



TÁJÉKOZTATÓ

**HELYISÉG BÉRLŐKNEK
ÉS
LEENDŐ BÉRLŐKNEK**

2024.

Tartalomjegyzék

BEMUTATKOZÁS.....	3
JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	3
HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI CSOPORT	3
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása	4
Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, valamint a bérleti szerződéskötés általános feltételei:	5
Helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása, helyiség ismételt bérbeadása, valamint felmondott jogviszony rendezése	6
Helyiség bérleti jog átadása.....	9
Helyiség albérletbe adása.....	11
Bérlőtársi jogviszony létesítése.....	12
Bérlőtársi jogviszony megszüntetése	14
Helyiséghasználat (tevékenységi kör) módosítása, bővítése.....	14
Jogutódlás alapján történő helyiséghasználat bejelentése	15
Adatváltozás vagy névváltozás bejelentése	16
Székhely, telephely, vagy fióktelep létesítése.....	17
Helyiség bérleti jogviszony megszüntetése (bérlemény visszaadása).....	17
Üres gépkocsi beálló bérbeadása, gépkocsi beálló ismételt bérbeadása, meglévő gépkocsi beálló cseréje.....	19
Gépkocsi beállóra fennálló bérleti szerződés felmondása.....	20
KLAPKA KÖZPONT.....	21
Egyéb hasznos információk.....	22
Kérelmek, nyomtatványok benyújtása	22

BEMUTAKOZÁS

A XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. Ingatlangezsdálkodó Divíziójának feladata az önkormányzati tulajdonú lakások, lakóházak, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telkek, valamint a Lehel Csarnok kezelése és üzemeltetése, hasznosítása, bérbeadása, az ezen vagyoni körhöz tartozó tulajdonosi döntések előkészítése, gazdálkodási és nyilvántartási feladatok elvégzése.

divízióvezető: Vadas Katalin

JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

A XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozóan,

- [a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény \(Lakástörvény\), valamint](#)
- [a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2020.\(V.28.\) számú önkormányzati rendelete az irányadó.](#)
- [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről](#)

HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI CSOPORT

Cím: 1131 Budapest Béke u. 65. helyisege@kozszolgáltato.bp13.hu

Csoportvezető: Molnár Anikó molnaraniko@kozszolgáltato.bp13.hu

Helyiséggazdálkodási ügyintézők	E-mail	Telefonszám
Szabó Zoltánné	szabozoltanne@kozszolgáltato.bp13.hu	+36-1/450-3124
Veres Alpár	veresalpar@kozszolgáltato.bp13.hu	+36-1/450-3103
Hornyák Ágnes	hornyakagnes@kozszolgáltato.bp13.hu	+36-1/450-3122
Radics Fanni	radicsfanni@kozszolgáltato.bp13.hu	+36-1/450-3128
Kenéz Attila	kenezattila@kozszolgáltato.bp13.hu	+36-1/610-4933

XIII. kerületben található utcák (ABC sorrend szerint) illetékes ügyintézői:									
Radics Fanni	A	B	C-CS	D	E-É	F	G-GY	HA	
Veres Alpár	HE	I	J	K	L	M	N-NY	O-Ó	Ö-Ő
Kenéz Attila	P	Q	R	S	SZ				
Szabó Zoltánné	T-TY	U-Ú	Ü-Ű	V	W	Z	ZS	TELKEK	
Hornyák Ágnes	ÖSSZES GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ ÉS GARÁZS								

Ügyfélszolgálatunk ügyélfogadás rendje	1131 Budapest, Béke utca 65. +36 1 450-3123
Hétfő	08:00-18:00
Kedd	08:00-16:30 (előzetes időpontegyeztetéssel)
Szerda	08:00-16:30
Csütörtök	08:00-16:30 (előzetes időpontegyeztetéssel)
Péntek	08:00-11:30

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

A XIII. kerületben lévő, - XIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő - helyiségek **határozott időre 5 évre + (értékesítés miatti ingatlan kiürítéssel, vagy szanálással, bontással érintett épületekben lévő helyiségek kivételével) további 5 éves előbérleti jog biztosítása mellett vehetők bérbe**, vagy amennyiben kérelmező vállalja a két évre vonatkozó bruttó bérleti díjnak megfelelő, minimum 800.000 Ft (amennyiben a két éves bruttó bérleti díj nem éri el a 800 eFt-ot) szerződéskötési díj egy összegben történő megfizetését, (az értékesítés miatti ingatlan kiürítéssel, vagy szanálással, bontással érintett épületekben lévő helyiségek kivételével) **HATÁROZATLAN IDŐRE** is bérbevehetők. A szerződéskötési díj a bérleti szerződés megszűnését követően nem jár vissza.

A határozatlan idejű feltételek vállalása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződésbe foglalja, hogy a Lakástörvényben biztosított „rendes felmondás” (kártalanítás nélküli felmondás) lehetőségével 15 évig nem kíván élni.

A helyiségeket lakhatás céljára nem lehet használni!

A hasznosításra váró, bérbe vehető helyiségeinket a honlapunkon hirdetjük, amelyeknek – telefonon, vagy elektronikus úton történő időpont egyeztetést követően – **biztosítjuk a megtekintését.**

Az aktuális, hetente frissített, bérbevehető helyiségek listája az alábbi linken érhető el:
<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/berbe-veheto-nem-lakas-celu-ingatlanok/>

Néhány helyiség fényképekkel az alábbi oldalon is megtalálható:
<https://13kerkozszolg.ingatlan.com/ingatlanaink/kiado>

Amennyiben a listán szereplő helyiségek közül valamelyik felkelti érdeklődését és szeretné megtekinteni azt, úgy e szándékát a Zrt. Helyiséggazdálkodási csoport ügyintézőinek, ügyfélfogadási időben a tájékoztatónk 3. oldalán található telefonszámok valamelyikén tudja jelezni.

Ebben az esetben munkatársaink telefonon felveszik az adatokat (név, telefonszám, e-mail cím) majd ezt követően a megtekintést végző munkatársunk részére továbbítják azt, aki felveszi a kapcsolatot a megtekintést kérő személlyel, hogy időpontot egyeztessen.

A listán szereplő **helyiségek** személyes, vagy megbízott útján történő előzetes **megtekintését minden esetben határozottan javasoljuk.**

Javasoljuk továbbá, hogy – amennyiben lehetősége engedi – az egyeztetett megtekintésre vigyen magával olyan műszaki szakembert, aki az adott helyiség állapotát fel tudja mérni a tekintetben, hogy elképzeléseinek megfelelő-e.

Megtekintést követően, a helyiségekre **bérbevételi ajánlatot várunk**, melyet a honlapunkon szereplő „**KÉRELEM ÜRES HELYISÉG BÉRBEVÉTELÉRE**” elnevezésű nyomtatványon nyújthatnak be a nyomtatvány hátoldalán felsorolt csatolandó mellékletekkel együtt.

Ajánlatot csak a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet vagy természetes személy tehet.

A beérkező kérelmek számától függően, a bérbevételi kérelmet egyedülként benyújtó; vagy ugyanazon ingatlanra érkezett több kérelem esetén tartott elektronikus ajánlattételi felhívás nyertese, a kiadott tulajdonosi hozzájárulás alapján jogosult bérleti szerződést kötni.

A kérelmezőnek/bérlőjelöltnek (amennyiben már rendelkezik más Önkormányzati bérlémmel a kerületben) a bérbeadó felé nem állhat fenn sem bérleti/használati, üzemeltetési, sem közüzemi díjhátraléka.

„KÉRELEM ÜRES HELYISÉG BÉRBEVÉTELÉRE” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:
<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány	aláírásra jogosult aláírási címpéldánya	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	-
nullás adóigazolások (NAV és XIII. Kerületi Önkormányzat)			
Helyiségben korábban folytatott tevékenységtől eltérő, vagy zajjal/szaggal járó tevékenységek esetén: a társasház hozzájáruló nyilatkozatát szükséges beszerezni (pl. vendéglátás, táncstúdió, konditerem, söröző stb.)			

Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, valamint a bérleti szerződéskötés általános feltételei:

- A leendő bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe.
- A helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlása nem ütközhet jogszabályba, a közrend és közbiztonságot nem sértheti, valamint szükséges, hogy a helyiség alkalmas, illetve alkalmassá tehető legyen a folytatni kívánt tevékenységre. A Tulajdonos bizonyos tevékenységek esetében kérheti a társasház hozzájárulását. *(A társasházi hozzájárulás beszerzése előtt minden esetben javasoljuk, hogy előzetesen egyeztessen a Zrt. Helyiséggazdálkodási csoportjának illetékes munkatársaival.)*
- A leendő bérlőnek vállalnia kell a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő feltételeket melyek általános jelleggel az alábbiak lehetnek:
- A helyiség **bérleti díja**, az öt éves időtartam alatt 12 havonta a tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott mértékben **emelkedhet**.
- Bérleti szerződés megkötése esetén a leendő bérlőnek a helyiség birtokbaadásának napjától **vállalnia kell a közüzemi díjak**, valamint a helyiségre jutó mindenkor közös költségnek/önköltségnek megfelelő **üzemeltetési költség + Áfa megfizetését**.
- A leendő bérlőnek **2-4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot** meg kell fizetni. (Bérleti szerződés megszűnésekor, - fennálló hátralék esetén - a befizetett óvadék, a bérleti, üzemeltetési, közüzemi vagy használati díj fizetésének biztosítékaul szolgál.)
- A leendő bérlőnek vállalnia kell a helyiség saját költségen történő tevékenységre alkalmassá tételét, valamint a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlemény karbantartását. A felújítás költsége a bérleti díjba nem számítható be. A Bérbeadó a berendezési tárgyak működéséért felelősséget nem vállal.
- Leendő bérlőnek a tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg megküldésre kerül **„Felhatalmazó levél”**, melyet a leendő bérlőnek a **számlavezető bankjával**

záradékoltatni kell, és azt szerződéskötéskor a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. (továbbiakban: Zrt.) szerződéskötő munkatársának át kell adnia. **(Több pénzforgalmi számla esetén valamennyire szükséges a felhatalmazói levél benyújtása.)** A záradékoltatott „Felhatalmazó levél” alapján, a Bérlet jövőbeli esetleges díjtartozásaira a Bérbeadó azonnali beszédési megbízást nyújthat a bank felé.

- Amennyiben – a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő – bérleti díj meghaladja a **100.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díjat, úgy a záradékolt „Felhatalmazó levél” Bérbeadó részére történő átadása mellett, – **a helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének és a helyiség birtokba adásának feltétele** – hogy a leendő bérlőnek a szerződéskötéstől számított 15 napon belül **közjegyző előtt** – a megkötött helyiségbérleti szerződéssel megegyező tartalmú – egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírni és annak eredeti példányát 15 napon belül a Bérbeadó megbízottjának át kell adni. A **közjegyzői okirat költsége a leendő Bérlőt terheli.**
- A Zrt. Kezelési és Üzemeltetési Osztálya általi **állapot-felmérés lefolytatására** is sor kerül, amelynek eredményeként készült jegyzőkönyv a bérleti szerződés aláírása esetén annak mellékletét képezi.

A gyorsabb ügyintézés érdekében a tulajdonosi nyilatkozatot, valamint annak mellékletét, email-en és postai úton is megküldjük a bérlőjelöltnek. A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége a leendő bérlőnek a helyiségbérleti szerződést megkötni a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65. szám alatti ügyfélszolgálaton) A határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban bérbevitelre nem jogosít. A szerződéskötés esetén a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részévé válik.

A helyiség birtokbaadása:

A helyiség átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele melletti birtokbaadására, a bérleti szerződés aláírását és - amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás előírta - a szerződésről készítettett közjegyzői okirat benyújtását **követően kerülhet sor.**

Helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása, helyiség ismételt bérbeadása, valamint felmondott jogviszony rendezése

A határozott idejű bérleti jogviszony lejáratá előtt legalább 90 nappal a Bérlőnek el kell döntenie, hogy a helyiséget a bérleti szerződés megszűnésének időpontját követően is kívánja-e tovább használni és be kell nyújtania az erre vonatkozó nyomtatványt.

Helyiséget ismételten bérbe adni **határozott időre 5 évre**, vagy **feltétel bekövetkeztéig**, továbbá *(értékesítés miatti ingatlan kiürítéssel, vagy szanálással, bontással érintett épületekben lévő helyiségek kivételével)* **határozatlan időre lehet**, melyről az iratok benyújtásakor a kérelemben a Bérlőnek írásban **nyilatkoznia kell.**

***Határozatlan időre** akkor lehet a helyiséget bérbe adni, ha a bérlő **vállalja a két évre vonatkozó bruttó bérleti díj, de minimum 800.000,- Ft** (amennyiben a két éves bruttó bérleti díj nem éri el a 800.000 Ft-ot) **szerződéskötési díj összegében történő befizetését**, mely összeg a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén sem jár vissza.

A határozatlan idejű feltételek vállalása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződésbe foglalja, hogy a Lakástörvényben biztosított **„rendes felmondás”** (kártalanítás nélküli felmondás) **lehetőségével 15 évig nem kíván élni.**

**Az erre vonatkozó nyilatkozat, a „KÉRELEM HELYISÉG TOVÁBBI HASZNÁLATÁRA” nevű nyomtatvány hátoldalán alul található, melyet csak ebben az esetben szükséges kitölteni.*

- A bérlőkijelölési joggal terhelt helyiség esetében a bérlőkijelölő részéről a további használatra vonatkozó nyilatkozatot is szükséges a bérlőnek beszerezni és kérelméhez csatolni.
- Amennyiben a korábbi Bérlő jogviszonya díjtartozás miatt felmondásra került, jogviszonnyal nem rendelkezik, a Használónak a teljes összegű díjhátralék megfizetését követő 6 hónapos rendszeres, határidőben történő használati díjfizetése esetén nyílik lehetősége kérelmezni a helyiség ismételt bérbeadását.
Amennyiben a helyiséget használó korábbi jogviszonya díjtartozás, vagy egyéb ok miatt a Bérbeadó felmondásával szűnt meg, úgy az ismételt bérbeadás során a helyiség legfeljebb 1-5 évre adható bérbe.

A „KÉRELEM HELYISÉG TOVÁBBI HASZNÁLATÁRA” nevű nyomtatvány kitöltését, valamint a nyomtatvány hátoldalán feltüntetett csatolandó mellékletek hiánytalan megküldését követően nyílik lehetőség a tulajdonosi hozzájárulás előkészítésére, melyet követően az abban foglalt feltételek mellett nyílik lehetőség a bérleti szerződés, vagy bérleti szerződés módosítás megkötésére.

A „KÉRELEM HELYISÉG TOVÁBBI HASZNÁLATÁRA” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	-
*helyiségre vonatkozó: nullás közműigazolások, szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás			
Korábbi tevékenységtől eltérő, vagy zajjal/szaggal járó tevékenység esetén: a társasház hozzájáruló nyilatkozatát szükséges beszerezni (pl. vendéglátás, táncstúdió, konditerem, söröző stb.)			

*** helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.

Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, illetve a szerződéskötés általános feltételei:

- a helyiségre a bérlőnek/használónak nem állhat fenn sem bérleti, sem közüzemi díjhátraléka,
- tevékenységi kör módosítása esetén a helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlása nem ütközhet jogszabályba, a közrend és közbiztonságot nem sértheti, valamint a helyiség alkalmas, illetve alkalmassá tehető kell legyen a folytatni kívánt

tevékenységre. A Tulajdonos bizonyos tevékenységek esetében kérheti a társasház hozzájárulását.

- a bérlő/használó vállalja a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő feltételeket;
- A helyiség **bérleti díja**, az öt éves időtartam alatt 12 havonta a tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott mértékben **emelkedik**.
- Bérleti szerződés megkötése esetén a bérlőnek **vállalnia kell** a helyiségre jutó mindenkor közös költségnek/önköltségnek megfelelő **üzemeltetési költség + Áfa megfizetését**
- a bérlőnek **2-4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot meg kell fizetni**. (Bérleti szerződés megszűnésekor, - fennálló hátralék esetén - a befizetett óvadék, a bérleti, üzemeltetési, közüzemi vagy használati díj fizetésének biztosítékaul szolgál.) *Amennyiben a bérlő/használó korábban már fizetett óvadékot, akkor az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék és a már befizetett óvadék különbözetét kell megfizetnie.*
- A bérlőnek/használónak, a tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg megküldésre kerül **„Felhatalmazó levél”**, melyet a bérlőnek/használónak a **számlavezető bankjával záradékoltatni** kell, és azt szerződéskötéskor a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. (továbbiakban: Zrt.) szerződéskötő munkatársának át kell adnia. **(Több pénzforgalmi számla esetén valamennyire szükséges a felhatalmazói levél benyújtása)** A záradékoltatott „Felhatalmazó levél” alapján, a Bérlő jövőbeli esetleges díjtartozásaira a Bérbeadó azonnali beszédési megbízást nyújthat a bank felé.
- Hosszabbítás esetén (ha előző szerződésében közjegyzői okirat készíttetése elő volt írva) valamint ismételt bérbeadás, vagy felmondott jogviszony rendezése esetén; amennyiben – a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő – bérleti díj meghaladja a **100.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díjat, úgy a záradékolt „Felhatalmazó levél” Bérbeadó részére történő átadása mellett, – a helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének feltétele – hogy a leendő bérlőnek a szerződéskötéstől számított 15 napon belül közjegyző előtt – a megkötött helyiségbérleti szerződéssel megegyező tartalmú – egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírni és annak eredeti példányát 15 napon belül a Bérbeadó megbízottjának át kell adni. A **közjegyzői okirat költsége a kijelölt Bérlőt (Átvevőt) terheli.**
Ismételt bérbeadás, vagy felmondott jogviszony rendezés esetén, amennyiben a Bérlő a közjegyzői okiratot a fenti határidőkön belül nem készítteti el és nem nyújtja be a Zrt. Helyiséggazdálkodási csoportja részére, úgy a Bérlő jogcím nélküli használónak minősül, és köteles a helyiséget a határidő lejártát követő 15 napon belül a Bérbeadó birtokába visszaadni. A Bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig a helyiségbérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

A gyorsabb ügyintézés érdekében a tulajdonosi nyilatkozatot, valamint annak mellékletét, email-en és postai úton is megküldjük a bérlőnek. A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége a bérlőnek a helyiségbérleti szerződést, vagy hosszabbítás esetén a bérleti szerződés módosítást megkötni a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65.). **A határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban bérbevételre nem jogosít.** A szerződéskötés esetén a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részévé válik.

Amennyiben a tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérlő/használó a jogviszonyának rendezésére irányuló bérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakások és helyiségek bérbeadását szabályozó 20/2020. (V.28.) számú ÖK. rendelet 54. § (3-4) bekezdése alapján a Bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig a helyiségbérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

Helyiség bérleti jog átadása

Amennyiben a helyiség bérlője úgy dönt, hogy nem kívánja a helyiséget tovább használni és a helyiségben elvégzett beruházások ellentételezéseként át akarja adni a helyiség bérleti jogát, **megállapodhat** annak **bérleti jogának átruházásában**. Az átruházásra vonatkozóan az átadónak és az átvevőnek **polgári jogi megállapodást kell kötni**, melyet annak **létrejöttétől (aláírásától) számított 15 napon belül** a Bérbeadóhoz **be kell nyújtani** jóváhagyásra. A megkötött megállapodás a **Tulajdonos hozzájárulása** esetén válik érvényessé, ezért a helyiség felek közötti **birtokba adásra, és az Átadóval a bérleti szerződéskötésre** ezt követően kerülhet sor.

Amennyiben a bérlő csupán hat hónapja bérlője a helyiségnek, és ezen idő alatt dönt úgy, hogy a helyiség bérleti jogát átadja, úgy a bérbeadó a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulását **hat havi bérleti díjnak és üzemeltetési költségnek megfelelő összeggel egyenlő díj megfizetéséhez kötheti a bérleti jogviszony első hat hónapjában**.

Helyiséget bérbe adni határozott időre, továbbá feltétel bekövetkeztéig, vagy ^{*}határozatlan időre lehet, melyről az iratok benyújtásakor a kérelemben az **átvevőnek** írásban **nyilatkoznia kell**.

**Az erre vonatkozó nyilatkozat, a „KÉRELEM BÉRLETI JOG ÁTADÁSÁRA” nevű nyomtatvány hátoldalán alul található, melyet csak ebben az esetben szükséges kitölteni.*

Határozatlan időre akkor lehet a helyiséget bérbe adni, ha az átvevő **vállalja a két évre vonatkozó bruttó bérleti díj, de minimum 800.000,- Ft (amennyiben a két éves bruttó bérleti díj nem éri el a 800.000 Ft-ot) szerződéskötési díj egyösszegben történő befizetését**, mely összeg a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén sem jár vissza.

A határozatlan idejű feltételek vállalása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződésbe foglalja, hogy a Lakástörvényben biztosított „rendes felmondás” (kártalanítás nélküli felmondás) lehetőségével 15 évig nem kíván élni.

Amennyiben az átvevő a határozott idejű bérleti szerződés megkötését választja, úgy az **átadó meglévő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát veheti át**.

Meglévő határozatlan idejű bérleti jogviszony esetében, amennyiben az átvevő nem vállalja a határozatlan idejű bérleti jogviszony megváltásának feltételét, úgy a határozott idejű bérleti jogviszony 5 évig tart (további 5 éves előbérleti jog biztosítása mellett).

Amennyiben a bérleti jog átadással érintett helyiség a jövőben bontandó, későbbiekben szanálendő épületben van, úgy az ingatlan végleges hasznosításáról szóló tulajdonosi döntésig (értékesítés miatti ingatlan kiürítés vagy szanálás, bontás, felújítás stb.) feltétellel legfeljebb 1-5 évre köthető bérleti szerződés. A bérleti szerződés a bontó feltétel bekövetkeztével megszűnik és a bérlőnek vállalni kell, hogy a helyiséget a felszólítástól számított 90 napon belül mindennemű kártalanítási igény nélkül kiüríti és a tulajdonos részére visszaadja.

A „KÉRELEM BÉRLETI JOG ÁTADÁSÁRA” nevű nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

- Bérleti jog átadó és átvevő közötti megállapodás a kérelmezett jogügyletről. (A létrejött megállapodás aláírása/keltezése a benyújtás időpontjában nem lehet régebbi 15 napnál!)

- **helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint személyszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.

Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

A bérleti jog átvevő részéről benyújtandó iratok:

cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	-
nullás adóigazolások (NAV és XIII. Kerületi Önkormányzat)			
Korábbi tevékenységtől eltérő, vagy zajjal/szaggal járó tevékenység esetén: a társasház hozzájáruló nyilatkozatát szükséges beszerezni (pl. vendéglátás, táncstúdió, konditerem, söröző stb.)			

A tulajdonosi hozzájárulást a Helyiséggazdálkodási csoport munkatársai előkészítik és döntésre a Tulajdonoshoz továbbítják.

A bérleti szerződés a tulajdonosi hozzájárulásban foglalt feltételek alapján köthető meg.

Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, illetve a szerződéskötés általános feltételei:

- a helyiségre a bérleti jog átadójának érvényes helyiségbérleti jogviszonnyal kell rendelkeznie, és nem állhat fenn sem bérleti, üzemeltetési, sem közüzemi díjhátraléka,
- az átruházásra irányuló **kérelemnek**, valamint a **Bérleti jog átadó és átvevő közötti megállapodásnak**, a létrejöttétől **(aláírásától) számított 15 napon belül kell beérkeznie** a megfelelő mellékletekkel,
- a helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlása nem ütközhet jogszabályba, a közrend és közbiztonságot nem sértheti, valamint a helyiség alkalmas, illetve alkalmassá tehető legyen a folytatni kívánt tevékenységre. A Tulajdonos bizonyos tevékenységek esetében kérheti a társasház hozzájárulását.
- az átvevő vállalja a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő feltételeket:
- A helyiség **bérleti díja**, az öt éves időtartam alatt 12 havonta a tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott mértékben **emelkedik**.
- Bérleti szerződés megkötése esetén az átvevőnek **vállalnia kell** a helyiségre jutó mindenkor közös költségnek/önköltségnek megfelelő **üzemeltetési költség + Áfa megfizetését**
- az **átvevőnek 2-4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot meg kell** fizetni. (Bérleti szerződés megszűnésekor, - fennálló hátralék esetén - a befizetett óvadék, a bérleti, üzemeltetési, közüzemi vagy használati díj fizetésének biztosítékául szolgál.)
- vállalni kell a helyiség saját költségen történő tevékenységre alkalmassá tételét, illetőleg a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlemény karbantartását.
- Az átvevőnek a tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg megküldésre kerül **„Felhatalmazó levél”**, melyet a leendő bérlőnek a **számlavezető bankjával záradékoltatni** kell, és azt szerződéskötéskor a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.

(továbbiakban: Zrt.) szerződéskötő munkatársának át kell adnia. **(Több pénzforgalmi számla esetén valamennyire szükséges a felhatalmazói levél benyújtása)** A záradékoltatott „Felhatalmazó levél” alapján, a Bérló jövőbeli esetleges díjartzozásaira a Bérbeadó azonnali beszedeési megbízást nyújthat a bank felé.

- Amennyiben – a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő – bérleti díj meghaladja a **100.000,- Ft/hó + Áfa** bérleti díjat, úgy a záradékolt „Felhatalmazó levél” Bérbeadó részére történő átadása mellett, – a helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének feltétele – hogy a leendő bérlőnek a szerződéskötéstől számított 15 napon belül közjegyző előtt – a megkötött helyiségbérleti szerződéssel megegyező tartalmú – egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírni és annak eredeti példányát 15 napon belül a Bérbeadó megbízottjának át kell adni. A **közjegyzői okirat költsége a kijelölt Bérlőt (Átvevőt) terheli.**

Amennyiben a Bérló (Átvevő) a közjegyzői okiratot a fenti határidőkön belül nem készítteti el és nem nyújtja be a Zrt. Helyiséggazdálkodási csoportja részére, úgy a Bérló (Átvevő) jogcím nélküli használónak minősül, és köteles a helyiséget a határidő lejártát követő 15 napon belül a Bérbeadó birtokába visszaadni. A Bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig a helyiségbérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

- Az **Átadó és az Átvevő által felvett**, és cégszerűen aláírt birtokba **adási jegyzőkönyvben rögzíteni kell a helyiségben lévő közüzemi mérők számát, állását**, valamint az **Átadónak írásban nyilatkoznia kell**, hogy az Átvevővel létrejött megállapodás teljesült, és hozzájárul az Átvevővel történő bérleti szerződés megkötéséhez, ezzel egyidejűleg a helyiséget az Átvevő birtokába adja. Az **Átvevő nyilatkozik**, hogy a helyiségre a helyiségbérleti szerződést megkötö, és a **birtokbaadási jegyzőkönyv egy eredeti példányát a szerződéskötéssel egyidejűleg a Zrt. részére átadja.**

A birtokbaadási jegyzőkönyv eredeti példányának hiányában az Átvevővel a bérleti szerződés nem köthető meg!

Amennyiben a helyiség az Átadó székhelyeként/telephelyeként/fióktelepeként a cégbíróságon be volt jegyezve, úgy az Átadó az Átvevő általi bérleti szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles azt megszüntetni/átjelenteni.

A gyorsabb ügyintézés érdekében a tulajdonosi nyilatkozatot, valamint annak mellékletét, email-en és postai úton is megküldjük az érintett feleknek. A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége az átvevőnek a helyiségbérleti szerződést megkötni a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65. szám alatti ügyfélszolgálaton). **A határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban bérleti jog átadásra-átvételre nem jogosít.** A szerződéskötés esetén a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részévé válik.

Helyiség albérletbe adása

A helyiség bérlője, amennyiben a helyiséget a mérete miatt nem kívánja egyedül használni, és a bérlőtársi jogviszony kötelezettségét sem vállalja fel, dönthet úgy, hogy a tulajdonos hozzájárulásával a helyiség egy részét albérletbe adja.

Az albérletbe adás feltételei:

* A bérlő a Bérbeadó hozzájárulásával a helyiség egy részét albérletbe adhatja természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezet részére.

* A helyiség albérletbe adására abban az esetben adható tulajdonosi hozzájárulás, amennyiben a bérlőnek a Bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen tartozása, köztartozása nincs és a helyiség méreténél fogva alkalmas a bérlő és albérló által párhuzamosan folytatni kívánt tevékenységekre.

* A Bérbeadó azzal a feltétellel adhatja hozzájárulását a helyiség egy részének albérletbe adásához, ha **a bérlő** a bérleti szerződés módosításával **vállalja az albérletbe adott**

helyiségrészre vonatkozóan a bérleti szerződésben megállapított bérleti díj legalább kétszeresének megfelelő összegű bérleti díjának megfizetését.

* A bérlő az emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni mindaddig, amíg az albérleti szerződés megszűnését írásban be nem jelenti a Bérbeadó részére és az albérlő az általa használt helyiségrészt ki nem üríti.

* Az **albérleti szerződéshez a Bérbeadó a hozzájárulást**, a bérlő bérleti jogviszonyának lejártáig, de **legfeljebb két évre adja meg**, amelynek leteltét követően újabb tulajdonosi hozzájárulás nélkül a Bérlő akkor sem jogosult az érintett terület albérletbe adására, ha az erre vonatkozó albérleti szerződés érvényességi ideje még nem járt le.

* Amennyiben a Bérlő az albérleti jogviszonyt a fenti érvényességi időn túlmenően is fenn kívánja tartani, a hozzájárulás lejáratát megelőző **90 napon belül** hosszabbítási kérelmet kell benyújtani.

* Az albérleti hozzájárulás érvényességének lejártával, vagy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő és az albérlő a helyiség kiürítésére egyetemlegesen kötelesek elhelyezési, kártalanítási igény nélkül.

* Az albérletbe adás engedélyezése esetén, a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell a tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételeket.

A „**KÉRELEM HELYSÉG ALBÉRLETBE ADÁSÁHOZ**” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

- Bérlő és az Albérlő(k) között létrejött albérleti szerződés(ek)
- Bérleménynek a Bérlő és az Albérlő(k) általi **területhasználatot bemutató alaprajz benyújtása**, melyet a Bérlő és az Albérlő(k) kézjegyükkel elláttak
- **helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint személyszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.

Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

A leendő Albérlő(k)re vonatkozóan benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és laccím kártya (laccímes oldala) másolata

Bérlőtársi jogviszony létesítése

A helyiség bérlője, amennyiben a helyiséget a mérete miatt nem kívánja egyedül használni, úgy a tulajdonos hozzájárulása alapján bérlőtársat fogadhat be, melyre a befogadott bérlőtárssal megállapodást kell kötnie.

Bérlőtársi jogviszony létesítése esetén a felek a helyiséget közösen veszik bérbe.

- A bérlőtársi jogviszony létesítése esetében lényeges szempont, hogy a bérlő, és a leendő bérlőtárs tevékenysége együttesen folytatható legyen, az nem ütközhet jogszabályba, illetve fontos, hogy a helyiség mérete lehetővé tegye a párhuzamos tevékenységeket.

- A bérlőtársi jogviszony létesítésével a bérlőtársak tudomásul veszik, hogy a bérlőtársi jogviszony kizárólag közös megállapodás útján szüntethetik meg, vagy azt a bíróság szüntetheti meg, valamint bérleti jogviszony esetén a bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják.

Jogok egyenlősége azt jelenti, hogy a bérlőtársak az egész helyiséget közösen használhatják, a helyiség nincs alapterület szerint megosztva közöttük.

- A bérlőtársak egyetemlegesen felelnek – az egyik félnek kiszámlázott – helyiséghasználatból eredő költségek (bérleti és üzemeltetési, valamint közüzemi díjak, egyéb költségek) megfizetéséért.

A helyiség bérleti díjára vonatkozó számla azon bérlőtárs nevére szólóan kerül kiállításra, akit a bérleti szerződéskötéskor a Felek közösen megjelölnek.

- A bérlőtársak a másik tudta és engedélye nélkül tevékenységet nem módosíthatnak, vagy a jogviszonnyal összefüggő, szerződés módosítással járó kérelmet egymás tudta, és engedélye nélkül nem nyújthatnak be.

Ezen ügylet a bérleti szerződés módosításával jár, valamint a közjegyzői okirat módosításának költségeit a Bérlőtársak vállalják.

Figyelem:

Amennyiben a bérlőnek jogviszonya nincs, vagy a felszólításra sem egyenlítette ki a tartozását, a kért hiánypótlást nem csatolta, vagy bármelyik (bérlő, befogadott bérlőtárs) társaság ellen NAV végrehajtás indult, vagy a helyiség mérete miatt a másik bérlőtárs nem folytathat tevékenységet, úgy a kérelemhez a tulajdonos nem járul hozzá.

A hozzájárulás megadása érdekében a „KÉRELEM BÉRLŐTÁRSI JOGVISZONY LÉTESÍTÉSÉRE” nevezetű nyomtatványt kell benyújtaniuk, és csatolni kell a nyomtatvány hátoldalán felsorolt iratokat.

A „KÉRELEM BÉRLŐTÁRSI JOGVISZONY LÉTESÍTÉSÉRE” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

- Bérlőtársi jogviszony létesítésére létrejött megállapodás (bérlőtársi befogadó nyilatkozat)
- **helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.
Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.
- amennyiben a bérlő társaságban változás volt (pl. képviselő), úgy aláírási címpéldány másolatot is csatolni kell

A leendő bérlőtárs részéről benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala)	-

		és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	
nullás adóigazolások (NAV és XIII. Kerületi Önkormányzat)			
Korábbi tevékenységtől eltérő, vagy zajjal/szaggal járó tevékenység esetén : a társasház hozzájáruló nyilatkozatát szükséges beszerezni (pl. vendéglátás, táncstúdió, konditerem, söröző stb.)			

Bérlőtársi jogviszony megszüntetése

A bérlőtársi jogviszonyt kizárólag közös megállapodás útján szűnhet meg, vagy a bíróság szüntetheti meg.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése, azaz kizárólagos bérlőként történő elismerés esetén az eljárás menete megegyezik a bérlőtársi jogviszony létesítéssel.

Helyiséghasználat (tevékenységi kör) módosítása, bővítése

Ha a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő helyiségben folytatott tevékenységét meg szeretné változtatni, vagy bővíteni kívánja, úgy ahhoz a honlapunkon lévő „*kérelem tevékenységi kör bővítéséhez, módosításához*” nevű nyomtatvány cégszerűen aláírt kitöltésével, valamint a nyomtatványon feltüntetett csatolandó iratok hiánytalan megküldésével kérheti a Tulajdonos engedélyét. A tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételét követően, amennyiben a helyiségre tartozása nincs, a bérleti szerződést módosítani kell.

A „*KÉRELEM TEVÉKENYSÉGI KÖR BŐVÍTÉS MÓDOSÍTÁSHOZ*” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	-
*helyiségre vonatkozó: nullás közműigazolások, szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás			
Korábbi tevékenységtől eltérő, vagy zajjal/szaggal járó tevékenység esetén : a társasház hozzájáruló nyilatkozatát szükséges beszerezni (pl. vendéglátás, táncstúdió, konditerem, söröző stb.)			

*** helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (*FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.*) valamint szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.

Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, illetve a szerződésmódosítás általános feltételei:

- tevékenységi kör módosítása esetén a helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlása nem ütközhet jogszabályba, a közrend és közbiztonságot nem sértheti, valamint a helyiség alkalmas, illetve alkalmassá tehető kell legyen a folytatni kívánt tevékenységre. A Tulajdonos bizonyos tevékenységek esetében kérheti a társasház hozzájárulását.
- a bérlő vállalja a tulajdonosi hozzájárulásban szereplő feltételeket:
- A helyiség **bérleti díja**, az öt éves időtartam alatt 12 havonta a tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott mértékben **emelkedhet**.
- Bérleti szerződés módosítás megkötése esetén a bérlőnek **vállalnia kell** a helyiségre jutó mindenkor közös költségnek/önköltségnek megfelelő **üzemeltetési költség + Áfa megfizetését**
- a bérlőnek **2-4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot meg kell fizetni**. (Bérleti szerződés megszűnésekor, - fennálló hátralék esetén - a befizetett óvadék, a bérleti, üzemeltetési, közüzemi vagy használati díj fizetésének biztosítékaul szolgál.) *Amennyiben a bérlő korábban már fizetett óvadékot, akkor az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék és a már befizetett óvadék különbözetét kell megfizetnie.*
- A bérlőnek/használónak, a tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg megküldésre kerül **„Felhatalmazó levél”**, melyet a bérlőnek/használónak a **számlavezető bankjával záradékoltatni** kell, és azt szerződéskötéskor a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. (továbbiakban: Zrt.) szerződéskötő munkatársának át kell adnia. **(Több pénzforgalmi számla esetén valamennyire szükséges a felhatalmazói levél benyújtása)** A záradékoltatott „Felhatalmazó levél” alapján, a Bérlő jövőbeli esetleges díjtartozásaira a Bérlő azonnali beszédési megbízást nyújthat a bank felé.

A gyorsabb ügyintézés érdekében a tulajdonosi nyilatkozatot, valamint annak mellékletét, email-en és postai úton is megküldjük a Bérlőnek. A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége a Bérlőnek a helyiségbérleti szerződés módosítást megkötni a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65. szám alatti ügyfélszolgálaton). **A határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban tevékenységi kör módosításra/bővítésre nem jogosít, azaz a helyiségben a kérelmezett tevékenység nem kezdhető meg.** A szerződéskötés esetén a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részévé válik.

Jogutódlás alapján történő helyiséghasználat bejelentése

Amennyiben a helyiség gazdasági társaság bérlője a PTK, valamint az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény alapján átalakulást hajt végre, *azaz*

- jogi személy más típusú jogi személlyé alakul át (társasági formát vált vagy egyéni vállalkozó egyéni céget alapít), *vagy*
- a gazdasági társaság bérlő más gazdasági társasággal egyesül (ezen belül összeolvadással / beolvadással), *vagy*
- a gazdasági társaság bérlő szétválás (ezen belül különválás / kiválás) útján alakul át több gazdasági társasággá, *úgy*

a létrejövő gazdasági társaság a bérlő jogutódjának minősül azzal, hogy szétválás esetén a bérleti jogviszonyt folytatni kívánó jogutód bérlőnek a szétválási szerződéssel kell igazolnia azt, hogy erre jogosult.

A fenti jogutódlási esetekben a tulajdonos nem változtat a bérleti szerződés feltételein (bérleti díj, szerződés határideje stb.) a változást tulajdonosi hozzájárulás aláírásával – a bérleti szerződés módosítása nélkül – ismeri el.

Kérelem benyújtásához a „KÉRELEM JOGUTÓDLÁS ELISMERÉSÉHEZ” nyomtatvány kitöltése szükséges.

A „KÉRELEM JOGUTÓDLÁS ELISMERÉSÉHEZ” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok:

A jogutódlást igazoló jogerős cégbírósági végzést, valamint a jogutód gazdasági társaság alapító okiratát és szétválás esetén a szétválási szerződést a kérelmezőnek csatolnia kell.

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
* helyiségre vonatkozó: nullás közműigazolások, szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás		

* **helyiségre vonatkozó:** nullás közműigazolások (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.

Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

Jogsabályi háttér: PTK, valamint az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény

Adatváltozás vagy névváltozás bejelentése

Amennyiben a Bérló (gazdasági társaság, vagy magánszemély) adataiban a megkötött eredeti bérleti szerződést követően változás történik, vagy a bérló neve megváltozik, úgy azt a Bérlőnek be kell jelentenie, mellékelve az ezt igazoló dokumentumokat. Az adatváltozás és a névváltozás a bérleti szerződés módosítását nem igényli.

Az „ADATVÁLTOZÁS BEJELENTÉS 2024” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Bejelentéssel együtt benyújtandó iratok:

Cég esetén	alapítványok, egyesületek társadalmi szervezetek stb. esetén	egyéni vállalkozó esetén	magánszemély esetén
30 napnál nem régebbi cégkivonat	alapító okirat	vállalkozói tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló értesítés	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
aláírási címpéldány másolata	aláírásra jogosult aláírási címpéldány másolata	személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata	-

Székhely, telephely, vagy fióktelep létesítése

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó székhely, telephely és fióktelep bejegyzésére a bérlő kérelmére kibocsátott tulajdonosi hozzájárulás alapján van lehetőség.

- A **hozzájárulás 90 napig érvényes**, amennyiben a cégbíróság az érvényességi határidő alatt nem jegyzi be a helyiséget a kérelmező székhelyként/telephelyként, vagy fióktelepként úgy a kiadott tulajdonosi nyilatkozat érvényét veszíti.
- Amennyiben a bérlőnek a bérleti szerződése megszűnik, a székhelyet/telephelyet, vagy fióktelepet a bérlő köteles 30 napon belül átjelenteni.
- Amennyiben a székhely/telephely/fióktelep változást a cégbíróság bejegyzi, úgy az adatváltozást a fennálló helyiségbérleti szerződés erre vonatkozó pontja alapján **15 napon belül köteles** a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. felé a cégbíróság bejegyző végzésének másolata megküldésével bejelenteni.

A „SZÉKHELY, TELEPHELY, FIÓKTELEP BEJEGYZÉSI KÉRELEM” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgáltato.bp13.hu/tevekenyseink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Helyiség bérleti jogviszony megszüntetése (bérlemény visszaadása)

Amennyiben a Bérlő az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem kívánja tovább használni, a bérleti szerződést kizárólag **írásban mondhatja fel**, melyet a XIII. kerületi Közszolgáltató Zrt. Helyiséggazdálkodási csoportja részére (1131 Budapest Béke u. 65., továbbiakban: Zrt.) kell eljuttatni.

Erre vonatkozó „KÉRELEM HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSÉRE” nyomtatványunkat szükséges kitölteni, és társaságunk részére megküldeni.

A számlázás megszüntetéséhez szükséges a felmondás tudomásulvételére küldött levelünkben szereplő feltételek szerinti helyiség birtokba visszaadása.

Helyiség bérleti jogviszony Bérlő kezdeményezésére történő megszüntetésének feltételei:

Határozott idejű (feltétel bekövetkeztéig, vagy határidőig bérlőre adott) bérleti szerződés esetében

- a 20/2020.(V.28.) számú önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a határozott időre kötött bérleti szerződést a határidő lejáratá előtt is felmondhatja.

- A Ptk. 6:339 § (2) bekezdése alapján felmondásnak az **aktuális hónap 15. napjáig be kell érkeznie** és a **hónap utolsó napjára** szólhat.

Határozatlan időre megkötött bérleti szerződést a Bérelő bármikor írásban felmondhatja. A Ptk. 6:339 § (1) bekezdés c.) pontja értelmében a felmondás a **hónap utolsó napjára szólhat és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.**

A bérleti szerződés bármely okból történő felmondása esetén a **bérlelőt nem illeti meg kártalanítás és nem jogosult a helyiség felújítására fordított összeg visszatérítésére.**

Felmondás ügyében szükséges intézkedések:

- A Zrt. a beérkezett felmondást – e-mailen és postai úton is – visszaigazolja, melyben tájékoztatja a Bérlelőt, hogy mely munkatársunkkal kell időpontot egyeztetve a helyiséget **kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű állapotban** birtokunkba visszaadni.
- a birtokbavétel további feltétele, hogy amennyiben a Bérelő az épület homlokzatán reklámtáblát vagy egyéb reklámfelületet helyezett el, azt le kell szereltetnie, továbbá a helyiségben lévő ingóságokat el kell szállítania a birtokbaadás napjáig.
- Az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele melletti birtokbaadás napjára be kell szerezni a **helyiségben található közművek óraállásnak megfelelő nullás közműigazolásait:** (FŐTÁV és FKF Zrt jogutódja: BKM Nonprofit Zrt.; * MVM Next Zrt. / ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.; * Díjbeszedő Holding Zrt.) valamint szemétszállítási díjra vonatkozó nullás igazolás (MOHU). Amennyiben a helyiség távfűtéses a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Zrt-től is kell nullás igazolást kérni.
Fontos, hogy a nullás közműigazoláson a bérelt helyiség címe, vagy olyan azonosító szerepeljen, melyből megállapítható, hogy a nullás közműigazolás az adott helyiségre vonatkozik.

A nullás közműigazolások másolatait az átvételen megjelent munkatársunknak kell átadni.

- A **bérleti szerződés** a felmondás visszaigazolását követően **megszűnik** és mindaddig, míg a használó a helyiséget nem adja a Zrt. birtokába **használati díj címén** az addig fizetett **bérleti díjjal egyező összeget kell fizetni.**

A munkatársunk által visszavett helyiségre a jegyzőkönyv keltétől számított 30 napon belül – a **korábban befizetett óvadék** teljes, vagy - amennyiben a helyiségre bérleti, üzemeltetési, vagy közüzemi díjtartozása áll fenn - annak a Bérbeadó követeléseivel csökkentett összege – **visszafizetésre kerülhet**, valamint megszüntetjük a használati díj számlázását.

Bérelő, vagy bérbeadó általi felmondás esetén, amennyiben a helyiség kiürítésére a megadott határidőig nem kerül sor, úgy a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásnak és elidegenítésének szabályairól szóló 20/2020. (V.28.) számú önkormányzati rendelet 54. § (3-4) bekezdése alapján a Bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a **kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig** a helyiségbérleti díj **ötszöröséig** terjedő használati díjat érvényesíteni.

Amennyiben a helyiség a bérelő székhelyeként/telephelyeként/fióktelepeként a cégbíróságon be volt jegyezve, úgy a bérelő a bérleti szerződés megszűnésétől számított 90 napon belül köteles azt megszüntetni/átjelenteni.

A „**KÉRELEM HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSÉRE**” nyomtatvány az **alábbi linken** érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Üres gépkocsi beálló bérbeadása, gépkocsi beálló ismételt bérbeadása, meglévő gépkocsi beálló cseréje

Gépkocsi beálló bérbevitelére vonatkozóan előzetesen az épület gondnokával szükséges egyeztetni, illetve megnézni, hogy a kiválasztott beállóhely az adott gépjárművel megfelelően használható, és a balesetmentes beállítás biztosított-e.

A honlapunkon lévő „KÉRELEM ÜRES GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ BÉRBEVÉTELÉRE” nevű, vagy „KÉRELEM GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ ISMÉTELT BÉRBEADÁSÁRA” nyomtatvány kitöltése és a nyomtatványon felsorolt mellékletek hiánytalan megküldését követően lesz lehetőség a tulajdonosi döntés előkészítésére.

A kérelmezőnek/bérlőjelöltnek (amennyiben már rendelkezik bérleti jogviszonnyal) a bérbeadó felé nem állhat fenn sem bérleti/használati, üzemeltetési sem közüzemi díjhátraléka.

A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége a leendő bérlőnek a beállóra a bérleti szerződést megkötni a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65. szám alatti ügyfélszolgálaton). A határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban bérbevitelre nem jogosít.

A bérlőnek – amennyiben ilyen irányú igénye merülne fel – **lehetősége van arra is, hogy meglévő gépjármű beállóhelyét egy másik beállóhelyre elcserélje**, melyre vonatkozóan a „KÉRELEM GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ CSERÉJÉHEZ” nyomtatványt szükséges kitölteni, és a nyomtatványon feltüntetett mellékleteket szükséges hiánytalanul megküldeni, és a tulajdonosi hozzájárulás alapján nyílik lehetőség a bérleti szerződés megkötésére, mellyel egyidejűleg a meglévő (cserélni kívánt) beállóra vonatkozó bérleti szerződése megszűnik.

Tulajdonosi hozzájárulás megadásának, illetve a szerződéskötés általános feltételei:

A (leendő) bérlőnek a tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg megküldésre kerül **„Felhatalmazó levél”**, melyet a (leendő) bérlőnek a **számlavezető bankjával záradékoltatni** kell, és azt szerződéskötéskor a XIII. Kerületi Közszolgálató Zrt. (továbbiakban: Zrt.) szerződéskötő munkatársának át kell adnia. **(Több pénzforgalmi számla esetén valamennyire szükséges a felhatalmazói levél benyújtása)** A záradékoltatott „Felhatalmazó levél” alapján, a Bérlő jövőbeli esetleges díj tartozásaira a Bérbeadó azonnali beszédési megbízást nyújthat a bank felé.

A gyorsabb ügyintézés érdekében tulajdonosi nyilatkozatot, valamint mellékletét e-mail-en és postai úton is megküldjük a bérlőjelöltnek. A tulajdonosi hozzájárulás alapján **annak postai kézhezvételétől számított 15 napon belül** van lehetősége a beállóhelyre vonatkozó bérleti szerződés megkötésére a Zrt. szerződéskötőjénél (1131 Budapest Béke u. 65. szám alatti ügyfélszolgálaton). A szerződéskötési határidő lejártá esetén a tulajdonosi hozzájárulás érvényét veszíti és a továbbiakban bérbevitelre nem jogosít. A szerződéskötés esetén a tulajdonosi hozzájárulás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részévé válik.

A **nyomtatványok** az alábbi linken érhetők el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Kérelemmel együtt benyújtandó iratok
személyi igazolvány (nem arcképes oldala) és lakcím kártya (lakcímes oldala) másolata
gépjármű forgalmi engedély másolata

Gépkocsi beállóra fennálló bérleti szerződés felmondása

Amennyiben a teremgarázsokban, valamint a felszíni parkolóknak lévő gépkocsi beálló bérleti szerződését szeretné felmondani, úgy az erre vonatkozó „KÉRELEM GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ BÉRLETI SZERZŐDÉSÉNEK MEGSZÜNTETÉSÉRE” nyomtatványunkat szükséges kitölteni és a társaságunk részére eljuttatni.

Határozott idejű bérleti szerződés esetében:

- a 20/2020.(V.28.) számú önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a határozott időre kötött bérleti szerződést a határidő lejáratá előtt is felmondhatja.
- A felmondásnak az **aktuális hónap 15. napjáig be kell érkeznie** és a **hónap utolsó napjára** szólhat.

Felmondások ügyében szükséges intézkedések:

- A Zrt. a beérkezett felmondást – e-mailen és postai úton is – visszaigazolja, melyben tájékoztatja a Bérlőt, hogy a beálló kapunyitóját a gondnok részére adja át, és az erről szóló elismervényt elektronikus úton a megadott e-mail címre a megadott határidőig küldje el.
- A bérleti szerződés a felmondás visszaigazolását követően megszűnik és mindaddig, míg a használó a beálló kapunyitóját a gondnoknak vissza nem adja, használati díj címén az addig fizetett bérleti díjjal egyező összeget kell fizetnie.
- A számlázás megszüntetésére csak abban az esetben kerül sor, amennyiben a kapunyitó a lakóépület gondnoka részére átadásra került és az erről szóló átvételi elismervényt a Bérlő eljuttatta társaságunkhoz.

A „KÉRELEM GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ BÉRLETI SZERZŐDÉSÉNEK MEGSZÜNTETÉSÉRE” nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenysegeink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

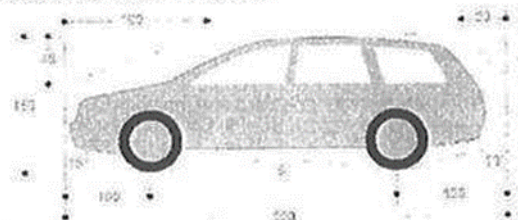
KLAPKA KÖZPONT



Bérbevehető gépjármű beállók a Klapka központban

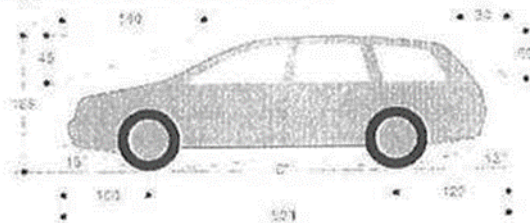
Klapka utca 17. szám alatti lakóépület pinceszintjén található teremgarázsban lévő 30 db gépesített beállót bérbeadásra kínáljuk. A gépkocsi beállók jelenlegi bérleti díja 20.000 Ft/hó + ÁFA. A kétszintes, gépesített beállókon a gépjárműkorlátozást az alábbi táblázat tartalmazza:

Gépjármű a felső szinten



Hossz	max. 500 cm
Szélesség	max. 190 cm
Magasság	max. 150 cm
Terhelhetőség	max. 2000 kg
Kerékterher	max. 500 kg

Gépjármű a közlekedési síkon



Hossz	max. 500 cm
Szélesség	max. 190 cm
Magasság	max. 165 cm
Terhelhetőség	max. 2000 kg
Kerékterher	max. 500 kg

Amennyiben Ön olyan gépjárművel szeretne beállni, amely megfelel a leírt méretkövetelményeknek és szeretné megtekinteni a gépkocsi beállót, úgy kérem hívja a gépjármű beállók bérbeadásával foglalkozó munkatársunkat a tájékoztatóban megadott telefonszámon a megtekintési időponttal és a bérbevételi feltételekkel kapcsolatban. A gépesített (mozgó) beálló motorkerékpár tárolására sajnos nem alkalmas.

A „KÉRELEM ÜRES GÉPJÁRMŰ BEÁLLÓ BÉRBEVÉTELÉRE” nevű nyomtatvány az alábbi linken érhető el:

<https://www.kozszolgaltato.bp13.hu/tevekenyseink/ingatlanok/lakasok-uzlethelyisegek/lakasok-uzlethelyisegek-nyomtatvanyok/>

Egyéb hasznos információk

Elektronikus úton történő kommunikáció

Tájékoztatjuk, hogy a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. átáll, az – elsődlegesen - elektronikus úton történő kommunikációra. Ennek eredményeképpen az érdeklődőkkel/bérlőkkel a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos levelezés elektronikus úton történik. A leendő és meglévő bérlők feladata, hogy az e-mail címüket, vagy az abban történő változást a Zrt. helyiséggazdálkodási csoportja felé a helyiseg@kozszolgaltato.bp13.hu e-mail címén keresztül bejelentsék, továbbá felelőségük, hogy a postafiókjuk SPAM mappáját rendszeresen ellenőrizzék. Tudomásul veszik továbbá a leendő és meglévő bérlők, hogy az általuk megadott e-mail címre küldött levelek kézbesítettnek tekinthetők.

Elektronikus számlaigénylés

Az elektronikus számla szolgáltatás lehetővé teszi Ügyfeleinknek, hogy a Közszolgáltató elektronikus aláírásával és időbélyeggel ellátott, hiteles elektronikus díjszámláját PDF formátumban megtekinthesse az általunk küldött e-mailben.

Az elektronikus számla teljes mértékben egyenértékű a papír alapú számlával, az eltérés csupán annyi, hogy nemcsak kiállítása, hanem eljuttatása is elektronikus úton történik, ezzel is kényelmesebbé téve partnereink számára az ügyintézését.

E-számlára, az alábbi linken regisztrálhat:

<https://e-szamlakozszolgaltato.bp13.hu/>

Kérelmek, nyomtatványok benyújtása

Kérelmét, vagy az adott nyomtatványt a csatolandó mellékletekkel együtt leadhatja alábbi Ügyfélszolgálati irodáinkban, elküldheti az alábbi e-mail címre, vagy közvetlenül a területileg illetékes ügyintéző e-mail címére (tájékoztató 3. oldal).

Ügyfélszolgálati Irodáink:

- 1134 Budapest, Váci út 9-15. – Lehel Csarnok I. emelet
- 1131 Budapest Béke u. 65.

e-mail: helyiseg@kozszolgaltato.bp13.hu