Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól[1]

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:[2]

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) [3] Jelen rendelet hatálya valamennyi a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő

a) nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ide értve az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek (a továbbiakban: költségvetési szerv) kezelésében (használatában) lévő helyiségeket is,

b)[4]

c) pavilonok, ide értve a közterületen álló pavilonokat is,

d) nem közterületen lévő kirakatszekrények és egyéb reklámhordozók

(a továbbiakban együtt: helyiség) bérbeadására és bérletére terjed ki.

(2) [5] 1. § (2) Jelen rendelet hatálya kiterjed a Szent István téri Piacon lévő helyiségek bérbeadására és bérletére is, ide nem értve a Szent István téri Piac 2. és 3. emeletén található UP Újpesti Rendezvénytér és a hozzá tartozó helyiségek bérbeadását és bérletét. Jelen rendelet hatálya

---

[1] Az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott hivatalos, 2011. szeptember 1-jén hatályos, módosításokkal egységes szerkezetben közölt szöveg. Módosította a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2005. (VI. 6.) önkormányzati rendelete, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2007. (VI. 26.) önkormányzati rendelete, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2008. (VII. 7.) önkormányzati rendelete, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2009. (IV. 3.) önkormányzati rendelete, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2009. (X. 1.) önkormányzati rendelete, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2010. (XI. 5.) önkormányzati rendelete és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2010. (XII. 14.) önkormányzati rendelete.

[2] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. X. 28-tól.

[3] Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2026. (VII. 6.) önkormányzati rendelete 1. § a).

[4] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2026. (VII. 6.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatálytalan: 2026. VII. 7-től.

[5] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében megalkotott 19/2021. (VI. 11.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2021. VI. 12-től.

alá tartozó, a Szent István téri Piacon lévő helyiségek vonatkozásában külön önkormányzati rendelet – a piaci árusítás sajátosságaira tekintettel – a jelen rendelettől eltérő szabályokat állapíthat meg.

(3) Jelen rendelet hatálya kiterjed továbbá az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott vagyontárgyak – bármely jogcímen történő – használatba adására és használati jogviszonyára is.

(4) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a költségvetési szervek kezelésében (használatában) lévő, önálló helyiségnek nem minősülő épületrészek (pl. tornaterem, tanterem, stb.) időleges bérbeadására és bérletére.

A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1)[6] A bérbeadói jogokat – a jelen rendeletben meghatározott keretek között – a Képviselő-testület, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, illetve a polgármester gyakorolja. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert mindazon bérbeadói jogok gyakorlására, amelyek jelen rendelet alapján nem tartoznak a Képviselő-testület vagy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság kizárólagos hatáskörébe.

(2)[7] A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérbeadói jogok meghatározott körének gyakorlásáról, továbbá a bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos döntések végrehajtásáról az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) kötött megállapodás útján gondoskodjon. Ha valamely kérdésben való döntés jogszabály alapján a Képviselő-testület, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, úgy az UV Zrt. az intézkedése megtétele előtt köteles kikérni a hatáskörrel rendelkező szerv (személy) döntését, ebben az esetben az UV Zrt. csak a döntés végrehajtása körében tehet jognyilatkozatot.

(3)[8] A költségvetési szerv kezelésében (használatában) lévő helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokkal kapcsolatos döntések végrehajtásáról az szerv vezetője gondoskodik. Ha valamely kérdésben való döntés jogszabály alapján a Képviselő-testület, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, úgy a költségvetési szerv vezetője az intézkedése megtétele előtt köteles kikérni a hatáskörrel rendelkező szerv (személy) döntését, ebben az esetben a költségvetési szerv vezetője csak a döntés végrehajtása körében tehet jognyilatkozatot.

3. § (1) A bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a polgármester gondoskodik.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről az UV Zrt.-vel kötött megállapodás útján gondoskodjon.

(3) A költségvetési szerv kezelésében (használatában) lévő helyiségek tekintetében a bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről a szerv vezetője gondoskodik.

4. §[9] (1) A 2. § (2) bekezdésében és a 3. § (2) bekezdésében említett megállapodás megkötéséhez, illetve módosításához – ide nem értve a (2) bekezdésben meghatározott esetet – a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

(2) Nincs szükség a Képviselő-testület jóváhagyására, ha az (1) bekezdésben említett megállapodás módosítása kizárólagosan a megállapodás hatálya alá tartozó ingatlanok körének változására irányul.

---

[6] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) a). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[7] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) a). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[8] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) a). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[9] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

A bérbeadás célja

5. § (1) A helyiséget kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és egyéb közösségi célra lehet bérbeadni.

(2)[10] A helyiséget játékterem működtetése céljára, illetve – kivéve. ha a helyiségben már korábban is ilyen tevékenységet folytattak – szeszes italt árusító vendéglátó-ipari tevékenység folytatására csak a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság előzetes hozzájárulásával lehet bérbe adni.

(3)[11] A helyiségnek az (1) bekezdéstől eltérő célra történő bérbeadásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság ebben az esetben a bérbeadás céljára tekintettel – a jelen rendelet keretei között – sajátos szerződési feltételeket határozhat meg.

(4) Nem lehet helyiséget bérbeadni az alábbi célokra:

a) bármilyen szexuális szolgáltatás nyújtása,

b) pornográf kiadványok, termékek terjesztése,

c) egyéb, jó erkölcsbe ütköző tevékenység végzése.

II. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLET LÉTREJÖTTE

A helyiségbérleti jogviszony időtartama

6. § (1) A helyiségbérleti jogviszony (a továbbiakban: bérleti jogviszony) a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig jön létre.

(2)[12] Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően határozatlan időre szóló bérleti jogviszony is létrehozható, amennyiben a bérlő a helyiségben olyan a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek az értéke meghaladja a három éves bérleti díj összegét. A beruházásra vonatkozóan a feleknek külön megállapodást kell kötniük.

(3)[13] A (2) bekezdés szerinti megállapodásban meg kell határozni az elvégzendő munkák körét és elvégzésük határidejét, valamint az ellenőrzés szabályait. A bérlő által vállalt munkálatok elvégzését és azok költségét számlákkal kell igazolni. Amennyiben a bérlő az általa vállalt munkálatokat határidőben nem vagy nem teljes körűen, illetve nem megfelelően végzi el, úgy a Bérbeadó

a) jogosulttá válik a bérleti jogviszony felmondására, vagy

b) kezdeményezheti a bérleti szerződés módosítását.

(4)[14] A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat határozatlan időre szóló bérleti jogviszony létrehozásához.

7. § (1)[15] A határozott idejű bérleti jogviszony időtartama – a (2) és (2a) bekezdésben

---

[10] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 2. §. Módosította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) b).

[11] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) c). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[12] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[13] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[14] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Módosította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) d).

[15] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.)

meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(2)[16] A 6. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetében a határozott idejű bérleti jogviszony időtartama öt évnél hosszabb, de legfeljebb tíz éves időtartamban is meghatározható. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.

(2a)[17] A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat öt évnél hosszabb határozott idejű bérleti jogviszony létrehozásához.

(3) A bérleti jogviszony időtartama – a felek erre irányuló közös megegyezése esetében – a jelen rendeletben meghatározott feltételek fennállása, illetve teljesítése esetében több alkalommal is meghosszabbítható.

(4)[18] Ha az érintett épület bontása előre látható időn belül megtörténik, úgy a bérleti jogviszony a bontás elrendeléséig, mint feltétel bekövetkezéséig is létrehozható. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság más, a bérleti jogviszonyt megszűntető feltételt is meghatározhat.

8. § (1)[19] A bérlő a határozott időre szóló bérleti jogviszonya időtartamának lejárta előtt legalább 60 nappal a bérbeadónál írásban kezdeményezheti a szerződés meghosszabbítását.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérlői kezdeményezés esetében a szerződés meghosszabbításáról és a szerződési feltételek módosításáról a bérbeadó dönt.

(3)[20] Az (1) bekezdés szerinti bérlői kezdeményezés esetében a szerződés meghosszabbításáról való döntés meghozatalakor figyelembe kell venni, hogy a bérlő a bérlet időtartama alatt jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek eleget tett-e és tevékenységével kapcsolatban merült-e fel érdemi lakossági panasz. A bérbeadó nem köteles a szerződés meghosszabbításához hozzájárulni.

(4)[21] A bérleti szerződés e § szerinti meghosszabbítása esetében a bérleti jogviszony létrejöttére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A bérlőnek az új szerződés megkötése előtt a szükséges igazolások bemutatásával igazolnia kell, hogy bérleti- és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

A bérbeadás módja

9. §[22] (1) Helyiség bérbeadására a bérbeadó döntésétől függően pályázaton vagy pályázaton kívül kerülhet sor.

(2) A bérleti szerződés csak azzal a magánszeméllyel, jogi személlyel vagy jogi személyiség nélküli szervezettel köthető meg, aki (amely) megfelel a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a más jogszabályokban meghatározott követelményeknek.

A pályázati eljárás szabályai

önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[16] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[17] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Módosította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) e).

[18] Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2026. (VII. 6.) önkormányzati rendelete 1. § b).

[19] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[20] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[21] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[22] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

10. § (1) Az üres helyiséget pályázatra a bérbeadó hirdeti meg.

(2)[23] A pályázati hirdetményt az Önkormányzat hivatalos honlapján és a helyi sajtóban közzé kell tenni. A bérbeadó a hirdetményt máshol is közzé teheti.

(3)[24]

11. § A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, alapterületét, legfontosabb adottságait,

b) a helyiségben folytatható tevékenységet utalva arra, hogy a szükséges engedélyek beszerzése a bérlő feladatát képezi,

c) a bérbeadás időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszűntető feltételt),

d)[25] a bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályokat,

e)[26] a 15. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a pályáztatás alapjául szolgáló induló szerződéskötési díj vagy bérleti díj összegét,

f)[27] a pályázat értékelésénél irányadó szempontokat,

g) a letétbe helyezendő pályázati díj összegét,

h) a helyiség megtekintésének feltételeit,

i) a pályázatot érintő egyéb lényeges körülményeket,

j) a pályázat tartalmát, benyújtásának határidejét, helyét és módját,

k) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját.

12. §[28] Pályázatot minden olyan magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet benyújthat, akinek (amelynek) szerződéskötési képessége nem esik korlátozás alá.”.

13. § (1) A pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani. A boríték külső oldalán csak a megpályázott helyiség címét, a pályázó nevét és a pályázat benyújtásának időpontját lehet feltüntetni.

(2) A pályázatot tartalmazó zárt borítékba elhelyezett ajánlatnak tartalmaznia kell:

a)[29] a pályázó nevét, székhelyét (lakcímét), levelezési címet, képviselője nevét és elérhetőségeit (telefon, e-mail, stb.),

b) a megpályázott helyiség pontos címét és a pályázati kiírásban esetlegesen feltűntetett egyéb azonosító adatait.

c)[30] a 15. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a pályázó által megfizetni vállalt szerződéskötési díj vagy éves bérleti díj, illetve mindkettő összegét,

d) a pályázó által a helyiségben végezni kívánt tevékenység megjelölését,

e) a pályázó cégszerű aláírását.

(3) A pályázat benyújtásakor a pályázó vagy képviselője részére átvételi elismervényt kell adni. A pályázónak a pályázata benyújtásakor a befizetési bizonylat másolatának átadásával igazolnia kell a pályázati díj befizetését.

14. § (1) A pályázati díj összege az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított

[23] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[24] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatálytalan: 2012. III. 1-től.
[25] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[26] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[27] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[28] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[29] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.
[30] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

egy havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg, amelyet a pályázónak a pályázata benyújtását megelőzően a bérbeadó részére kell megfizetnie.

(2) A pályázat nyertese esetében a pályázati díj a szerződéskötési díj összegébe beszámításra kerül.

(3) Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést az erről szóló értesítéstől számított 15 napon belül nem köti meg, úgy a befizetett pályázati díjat elveszti.

(4) A nem nyertes pályázók részére a pályázati díjat az eredmény megállapításától számított 15 napon belül vissza kell fizetni.

15. § (1)[31] A pályáztatás a bérbeadó döntésétől függően a pályázó által megfizetni vállalt

a) szerződéskötési díj, vagy

b) éves bérleti díj, vagy

c) szerződéskötési díj és éves bérleti díj

összegére történik.

(2) A pályáztatás során az induló szerződéskötési díj összege

a) határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében – a bérleti jogviszony pályázati kiírásban meghirdetett időtartamának figyelembe vételével – minden megkezdett év után az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított egy havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg,

b) határozatlan időre szóló, vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében az adott helyiségre a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított öt havi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2a)[32] A pályáztatás során az induló éves bérleti díj összege a 23. § (1) bekezdése alapján megállapított egy évi irányadó bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3)[33] A pályázónak az (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az általa megfizetni vállalt szerződéskötési díj vagy éves bérleti díj, illetve mindkettő konkrét, forintban meghatározott összegére kell ajánlatot tennie, amely nem lehet kevesebb a (2) bekezdés szerint meghatározott induló összegnél, illetve a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján az adott helyiségre megállapított irányadó bérleti díjnál.

16. § (1)[34] A pályázat nyertese

a) a 15. § (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott esetben az, aki a legmagasabb összegű szerződéskötési díj megfizetésére vállal kötelezettséget,

b) a 15. § (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott esetben az, aki a legmagasabb összegű éves bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget,

c) a 15. § (1) bekezdés *c)* pontjában meghatározott esetben az, aki – a pályázati kiírásban meghatározott értékelési szempontok alapján számított – összességében a legmagasabb összegű szerződéskötési díj és éves bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget.

(2)[35] Az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti esetében azonos mértékű szerződéskötési díj vállalása esetében az a pályázó a nyertes, akire nézve – az általa megjelölt tevékenységi kör figyelembe vételével – a 23. § (2) bekezdése alapján magasabb az irányadó bérleti díj.

(3) Amennyiben a nyertest a (2) bekezdés alapján sem lehet megállapítani, úgy a legjobb ajánlatot tevőkkel a fizetendő bérleti díj vonatkozásában egyeztetést kell tartani. A pályázat nyertese az lesz, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

---

[31] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[32] Beiktatva: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (2) alapján. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[33] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (3). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[34] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[35] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

17. § (1)[36] A pályázatokat a benyújtási határidő lejártától számított 15 napon belül kell értékelni.

(2)[37] A pályázatok felbontásáról és kiértékeléséről a bérbeadó gondoskodik.

(3)[38] A pályázatok kiértékelése során – jegyzőkönyv felvétele mellett – az adott helyiségre benyújtott pályázatokat egyidőben kell felbontani.

(4)[39] A pályázat eredményéről a bérbeadó dönt. A pályázat nyertesén túlmenően a pályázók további sorrendjét is meg kell állapítani.

(5) Az értékelés során érvénytelennek kell nyilvánítani azokat a pályázatokat, amelyek nem felelnek meg a jelen rendeletben, illetve a pályázati kiírásban meghatározott valamely feltételnek, továbbá amelyek után nem fizették be a meghatározott összegű pályázati díjat.

18. §[40] (1) Ha a pályázat nyertese a szerződés megkötése előtt visszalép vagy az értesítésétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést nem köti meg, úgy a bérbeadó az értékelés sorrendjében soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázónak ajánlatot tehet a szerződés megkötésére.

(2) A pályázat nyertese, illetve az (1) bekezdés alapján szerződéskötésre jogosult pályázó az értesítésétől számított 15 napon belül köteles a bérleti szerződést a bérbeadóval megkötni.

(3) A pályázat nyertesével, illetve az (1) bekezdés alapján szerződéskötésre jogosult pályázóval a bérleti szerződést

a) amennyiben a pályáztatás erre irányult, akkor a pályázatában vállalt bérleti díjjal,

b) egyéb esetekben a pályázati kiírás szerint meghatározott, de legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján számított irányadó bérleti díjjal

kell megkötni.

19. §

Pályázaton kívül történő bérbeadás[41]

20. §[42] (1) A bérbeadó a pályázaton kívül bérbe adható helyiségek listáját folyamatosan közzéteszi az Önkormányzat hivatalos honlapján. A listát a bérbeadó más módon is közzé teheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti helyiségre a bérleti szerződés – az e rendeletben meghatározott feltételekkel – bárkivel megkötthető, aki

a) megfizeti a 21/B. § (1) bekezdésében meghatározott szerződéskötési díjat és

b) vállalja legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése szerint meghatározott irányadó bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díj megfizetését, és

c) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek.

A szerződéskötési díj

21. § (1) A szerződéskötési díj a jelen rendelet alapján az annak megfizetésére kötelezett által a bérbeadó részére teljesítendő egyszeri, egy összegben vagy a 21/A. § (2) bekezdése alapján részletekben esedékes (bérleti díj jellegű) fizetési kötelezettség.

---

[36] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[37] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[38] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[39] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[40] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[41] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[42] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

(2) A szerződéskötési díj – jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.

(3) Határozatlan időre szóló, vagy valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében, amennyiben a bérleti jogviszony a szerződéskötési díj esedékessé válásától számított öt évnél rövidebb idő elteltével, a bérlőnek fel nem róható okból szűnik meg, úgy a bérlő által megfizetett szerződéskötési díj arányos részét vissza kell téríteni.

21/A. § (1) Amennyiben a jelen rendelet szerződéskötési díjfizetési kötelezettséget ír elő, úgy azt a fizetésre kötelezett – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérleti szerződés megkötését, illetve módosítását vagy meghosszabbítását (a továbbiakban együtt: szerződéskötés) megelőzően egy összegben köteles megfizetni.

(2)[43] A felek abban is megállapodhatnak, hogy a fizetésre kötelezett – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – a szerződéskötési díjat legfeljebb két év alatt, a megállapodásban meghatározott időpontokban és részletekben fizeti meg.

(3)[44]

(4) A szerződéskötési díj, illetve annak egyes részletei meg nem fizetése esetében a bérleti díj nemfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

21/B. §[45] (1)[46] Amennyiben e rendelet eltérően nem rendelkezik, a szerződéskötési díj mértéke:

a) határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében – a bérleti jogviszony időtartamának figyelembe vételével – minden megkezdett év után egy havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg,

b) határozatlan időre létrejövő bérleti jogviszony esetében nyolc havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg,

c) valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében öt havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg.

A szerződéskötési díj számításának alapja a bérlő által a létrejövő bérleti jogviszony első teljes hónapjában a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege.

(1a)[47] Új bérleti jogviszony létesítése esetében a szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben elengedhető, ha a leendő bérlő

a) a helyiségben olyan értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek értéke meghaladja az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díj összegét, azzal, hogy a vállalt beruházás feltételeit a bérleti szerződésben kell rögzíteni, vagy

b) a helyiségben kézműipari vagy – ide nem értve a pénzügyi szolgáltatást – lakossági szolgáltató tevékenységet kíván folytatni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díjat kell megfizetni abban az esetben is, ha a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására a 8. §-ban meghatározott módon kerül sor azzal, hogy a szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben elengedhető, ha a bérlő

a) a helyiségben olyan a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek az értéke meghaladja az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díj összegét. A beruházásra vonatkozóan a feleknek külön megállapodást kell kötniük, illetve megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit,

---

[43] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 16. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[44] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatálytalan: 2012. III. 1-től.

[45] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[46] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[47] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

b) legalább tíz éve folyamatosan bérli az adott helyiséget,

c) a helyiségben kézműipari vagy – ide nem értve a pénzügyi szolgáltatást – lakossági szolgáltató tevékenységet folytat,

d) a helyiséget a 41. § alapján a hosszabbítást megelőzően nehezen bérbeadható helyiségként bérelte.

(3) A szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben akkor is elengedhető,

a) ha a bérlő a bérbeadó kezdeményezésére, közös megegyezésük alapján cserehelyiségbe költözik, vagy

b) a 34. § (3) bekezdésében meghatározott esetben.

III. FEJEZET

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

Bérfizetési kötelezettség

22. § (1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2)[48] A bérlő a bérleti díjat havonta előre, egy összegben köteles megfizetni. Az adott hónap bérleti díját tartalmazó számlát a bérbeadó – nyolc napos fizetési határidővel – minden hónap 10. napjáig állítja ki.

23. § (1)[49] Az irányadó bérleti díjak mértékét a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság – normatív alapon –határozza meg. Ennek során figyelembe kell venni a helyiség

a) típusát,

b) területi elhelyezkedését,

c) bejáratának elhelyezkedését,

d) épületen belüli elhelyezkedését.

(2)[50] A konkrét helyiségre vonatkozó irányadó bérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság által meghatározott mutatók alapján – a bérlő által folytatni kívánt tevékenységet is.

(3)[51] Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díja vonatkozásában az (1) és (2) bekezdés alapján megállapított irányadó bérleti díjhoz képest alacsonyabb összegben kíván megállapodni, úgy a megállapodás jóváhagyásáról – amennyiben a jelen rendelet eltérően nem rendelkezik – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(4)[52] Az irányadó bérleti díjak évenkénti felülvizsgálatáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

24. § (1) A helyiséget jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj – a (3) bekezdésben meghatározott eltéréssel – a helyiségre a 23. § (1) és (2)

---

[48] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2016. III. 1-től.

[49] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) f). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[50] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) f). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[51] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) f). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[52] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) f). Hatályos: 2020. II. 1-től.

bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díjjal azonos összeg. Amennyiben a jogcím nélküli helyiséghasználó korábban a helyiség bérlője volt és az általa fizetett bérleti díj összege eltért az irányadó bérleti díjtól, úgy a használati díj alapjának számításánál a korábban fizetendő bérleti díjat kell figyelembe venni.

(3)[53] A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a (2) bekezdés alapján megállapított használati díjat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – 50%-kal kell emelni.

(4)[54] A használati díj (3) bekezdés szerinti emelése – kérelemre – mellőzhető, amennyiben a helyiséget jogcím nélkül használó személy korábban a helyiség bérlője volt és

a) a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását szabályszerűen kezdeményezte,

b) a bérbeadó a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához hozzájárult és

c) az új bérleti szerződés késedelmes aláírására a bérlő érdekkörén kívül eső okból került sor.

25. §[55] (1) A bérlő – a bérleti szerződésben foglaltak szerint – köteles a közüzemi szolgáltatóknak és a társasháznak megfizetni minden a helyiség üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatban felmerülő közüzemi díjat és egyéb költséget.

(2) Ha a bérleti szerződés eltérő rendelékezést nem tartalmaz, a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal köteles a saját nevére szóló szolgáltatási szerződést kötni.

(3) Amennyiben valamely közüzemi szolgáltató a bérbeadóval köti meg a szolgáltatási szerződést, úgy a bérbeadó az így megfizetett díjakat a bérlő részére továbbszámlázza. Ugyanez a szabály vonatkozik arra az esetre is, ha valamely közüzemi szolgáltatás vagy közvetlenül a bérlő részére nyújtott más szolgáltatás költsége a bérbeadó által a társasház (lakásszövetkezet) részére fizetett közös költség részeként kerül elszámolásra.

Az óvadék[56]

25/A. §[57] (1) Amennyiben a bérlő vagy a gazdasági társaságként működő bérlő tulajdonosa, illetve ezek kapcsolt vállalkozása ellen a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését (meghosszabbítását) megelőző három éven belül helyiségbérleti jogviszonnyal kapcsolatban peres, nemperes vagy közjegyzői jogi eljárást indított, úgy a bérleti szerződés megkötésének (időtartama meghosszabbításának) előfeltételeként előírható, hogy a leendő bérlő a bérbeadó részére fizessen meg három havi bérleti díjnak és a bérbeadó részére fizetendő költségeknek megfelelő összegű óvadékot.

(2) Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor – ide nem értve azt az esetet, ha a bérleti jogviszony időtartama meghosszabbításra kerül – el kell számolni. A bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja a bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló követeléseit, az ezt meghaladó összeget a bérlő részére az elszámolást követő 30 napon belül vissza kell fizetni. Az óvadék összege után a bérbeadó nem fizet kamatot.

Bérlőtársi jogviszony létesítése, befogadás

26. § (1)[58] A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

---

[53] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[54] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[55] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 20. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[56] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[57] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[58] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

(2)[59] Bérlőtársi jogviszony létesítése esetében az új bérlőnek (bérlőtársnak) a bérbeadó részére meg kell fizetnie a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után egy havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja a bérlő által a bérlőtársi jogviszony létesítésének hónapjában a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege. A szerződéskötési díjat a helyiség teljes alapterületének figyelembe vételével kell megfizetni.

27. §[60] A bérlő a helyiségbe más személyt csak a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság előzetes hozzájárulásával fogadhat be. Ebben az esetben is megfelelően alkalmazni kell a 26. § (2) bekezdésének előírásait.

Albérletbe, használatba adás szabályai, a bérleti jogviszony folytatása

28. § (1) A helyiséget a bérlő másnak albérletbe, illetőleg más személy használatába nem adhatja. A helyiségre üzemeltetői szerződést nem köthet.

(2) A helyiség bérleti jogát a bérlő nem pénzbeni hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be, illetőleg szövetkezet részére vagyoni hozzájárulásként nem bocsáthatja.

29. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával ruházhatja át.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltétele:

a) az átruházó bérlő igazolja, hogy sem bérleti díj, sem közüzemi díj hátraléka nem áll fenn, illetve a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb kötelezettségeinek e bérbeadó felé eleget tett,

b)[61] az új bérlővel létrejövő bérleti jogviszony feltételei azonosak az átruházás időpontjában fennállott jogviszony feltételeivel. A bérbeadó a bérleti jogviszony még hátralévő időtartamánál hosszabb időtartamú bérleti szerződés megkötését is engedélyezheti,

c)[62] az új bérlő a bérbeadó részére megfizet a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után három havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja az új bérlő által a bérleti jogviszony átruházását követő első teljes hónapban a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege.

30. § (1) A bérlő a bérbeadott helyiség bérleti jogát csak az Önkormányzat vagy az Újpesti Vagyonkezelő Részvénytársaság tulajdonában lévő helyiség bérleti jogára cserélheti el. A bérleti jogok cseréjéhez a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltételeire megfelelően alkalmazni kell a 29. § (2) bekezdésben foglalt szabályokat azzal, hogy mindkét cserélő fél az általa megszerzett helyiség után köteles megfizetni a szerződéskötési díjat.

(3)[63]

31. § (1) A bérleti jogviszonyt csak a törvényben meghatározott erre jogosult személyek folytathatják.

(2) A bérleti jogviszony folytatása esetén a jogutódra a jogelőd által kötött bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak.

32. § A helyiség bérleti jogát szerződéses biztosítékként nem lehet lekötni.

A helyiségben folyatott tevékenység

[59] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[60] Módosította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) g).

[61] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[62] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2016. V. 1-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[63] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatálytalan: 2012. III. 1-től.

33. § (1) A bérlő a helyiségben csak a bérbeadó által engedélyezett, a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet folytathat.

(2) A bérlő a tevékenységi körét csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.

(3) A helyiség bérleti jogának átruházása vagy cseréje esetén az új bérlő a helyiségben a korábbi bérlő által folytatott tevékenységtől eltérő tevékenységet csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet.

(4) A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyeket és egyéb szükséges hozzájárulásokat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a bérlő maga köteles beszerezni, az azokhoz szükséges feltételeket a bérlőnek kell biztosítania. Az engedélyek és hozzájárulások hiányáért, illetve elutasításáért (visszavonásáért) a bérbeadó felelősséget nem vállal.

(5)[64]

34. § (1) A bérlő a helyiségben a tevékenysége gyakorlásához szükséges feltételeket a saját költségén maga köteles kialakítani.

(2)[65] Amennyiben új bérleti jogviszony létesítésekor az (1) bekezdés szerinti munkálatok hosszabb időt vesznek igénybe, a bérlő kérésére a bérbeadó legfeljebb két hónapra, építési engedély-köteles munkálatok esetében legfeljebb három hónapra mentesítést adhat a bérleti díj fizetése alól.

(3)[66] Amennyiben a bérlő a helyiségben jelentős értékű (a helyiség három éves bérleti díjának összegét meghaladó költségigényű) értéknövelő beruházást hajt végre, úgy kérelmére a bérbeadó dönthet a bérleti jogviszony időtartamának – legfeljebb öt évvel történő – meghosszabbításáról. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.

A bérleti jogviszony szünetelése

35. § (1) Ha a helyiségen fennálló bérleti jogviszony azért szünetel, mert a bérbeadót terhelő építési munkálatok csak a bérlő kiköltözése esetén végezhetők el, úgy a szünetelés időtartamára a bérlő megfelelő cserehelyiségre tarthat igényt.

(2) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott esetben nem tud megfelelő cserehelyiséget biztosítani, úgy a határozott ideig tartó bérlet időtartama a szünetelés idejével meghosszabbodik.

IV. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLET MEGSZŰNÉSE

36. § A helyiségbérleti jogviszony az 1993. évi LXXVIII. törvény III. fejezetében és 39. §-ában meghatározott esetekben és módon szűnik meg.

37. § (1) A helyiségbérleti jogviszonyt – az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §-a (1) bekezdésének *b)* pontja alapján – az alábbi esetekben is fel kell mondani, ha a bérlő

a) törvényben vagy a jelen rendeletben meghatározott valamely tilalmat megszegi,

b) jogszabályban előírt bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg vagy az abban foglaltaktól eltért,

c) a helyiség üzemeltetésével kapcsolatban felmerült közüzemi és egyéb költségeket felhívás ellenére nem fizette meg (ide értve a 25. § (3) bekezdése alapján áthárított költségeket is),

d) a helyiséget albérletbe adta,

e) szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

---

[64] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatálytalan: 2012. III. 1-től.

[65] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

[66] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (1). Hatályos: 2012. III. 1-től.

f)[67] a közüzemi szolgáltatók részére nem fizeti meg az esedékes közüzemi díjakat,

g) a 45/A. § szerinti bérlemény-ellenőrzést akadályozza, vagy a 45/A § (3) bekezdése szerinti igazolási kötelezettségének – felhívás ellenére – nem tesz eleget.

(2) Az (1) bekezdés *a)*, *b)* és *d)* pontja esetében az eredeti állapot helyreállításáról a bérlő köteles gondoskodni.

(3) A bérbeadó köteles a bérleti szerződést – a törvényben meghatározott módon – felmondani, ha a bérlő lejárt bérleti díjtartozása eléri a két hónapot.

38. §[68]

39. §[69] A bérlő – a jogszabály által biztosított felmondási okok fennállásán túlmenően – bármikor kezdeményezheti a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűntetését.

40. § A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a bérlő – jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszthat, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

V. FEJEZET

KÜLÖNÖS SZABÁLYOK

A nehezen bérbeadható helyiségek hasznosítása

41. § (1)[70] E § alkalmazásában nehezen bérbeadható az a helyiség, amelyet a megelőző egy évben e rendelet szabályai szerint nem lehetett bérbe adni, vagy már előzőleg is nehezen bérbeadható helyiségként került hasznosításra, de ezen bérleti szerződés bármely oknál fogva megszűnt.

(2)[71] Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a helyiséget a bérbeadó a (3) bekezdésben meghatározott kedvezményes feltételekkel is bérbe adhatja.

(3)[72] Az e § szerint létrejövő bérleti jogviszony kedvezményes feltételei lehetnek:

a) a bérleti jogviszony legfeljebb három éves határozott időtartamra jön létre szerződéskötési díj megfizetése nélkül,

b) a bérleti díj összege az első évben legalább a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapított irányadó bérleti díj 10%-a, a második évben legalább 60%-a, a harmadik évben pedig legalább 80%-a,

c) a bérlő ezen időszak alatt is köteles megfizetni valamennyi közüzemi díjat és minden a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos egyéb költséget.

(4)[73] A bérlő a szerződés időtartamának lejártát megelőzően legalább 60 nappal írásban kezdeményezheti a bérleti szerződése meghosszabbítását. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányadó szabályok szerint kell eljárni.

(5) Ugyanazon személlyel a jelen §-ban meghatározott feltételekkel öt éven belül csak egy bérleti

---

[67] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[68] Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatálytalan: 2012. III. 1-től.

[69] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 26. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[70] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[71] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[72] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[73] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

szerződés köthető.

Kedvezményes helyiség-bérbeadás

42. § (1)[74] Az alábbi szervezetek részére – tevékenységük folytatása céljából és az ahhoz szükséges mértékben – kedvezményesen lehet helyiséget bérbe adni:

a) közalapítvány, alapítvány,

b) egyház, egyházi jogi személy,

c) egyesület,

d) társasház, lakásszövetkezet,

e) más önkormányzat vagy állami szerv részére feladat- és hatáskör átadásával és átvételével összefüggésben,

f) az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság,

g) más civil szervezet, sportszervezet vagy más közhasznú jogállású szervezet,

h) más közfeladatot ellátó szervezet.

(2)[75] Az (1) bekezdés szerinti kedvezményes bérbeadásról – a helyiségben folytatni kívánt tevékenység szerint illetékes Bizottság állásfoglalásának ismeretében – a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(3)[76] A jelen § szerinti kedvezményes bérbeadás feltételeit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg. Ennek során a bérleti díj vonatkozásában kedvezmény vagy mentesség adható, illetve mentesítés adható a szerződéskötési díj megfizetése alól is.

A kirakatszekrények és reklámhordozók bérbeadása

43. § (1) A nem közterületen lévő kirakatszekrények és egyéb reklámhordozók bérbeadása esetében a jelen rendelet előírásait az e §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben a kirakatszekrény, illetve a reklámhordozó bérbeadására valamely helyiség bérbeadásával egyidejűleg vagy arra tekintettel a helyiség bérlője részére kerül sor, úgy nem kell szerződéskötési díjat fizetni.

Politikai szervezetek helyiségbérlete

43/A. § (1) Politikai párt részére helyiség kedvezményes bérleti díjjal (a 23. § (1) és (2) bekezdése alapján meghatározott irányadó bérleti díjnál alacsonyabb összeggel) nem adható bérbe.

(2) Pályázaton kívüli bérbeadás útján kell bérbeadni azt a helyiséget, amely korábban a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata szerint valamely megszűnt frakció használatában volt és a frakciót állító szervezet a frakció megszűnését vagy – amennyiben a frakció az önkormányzati választásokat követően nem alakult újjá – az önkormányzati választásokat követő 60 napon belül kéri a helyiség részére történő bérbeadását. Ebben az esetben a helyiség bérletére egyebekben az e rendelet szabályait kell alkalmazni.

VI. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK

[74] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2014. (II. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2014. III. 15-től.

[75] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) h). Hatályos: 2020. II. 1-től.

[76] Megállapította: Budapest Főváros IV. került Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. § (2) h). Hatályos: 2020. II. 1-től.

Építési munkálatok végzése

44. § (1) Ha a bérlő a helyiségben, illetve a helyiségen építési, átalakítási, felújítási vagy korszerűsítési munkálatokat kíván végezni, úgy ahhoz köteles a bérbeadó előzetes hozzájárulását kérni. A bérbeadói hozzájárulás nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a munkálatok költségeit – a felek eltérő megállapodása hiányában – a bérlő maga viseli, azokkal kapcsolatban a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszthat.

Nyilvántartás, adatszolgáltatás

45. § (1) A helyiségekről és bérlőikről a bérbeadó nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza.

a) a helyiség címe, alapterülete, egyéb azonosító adatai,

b) a bérlő neve, székhelye (lakcíme), képviselője és egyéb azonosító adatai (cégadatok, illetve személyazonosító adatok),

c) a helyiségben folytatott tevékenység,

d) a bérleti szerződés megkötésének időpontja, a bérlet időtartama, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontja (a megszűntető feltétel megjelölése),

e) a bérleti díj mértéke, a bérlő által befizetett egyéb összegek mértéke és jogcíme,

f) a bérlő részére adott bérbeadói hozzájárulások,

g) a helyiség kezelője.

(3) A bérlőt a bérleti szerződés megkötésekor azonosító adatai vonatkozásában adatszolgáltatási kötelezettség terheli. A bérlő a nyilvántartás pontos vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel.

(4) A bérlőnek a bérleti szerződésében vagy külön nyilatkozatban hozzájárulását kell adnia a megjelölt adatainak kezeléséhez.

(5) A nyilvántartás vezetése során figyelemmel kell lenni az adatvédelmi előírásokra.

45/A. §[77] (1) A bérbeadó a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évente egy alkalommal ellenőrzi. A bérbeadó – szerződésmódosítási igény, a helyiség műszaki állapotával kapcsolatos kifogás, vagy szerződésszegő magatartás gyanúja esetén, különösen erre vonatkozó bejelentés vagy hatósági értesítés esetén – bármikor rendkívüli ellenőrzést rendelhet el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ellenőrzés során

a) a bérlő az ellenőrzés sikere érdekében köteles a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személyeket a helyiségbe beengedni,

b) a bérlő köteles bemutatni az elmúlt három hónap közüzemi számláit és az azok befizetésének igazolásait,

c) a bérbeadó a helyiségben – a műszaki állapot, a bérlői kötelezettségek teljesítése vagy elmulasztása, és a szerződésszegő magatartás következményeinek rögzítése érdekében – fényképfelvételeket készíthet, melynek során a bérlő és alkalmazottai személyiségi jogait tiszteletben kell tartani.

(3) A bérlő az e § szerinti ellenőrzést tűrni köteles.

45/B. §[78] (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy

a) a bérbeadó az adatait nyilvántartsa és kezelje,

b) a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjainak megfizetésére

[77] Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 28. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

[78] Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (II. 28.) önkormányzati rendelete 29. §. Hatályos: 2012. III. 1-től.

vagy az azokban fennálló tartozásaira vonatkozóan,

c) a bérbeadó az e rendeletben meghatározott módon a helyiségben bérlemény-ellenőrzést tarthasson.

(2) A bérleti szerződés általános szerződési feltételek alkalmazásával is megköthető.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

46. § (1) Társasházban lévő helyiség bérbeadása esetében figyelemmel kell lenni a társasházakról szóló törvényben a társasházközösség, illetve a tulajdonostársak részére biztosított jogokra.

(2) Amennyiben jogszabály a társasház hozzájárulását írja elő, úgy azt – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a bérlőnek kell beszereznie.

46/A. § (1) A helyiséget a bérlő részére jegyzőkönyv és lehetőség szerint fényképfelvétel mellett kell átadni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotát és a helyiség berendezéseit fel kell sorolni.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit a helyiség visszaadásakor is megfelelően alkalmazni kell.

47. § Amennyiben az 1993. évi LXXVIII. törvény a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal és ennek tartalmát jelen rendelet nem határozza meg, a megállapodás részleteit a bérleti szerződésben kell rendezni. A Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a jelen § szerinti megállapodások tartalmának meghatározására.

48. § (1) Ha a törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról, a megkereséstől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben említett határidőn belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

49. §[79] A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Hatálybalépés

50. § (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti

a) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló – többször módosított – 6/1994. (V. 3.) önkormányzati rendelete,

b) az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának legkisebb mértékéről szóló – többször módosított – 26/1995. (XII. 11.) önkormányzati rendelete.

Átmeneti rendelkezések

51. §

52. §

[79] Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2014. (II. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (2).

53. §

54. §

55. § Amennyiben a bérlő a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően a bérbeadónak óvadékot fizetett, úgy azzal a bérleti szerződés időtartamának a jelen rendelet szerinti meghosszabbításakor el kell számolni.