

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

**A helyiségek bérletével kapcsolatos döntést előkészítő eljárás egyes szabályai
határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítása esetén**

1. Ha határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítására vonatkozó kérelem nem tartalmazza az alábbiakat, a bérbeadó szervezetnek a bérlőtől írásbeli nyilatkozatot kell kérni arról, hogy:

- a.) milyen időtartamú határozott időre szóló bérleti szerződésre kívánja a fennálló szerződését módosítani,
- b.) a bérlő a helyiséggel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,
- c.) a helyiség alapterületének több mint a felét ténylegesen a bérlő használja-e, ha a helyiség albérletbe van adva.
- d.) a helyiséget bérlővel kötött üzemeltetési szerződés alapján más személy(szervezet) használja-e,
- e.) a helyiség bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletben vagy a helyiségbe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személy(szervezetet),
- f.) helyiséget ténylegesen ki és milyen jogcímen, illetve milyen célra használja; ha több használó van, a használók között hogyan van meghatározva a kizárólagosan használt területek nagyság és helyiségek szerint, s melyek a közös használatra szolgáló helyiségek,
- g.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, s ha igen, ezek rendelkezésre állnak-e,
- h.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,
- i.) a bérlő ismeretei szerint a helyiséget magában foglaló társasház közgyűlése a helyiséggel vagy a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban hozott-e határozatot, ha igen annak mi volt a tartalma.

2. A kérelemhez másolatban mellékelni kell:

- a.) ha a bérlő gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt, ha pedig a bérlő társadalmi szervezet, a bírósági nyilvántartásról szóló végzést vagy igazolást
- b.) ha a helyiségben végzett tevékenységnek ez a feltétele, a működési engedélyt, a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,
- c.) ha a helyiséget vagy egy részét a bérlő vagy jogelődje létesítette, az ezzel kapcsolatos bérbeadóval kötött megállapodást és a használatba vétel építésügyi- és szakhatósági engedélyeit.

(3) Ha a kérelem nem tartalmazza az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatokat vagy a (2) bekezdésben meghatározott mellékleteket és a bérlő bérbeadó szervezet felhívására – a felhívás átvételétől számított – 15 napon belül azokat hiánytalanul nem csatolja, úgy kell tekinteni, hogy a bérlő a kérelmét visszavonta. Ha a visszavont kérelmet ismételtén előterjesztik, új kérelemként kell kezelni. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a bérbeadó szervezet döntést előkészítő eljárását folytat le.

A vagyonkezelő a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a.) a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,
- b.) a helyiséget csak a bérlő használja-e,
- c.) ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,
- d.) albérletbe adás vagy befogadás esetén a bérbeadó hozzájárulása szerint történik-e a helyiség használata.

Kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal építésügyi hatósági feladatait ellátó szervezeti egység nyilatkozatát arról, hogy a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi városrendezési és építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv) vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakításra, lebontásra kerül-e vagy a rendeltetésének a megváltoztatását végre kell-e hajtani.

Amennyiben a csatolt engedélyek, igazolások nem tartalmazzák egyértelműen a tényállást, be kell szerezni a további, szükséges igazolásokat, állásfoglalásokat.

3. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a Polgármesteri Hivatal a Vagyonkezelő közreműködésével döntést előkészítő eljárást folytat le.

4. A jegyző hatáskörébe tartozó tevékenységek esetében kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal működési engedélyek ügyében eljáró szervezeti egységének állásfoglalását arról, hogy a helyiségben folyó tevékenység a szükséges engedélyek birtokában történik, illetve az előírt bejelentéseket megtették-e.

5. A bérbeadó szervezet a szerződés módosításához szükséges további előkészítő eljárás keretében átadja (megküldi) a bérlőnek a szerződés határozott időre szóló módosításának feltételeit, valamint a szerződésnek a módosításokat tartalmazó, jövőben hatályos szövegtervezetét.

6. A bérlőt tájékoztatni kell, hogy a kizáró feltétel megszűnése és ennek igazolása esetén az eljárás lefolytatásra kerül. Arról, hogy az eljárás folytatása esetén mely iratokat kell ismételtelen csatolni és mely eljárási cselekményeket kell megismételni, a Polgármesteri Hivatal a tényállás tisztázásához fűződő önkormányzati érdekek figyelembe vétele mellett dönt.

7. Ha a bérbeadó szervezet azt állapítja meg, hogy a szerződés módosítása nem kizárt, javaslatot tesz a hatáskörrel rendelkező, hogy engedélyezze a szerződés módosítását.

8. A hatáskörrel rendelkező döntéséről a bérbeadó szervezet értesíti a bérlőt.