kötelezettség súlyos megszegése a pályázatból történő kizárást vonja maga után.

24. Az Ajánlattevő a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig bármikor visszavonhatja az ajánlatát az eljárási rend 13.3 pontjában meghatározott következmények terhe mellett. Az Ajánlattevő nem igényelhet térítést a Kiírótól az ajánlata kidolgozásáért, és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

## **V. FEJEZET**

### **A pályázati ajánlatok beérkezése, felbontása, ismertetése**

25. A pályázatokat a Zuglói Zrt. épületében veszik át. A pályázatok beérkezése során az átvevő az átvétel pontos időpontját (dátum, óra, perc) rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét. A pályázati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni.
26. Amennyiben a pályázat átadása személyesen történik, átvételi elismervényt kell adni az ajánlattevő vagy meghatalmazottja részére. Az Ajánlattevő meghatalmazottja a benyújtáskor köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviseleti jogosultságát, illetve annak mértékét.

### **A pályázatok felbontása**

27. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a Zuglói Zrt. épületében történik a pályázati határidő lejártának időpontjában. Az ajánlatok felbontásánál jelen lehetnek az ajánlatot benyújtók képviselői, és jelen kell lennie a Zuglói Zrt. Vezérigazgatója által kijelölt legalább kettő munkatársnak.

### **A pályázatok átvételének és felbontásának közös szabályai**

28. A pályázatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők bírálati sorszámát, nevét, címét (székhelyét, lakóhelyét), valamint azokat az adatokat, amelyek értékelésre kerülnek. (Ajánlott havi bérleti díj összege, egyéb bírálati szempont.)
29. Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni.
30. Az ajánlatok felbontásáról készült jegyzőkönyvnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a bontás helyét, idejét, a bontásnál jelen lévő személyek nevét, és azt, hogy milyen minőségben vesznek részt a bontáson,
- b) a pályázat tárgyát, a pályázati felhívás közzétételének időpontjait és helyét, a pályázatok benyújtására nyitva álló határidőt, a beérkezett ajánlatok számát, továbbá azt, hogy melyek érkeztek be határidőben és melyek nem, az ajánlatok bírálati sorszámát és darabszámát,
- c) a pályázatok felbontásának és ismertetésének rövid leírását, a jelenlévők hozzászólásainak, észrevételeinek rövid ismertetését,
- d) minden egyéb olyan információt, amelyet a bontásnál jelenlévők szükségesnek tartanak rögzíteni.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **DÖNTÉS A PÁLYÁZATOKRÓL**

#### **VI. FEJEZET**

##### **A pályázat értékelése és elbírálása**

- 31. A benyújtott ajánlatokat 5 millió forint/év bérleti díj mérték alatt a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, 5 millió forint/év vagy azt meghaladó bérleti díj mérték esetén a Képviselő-testület értékeli és bírálja el a bontást követő ülésen, de legkésőbb a bontást követő 60 napon belül.
- 32. Az ajánlatok értékelésében, elbírálásában részt vevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli. Az ajánlat értékelésében (elbírálásában) résztvevők az e minőségükben tudomásukra jutott információkat kizárólag a pályázat értékelésének (elbírálásának) a céljára használhatják fel.
- 33. Az ajánlatok elbírálására nyitva álló határidő nem lehet több 60 napnál. Az elbírálásra nyitva álló határidőről az érintetteket a pályázati kiírásban tájékoztatni kell.

##### **Összeférhetlenségi szabályok**

- 34. 34.1 A pályázat értékelésében és elbírálásában részt vevő nem lehet az ajánlatot benyújtó pályázó:
  - a) közeli hozzátartozója [Polgári Törvénykönyv 8:1. § (1) bekezdés 1. pont],
  - b) munkaviszony (köztisztviselői jogviszony) alapján közvetlen felettese vagy beosztottja,
  - c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja,



d) tulajdonosa (résztulajdonosa), amennyiben a pályázó jogi személy vagy cég.

34.2 A 38.1 pontban foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a pályázat értékelésében és elbírálásában résztvevőtől személyes érintettség okán nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (továbbiakban: elfogultság).

34.3 A pályázat értékelésében és elbírálásában részt vevő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármely, az előzőekben körülírt összeférhetlenségi ok áll fenn.

34.4 Ezeket a rendelkezéseket a pályázatok értékelésében részt vevő valamennyi személyre megfelelően alkalmazni kell.

34.5 Összeférhetlenségi ügyben a polgármester, az ő összeférhetlensége esetén a Képviselő-testület dönt.

#### **Az ajánlat érvénytelensége**

35. Az értékelő köteles megállapítani azt, hogy melyek azok az ajánlatok, amelyek érvénytelenek.

36. 36.1 Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) olyan Ajánlattevő nyújtotta be, amelyik(aki) nem jogosult részt venni a pályázaton,
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- d) a biztosítékot az Ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
- e) Ajánlattevő a bérleti díj alsó határa alatti ajánlati árat tett.

36.2 Az érvénytelen ajánlatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem tett volna ajánlatot az adott pályázati eljárás keretében. Az ajánlat érvénytelensége a pályázat érvényességét nem érinti.

#### **Az eredménytelen pályázat**

37. Eredménytelen a pályázat, ha:

- a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy egyetlen ajánlat érkezett, de az a pályázati kiírás alapján nem értékelhető,
- b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek, vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásnak és a Kiíró nem élt a hiánypótlásra való felhívás lehetőségével,
- c) a Kiíró valamely Ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázatot érvénytelenítette,
- d) a Kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el,
- e) a pályázók az ajánlatukban tett fenntartásaikat - felszólítást követően - nem vonták vissza vagy nem korrigálták,
- f) az ajánlatkérő egyik Ajánlattevő ajánlatát sem fogadja el és a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

### **Felhívás új ajánlatra**

38. A pályázat kiírására hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság vagy a Képviselő-testület a pályázatok elbírálását követően ajánlataik módosítására hívhatja fel a pályázókat akkor, ha a pályázatok azonos, vagy közel azonos tartalmúak, továbbá akkor, ha az új ajánlatkéréstől kedvezőbb eredményt vár.
39. 39.1 A pályázat kiírására hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság vagy a Képviselő-testület az ajánlattételre felhívhatja a pályázat valamennyi résztvevőjét, vagy az általa meghatározott számú legjobbnak minősített Ajánlattevőt. A Kiíró az ajánlattételre felhívott pályázók nevét, számát nem köteles nyilvánosságra hozni.
- 39.2 Az újabb ajánlatkérés megvalósulhat a kiírásban közölt érvényességi követelmények alkalmazásával.
- 39.3 A pályázat kiírására hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság vagy Képviselő-testület felhívásban meghatározhatja azokat a feltételeket, melyek vonatkozásában a pályázó új ajánlatot tehet. Ennek hiányában a pályázó korábbi ajánlatának bármely feltételét módosíthatja.

### **Értesítés a pályázat eredményéről**

40. Az ajánlatok végső sorrendjéről 5 millió forint/év bérleti díj mérték alatt a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság, 5 millió forint/év vagy azt meghaladó bérleti díj mérték



esetén a Képviselő-testület dönt. A döntésről a kihirdetését követő 5 munkanapon belül a Zuglói Zrt. írásban értesít valamennyi pályázót.

## **VII. FEJEZET**

### **A szerződéskötés**

41. Csak azzal a pályázóval köthető szerződés, aki a pályázatot megnyerte. A pályázat nyertese az az Ajánlattevő, aki a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot, illetve amennyiben a bérleti díjon felül van egyéb bírálati szempont az, aki az Önkormányzat számára összességében a legjobb ajánlatot tette. Ha a pályázat nyertese a szerződést az értesítés kézhez vételétől számított 15 napon belül nem írja alá, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti, és ezért az Önkormányzat a szerződéstől eláll, úgy az Önkormányzat jogosult a soron következő 2. vagy 3. legjobb ajánlatot tevővel – amennyiben azokat az eredményhirdetésnél megjelölte - szerződést kötni, vagy új pályázat kiírásáról dönteni. A szerződést alá nem író, helyezést elért pályázó az általa befizetett biztosítékot elveszíti.
42. A szerződést a pályázat eredményének kihirdetése után a lehető legrövidebb időn belül meg kell kötni. A szerződést úgy kell megkötni, hogy a pályázat nyertesének az ajánlati kötöttsége még fennálljon.

## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. szeptember 24-i ülésén elfogadta a 433/2015. (IX. 24.) sz. határozatát a nem lakás célú helyiségek bérbeadásának szabályozási elveiről, és úgy döntött, hogy a határozatban foglalt pontokban

lévő szabályozási elvekkel egyetért, és felkérte a polgármestert, hogy a 2015. október havi rendes ülésre terjessze elő a szabályozási elveknek megfelelő szükséges rendelet-módosításokat.

A határozatban foglalt szabályozási elvek alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadási folyamatának gazdasági érdekből történő felgyorsítását szolgálják, valamint a gyakorlatban felmerült – korábban nem, vagy nem kellő mélységben szabályozott – kérdések rendeletbe foglalásának szükségességét írják elő.

A rendeletalkotási folyamatban felmerültek olyan körülmények is, melyek – a határozatban foglalt szabályozási elveken túl – szintén szükségessé teszik egy új rendelet megalkotását.

Fentiek Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) számú rendeletének nem a további módosítását, hanem e rendelet hatályon kívül helyezését és új rendelet alkotását indokolják.

A rendeletalkotás európai uniós jogot nem érint.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

### **I. fejezethez**

Az I. fejezet megállapítja a rendelet hatályát, valamint pontosan szabályozza, hogy a tulajdonosi jogkörök gyakorlására jogosultakat és jogkörüket.



A Képviselő-testület a tulajdonosi jogkörei közül a helyiségekre vonatkozó bérlőkiválasztás jogát, a pályázatok elbírálásának a jogát, a bérleti jog átadásának jogát 5 millió Ft/év bérleti díj mérték alatt, valamint a bérbeszámításról való döntés jogát 5 millió Ft érték alatt a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságra ruházta át.

A Képviselő-testület a pályázatok kiírásának, a hirdetések közzétételének, a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének, a bérleti jogviszony rendkívüli, vagy rendes felmondásának, az albérletbe adáshoz hozzájárulás megadásának, valamint a helyiségekre vonatkozó közüzemi szerződések megkötésének a jogát a polgármesterre ruházta át.

A tulajdonosi döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület a Zuglói Zrt-t bízta meg.

A tulajdonosi döntések előkészítésének és végrehajtásának a körében a Zuglói Zrt. bérleményellenőrzést, tulajdonosi képviseletet lát el, a bérleti díjak, közvetített szolgáltatások számlázásáról gondoskodik, kezeli a bérleti szerződésekkel összefüggésben letétbe helyezett óvadékokat, elkészíti a bérbeadással kapcsolatos pályázatokat, hirdetményeket, lebonyolítja a pályázati és hirdetményi eljárásokat, valamint gondoskodik a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos egyéb előterjesztések, nyilatkozatok előkészítéséről és végrehajtásáról.

## **II. fejezethez**

Helyiségbérleti jogviszonyt kizárólag az e fejezetben meghatározott jogcímenek lehet létesíteni, melyek:

- nyilvános pályázat alapján,
- meghívásos pályázat alapján,
- 10 millió forint éves bérleti díj alatt hirdetmény útján pályázat nélkül,
- hirdetmény és pályázattal nélkül,
- az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerveknek a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadása esetén az intézmény vezetőjének döntése alapján,
- az Önkormányzat által működtetett költségvetési szerveknek a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadása esetén a Zuglói Intézménygazdálkodási Központ döntése alapján,
- az Önkormányzat által alapított és az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságoknál a használatába adott helyiségek bérbeadása esetén a gazdasági társaság vezetőjének döntése alapján.

A fejezet részletesen szabályozza a nyilvános pályázat kiírásának feltételeit, a pályázati kiírás tartalmát és a pályázati eljárás lebonyolításának legfontosabb elemeit, a meghívásos pályázat szabályait, a hirdetmény útján pályázat nélkül történő bérbeadás feltételeit, a hirdetmény tartalmát, a hirdetményi eljárás lefolytatásának szabályozását.

A fejezet meghatározza azokat az eseteket, amikor a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság – a szakbizottságok javaslata alapján – eltérhet a meghirdetett bérleti díj mértékétől.

A fejezet szabályozza, hogy a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság milyen esetekben dönthet a helyiség hirdetményi és pályáztatás alóli mentesítéséről.

### **III. fejezethez**

A fejezet szabályozza a határozott, a határozatlan időre, valamint a feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás részletes szabályait, valamint a bérleti díjra, az óvadékra és a használati díjra vonatkozó rendelkezéseket.

A bérbeadó nem köt bérleti szerződést, amennyiben a hátralékos bérlő és a leendő bérlő vagy a leendő bérlő tulajdonosa(i) vagy vezető tisztségviselője (tisztségviselői) között a Ptk. szerinti hozzátartozói kapcsolat, vagy személyazonosság áll fenn.

A helyiség bérbeadóra irányadó bérleti díjának megállapítása a Képviselő-testület határozatában meghatározott funkció és övezeti besorolás szerinti szorzókkal történik. A funkció és övezeti besorolás szerinti szorzókat a Képviselő-testület évente felülvizsgálja.

A szerződéskötéskor a bérlőnek óvadékot kell fizetnie, melynek mértéke háromhavi bérleti díjjal azonos összeg.

A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcímnélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni, melynek mértékét a szabályozás meghatározza.

### **IV. fejezethez**

A tulajdonos és a bérlő jogait és kötelezettségeit alapvetően a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), valamint a Polgári Törvénykönyv határozza meg.

A rendelet a részletszabályokat tartalmazza.

A részletszabályok körében a rendelet részletesen kitér arra, hogy a bérlő a bérleti díjba milyen esetekben és módon számíthatja be az értéknövelő beruházásainak – számlákkal igazolt – ÁFA nélküli (nettó) költségeit.

Engedély, vagy hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában a bérlő viseli. Bérbeadó és bérlő utólagosan megállapodhatnak, hogy a bérbeadó által elismert költségek a bérleti díjban elszámolásra kerülnek.

### **V. fejezethez**

A tulajdonos hozzájárulása szükséges a helyiség albérletbe adásához, a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez, valamint bérlőtársi jogviszony létesítéséhez.

A fejezet a tulajdonosi hozzájárulás megadásához szükséges részletes feltételeket tartalmazza.



## **VI. fejezethez**

A bérleti jogviszony megszűnésére a Polgári Törvénykönyv, valamint az Ltv. szabályai az irányadóak.

A rendelet szerint a tulajdonos a bérlő részére pénzbeli térítést ajánlhat fel, ha a bérleti szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg. A pénzbeli térítés mértéke ilyen esetben a helyiség forgalmi értékének legfeljebb 2,5 %-a, de maximum 500.000 Ft.

A bérleti szerződés a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. rendelkezései szerint mondható fel.

A rendelet – nem taxatív módon – e helyütt határozza meg a bérlő lényeges szerződésszegésének eseteit, melyek rendkívüli felmondási okul szolgálhatnak a bérbeadó számára.

## **VII. fejezethez**

A fejezet részletesen szabályozza, hogy a Polgári Törvénykönyv, valamint az Ltv. kötelező rendelkezésein felül a helyiségbérleti szerződésnek melyek a további kötelező tartalmi elemei.

## **VIII. fejezethez**

Az Önkormányzat által fenntartott, illetve működtetett költségvetési szerveknek és gazdasági társaságainak a feladataik ellátásához biztosított helyiségek bérbeadásáról szóló rendelkezéseket indokolt volt külön fejezetben, e helyütt szabályozni.

Ennek két indoka van.

Egyrészt a bérleti szerződést a bérbeadó szerv Önköltségszámítási szabályzatának megfelelően elkészített önköltségszámítás birtokában lehet megkötni.

Másrészt a rendelettől az ilyen helyiségek bérbeadása esetén el lehet térni, amennyiben az eltérés a bérbeadóra kedvezőbb feltételeket eredményez.

## **IX. fejezethez**

Ebben a fejezetben kaptak helyet az értelmező rendelkezések, továbbá záró rendelkezésként a rendelet hatálybalépésével összefüggő rendelkezések.