



EÖTVÖS LORÁND TUDOMÁNYEGYETEM

KANCELLÁR

1/2020. (I. 6.) számú kancellári utasítás

az Eötvös Loránd Tudományegyetem kezelésében lévő ingatlanok használatának és hasznosításának részletes szabályairól

A nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 13/A. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat I. kötet 5. sz. mellékletét képező Gazdálkodási és Vagyongazdálkodási Szabályzat 46. § (3) bekezdése, 65. § (3) bekezdés b) pontja és 73. § (6) bekezdés b) és d) pontja alapján – figyelemmel a Gazdálkodási és Vagyongazdálkodási Szabályzat 47. § 10-12. és 21-22. pontjában, 49. § (3) bekezdés e) pontjában és (4) bekezdésében, 51. § (2) bekezdésében és 53. §-ában foglaltakra is – az Eötvös Loránd Tudományegyetem kezelésében lévő vagyonelemek használatára, bérbeadására, hasznosítására, valamint az Eötvös Loránd Tudományegyetem kezelésében levő ingatlanokon történő székhely biztosítására vonatkozó szabályokat az alábbiakban határozom meg.

GVSZ¹ 46.§ (3) Az Egyetem vagyonának elsődleges célja az Egyetem oktatási-kutatási, közművelődési és tudományterjesztési tevékenységének, továbbá hallgatói és dolgozói jóléti-rekreációs és sport szolgáltatásainak támogatása, ettől eltérő használat térítés ellenében biztosítható, melynek mértékét kancellári utasítás állapítja meg.

I. FEJEZET

ALAPVETÉSEK, AZ UTASÍTÁS HATÁLYA ÉS AZ ALKALMAZÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

1. §

- (1) Az Eötvös Loránd Tudományegyetem (a továbbiakban: Egyetem) alapvető feladata a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény értelmében az alaptevékenységének – így különösen az oktatás, a tudományos kutatás – ellátása, és ezzel összefüggésben az Egyetem vagyonának elsődleges célja az alaptevékenység ellátásának támogatása, figyelemmel a Szervezeti és Működési Szabályzat I. kötet 5. sz. mellékletét képező [Gazdálkodási és Vagyongazdálkodási Szabályzat](#) (a továbbiakban: GVSZ) 46. § (3) bekezdésében foglaltakra is.
- (2) Az Egyetem valamennyi közalkalmazottja az Egyetem ingatlanvagyonának birtoklása és használata során a jó gazda gondosságával köteles eljárni. E szabályzat alapján hatáskört gyakorló vezető fokozott gondossággal és takarékossgal köteles eljárni az igényelt vagy igénybe vett helyiségek, területek, szolgáltatások szükségességének megítélésében, továbbá mennyiségének, minőségének, mértékének ellenőrzésében.
- (3) Az utasítás személyi hatálya kiterjed az Egyetem Szervezeti és Működési Szabályzat I. kötetét képező [Szervezeti és Működési Rend](#) szerinti valamennyi szervezeti egységére, valamint az intézménnyel foglalkoztatotti vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyekre és az Egyetem hallgatóira, valamint a kezelésében lévő ingatlanokat, azok helyiségeit, ingatlanrészeket bármilyen jogcímen használó személyekre, vagy szervezetekre a használóval kötött szerződés alapján – ideértve a központosított ingatlankezelési funkciónak az állami és magánszektor közötti fejlesztési és

¹ ELTE SZMSZ I. kötet 5. sz. melléklete [Gazdálkodási és Vagyongazdálkodási Szabályzat](#)

szolgáltatási együttműködése (a továbbiakban: Public Private Partnership program) alapján használó természetes és jogi személyeket is.

- (4) Az utasítás tárgyi hatálya kiterjed az Egyetem tulajdonában és a vagyonkezelésében lévő, továbbá bérelt ingatlanok, helyiségek, az azokban elhelyezett eszközök alapfeladat ellátása érdekében történő használatára, továbbá azok hasznosítására – így különösen bérbe-, használatba adás, ideiglenes használatba adás, helyiséghasznosítási szolgáltatás nyújtására, valamint azokon történő székhely, telephely, fióktelep biztosítására.
- (5) Az utasítás alkalmazásában:
 - a) helyiségbérlet alatt a [GVSZ](#) 47. § 10. pontjában,
 - b) helyiséghasználati szolgáltatás alatt a [GVSZ](#) 47. § 11. pontjában,
 - c) terület ideiglenes használatba adása alatt a [GVSZ](#) 47. § 12. pontjában,
 - d) ingatlangazda alatt a [GVSZ](#) 47. § 14. pont a)-b) alpontjában,
 - e) keretgazda vezető alatt a [GVSZ](#) 47. § 18. pontjában meghatározott keretgazda vezetőjét,
 - f) területbérlet alatt a [GVSZ](#) 47. § 22. pontjában meghatározott fogalmat kell érteni.
- (6) A Műszaki és Informatikai Főigazgatóság (továbbiakban Műszaki Főigazgatóság) és utasítása szerint az üzemeltetési, gondnoksági feladatokat ellátó vállalkozó köteles rendelkezésre állni és közreműködni az Egyetem alaptevékenység szerinti feladata ellátásához kapcsolódó ingatlanhasználattal és a szokásos mértéket meg nem haladó egyéb ingatlanhasznosítási, rendezvényszervezési teendőkkel összefüggő műszaki-technikai, karbantartási és egyéb épület-állagmegóvási feladatok ellátásában. Jelen szabályzat alapján eljárásra, döntésre jogosult szervezeti egység vezető köteles tájékoztatni, továbbá – az ingatlanhasználathoz és hasznosításhoz tartozó műszaki-technikai feladatellátás érdekében – döntésébe bevonni a Műszaki Főigazgatóságot.
- (7) Az Egyetem hasznosítási tevékenységét a nemzeti vagyonról szóló törvény 11. § (15) bekezdés c) pontjában², valamint az állami vagyonról szóló törvényben³ (a továbbiakban: Vtv.) foglaltak biztosítják, egyebekben a tulajdonosi joggyakorló szervvel⁴ kötött szerződésben foglaltakat is megfelelően alkalmazni kell.
- (8) Az Egyetem egységes helyiség-nyilvántartásának helye a Neptun Egységes Tanulmányi Rendszer (továbbiakban: Egységes Tanulmányi Rendszer, ETR). Minden helyiséghasználatot az ETR-ben kell rögzíteni (ETR helyiség-regiszter). (Ez a rendelkezés nem alkalmazható a köznevelési intézmények feladatellátását biztosító ingatlanokra és ingatlanrészekre.)

² A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (14) Nemzeti vagyonba tartozó állami tulajdonú ingatlant használó központi költségvetési szerv – a **(15) bekezdésben meghatározott eseteket kivéve** – a rábízott állami tulajdonú ingatlant vagy ingatlanrészt nem hasznosíthatja, az ingatlanra vagy annak bármely részére vonatkozóan a használatot bármely címen átengedő szerződést nem köthet, továbbá a rábízott állami tulajdonú ingatlanon beruházást, felújítási tevékenységet nem végezhet, és nem végeztethet.

(15) A (14) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha:[...]

c) az állami tulajdonú ingatlant használó központi költségvetési szerv számára a (14) bekezdésben megjelölt tevékenység végzését az arra jogosult központi költségvetési szervvel vagy az állami vagyonról szóló törvény szerinti tulajdonosi joggyakorló szervvel kötött szerződése lehetővé teszi; vagy [...]

³ Lásd: az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI törvény

⁴ Lásd: ELTE/14143/3 (2019) újraszabályozó vagyonkezelési szerződés-módosítás 6.2. pontja: *Az Nvtv. 11. § (15) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel Vagyonkezelő – a Vhr. 9. § (12) bekezdése szerinti korlátozásokkal – jogosult az ingatlanokat a vonatkozó jogszabályi rendelkezések keretei között hasznosítani, továbbá azokon beruházási, felújítási tevékenységet elvégezni, elvégeztetni azzal, hogy a hasznosítás a közfeladat ellátását nem veszélyeztetheti.*

- (9) Az ETR-ben lévő helyiségadatért a Műszaki Főigazgatóság felelős. Valamennyi munkatárs köteles jelzést tenni a Műszaki Főigazgatóság részére, ha olyan információ birtokában van, ami az ETR helyiség-regiszterben szereplő adat és a valóság közötti eltérésre utal.
- (10) Jelen utasítás jelöli ki az ETR helyiség-regiszterben való adatrögzítésért felelős egységet (személyt).⁵
- (11) Az ETR helyiség-regiszterhez, az annak használatára kijelölt munkatársak részére a tanulmányi rendszert alkalmazás szinten üzemeltető szervezeti egység⁶ biztosít hozzáférést.
- (12) A tanulmányi rendszerben nyilvántartott adatokból a tanulmányi rendszert alkalmazás szinten üzemeltető szervezeti egység⁷ készíti el a lekérdezéseket az adatszolgáltatásra kötelezettek részére.
- (13) A jogszabályban, vagy fenntartó⁸ által előírt, továbbá vagyongazdálkodási, vagy egyébként szerződésben vállalt, a helyiség kihasználásáról, használatáról, vagy hasznosításáról szóló adatszolgáltatást a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység teljesíti.⁹

II. FEJEZET

AZ EGYETEMI TERÜLETEK HASZNÁLATA AZ ALAPTEVÉKENYSÉG ELLÁTÁSA KÖRÉBEN

2. §

- (1) Az Egyetem helyiségei elsősorban oktatási-kutatási és azt támogató szolgáltató és adminisztrációs feladatok ellátását, valamint a jogszabályban vagy szervezeti és működési rendben meghatározott hallgatói és dolgozói érdekképviseletek működését szolgálják.¹⁰
- (2) Az oktatást szolgáló helyiségekre vonatkozóan rögzíteni kell az oktatási célú teremfoglalás folyamatát és elveit (teremfoglalási rendszer), gondoskodni kell a teremigényekről szóló döntéshozatalról és a terem-kihasználtság ellenőrzéséről.
- (3) Az oktató-kutató munkatársak és a tanárok, valamint az oktatás-kutatást támogató alkalmazottak elhelyezését szolgáló helyiségek kijelöléséről a célszerűség, a gazdaságosság és a kihasználhatóság szempontjai szerint kell dönteni.
- (4) A (2) és (3) bekezdésben írt feladatok ellátásáról a dékán¹¹ mint az ingatlant használó keretgazda vezetője gondoskodik az általa erre kijelölt oktatást-kutatást támogató útján.
- (5) A kurzushirdetéseket¹² az ETR-ben rögzíteni kell, ennek felelősét az oktatási igazgató jelöli ki a dékánval való egyeztetés alapján.

⁵ Jelen utasítás 2. § (4) és (5) bekezdései, 3. § (13) bekezdése és 8. § (9) bekezdéseiben

⁶ Oktatási Igazgatóság

⁷ Oktatási Igazgatóság

⁸ A fenntartó számára minden év március 15-ig a megelőző évre vonatkozóan a kihasználtságról

⁹ Műszaki és Informatikai Főigazgatóság

¹⁰ Lásd: ELTE/14143/3 (2019) újraszabályozó vagyongazdálkodási szerződésmódosítás III. 3. pontja: *Vagyongazdálkodó köteles a vagyongazdálkodásba vett Ingatlanhányadot az alapító okiratában és a III.1. pontban meghatározott feladatainak ellátásához felhasználni, azt rendeltetésszerűen használni, viselni az Ingatlanhányaddal összefüggő közterheket, biztosítani – a költségvetési lehetőségei figyelembevételével – annak fenntartását, karbantartását, javítását célzó felújítását, állagvédelmét, működtetését. Vagyongazdálkodó köteles a mindenkor hatályos Számviteli tv., az államháztartás számviteléről szóló 4/2013.(I.11.) Korm. rendelet és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 14. §-ában foglaltakra tekintettel adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettségének eleget tenni.*

¹¹ A Gazdálkodástudományi Intézet és a Berzsenyi Dániel Pedagógusképző Központ esetében az intézetigazgató

¹² ELTE SZMSZ II. kötet, Hallgatói Követelményrendszer 55-57. §§

- (6) A több keretgazda használatában álló létesítmények (így Lágymányos, Trefort-kert, Szombathely) használati megosztásáról a keretgazdák – a kancellár jóváhagyásával – megállapodnak.
- (7) A keretgazdát terhelő létesítményköltségek költségvetési kalkulációjáról, a létesítmények önköltségéről és a létesítmény-adottságok részleges kiegyenlítéséről az éves költségvetési irányelvek és az intézményi költségvetés rendelkeznek.

III. FEJEZET

AZ EGYETEMI TERÜLETEK HASZNOSÍTÁSA HELYISÉG, VAGY TERÜLET BÉRBEADÁSA ÚTJÁN

Vtv. 23. § (1) Az állami vagyonnal a tulajdonosi joggyakorló maga gazdálkodik, vagy szerződés - így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás - alapján hasznosításra átengedi, illetőleg vagyongazdálkodásba, hasznélvezetbe adja.

(2) Az állami vagyon hasznosítására kötött szerződések elsődleges célja az állami vagyon hatékony működtetése, állagának védelme, értékének megőrzése, illetve gyarapítása, az állami és közfeladatok ellátásának elősegítése.

(3) A tulajdonosi joggyakorló és a vagyongazdálkodó a vagyon hasznosítására csak olyan szerződést köthet, amely - az állami vagyon megőrzését, gyarapítását, pénzügyileg és gazdaságilag minél előnyösebb hasznosítását szem előtt tartva - az állam számára a várható bevétel, megtakarítás, vagy más előny alapján a lehető legkedvezőbb.

(4) Állami vagyon hasznosítását biztosító szerződés megkötésére kiírt pályázati eljárás eredményeként a szerződés a pályázati kiírástól, valamint a nyertes pályázattól eltérő tartalommal nem köthető meg.

Vtv. 24. § (1) Állami vagyon használatát biztosító - így különösen bérleti, haszonbérleti, megbízási - szerződés - a (2) bekezdésében foglalt kivételeken kívül - nyilvános, kivételesen, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján köthető.

(2) Mellőzhető a versenyeztetés:

a) nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá

b)

c) ha jogszabály rendelkezései vagy a használat átengedésének egyéb körülményei a lehetséges hasznosító személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatók,

d) ha a határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg,

e)

(3) Zártkörű pályázat kiírására különösen akkor kerülhet sor, ha a vagyontárgy nyilvános pályáztatásának reális, tervezett költségei jelentősen csökkentenék a hasznosításból éves szinten elérhető bevételt, vagy ha a korábbi nyilvános pályázat eredménytelenül zárult és ezen eljárással is biztosítható az állami vagyon gazdaságos - a 23. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő - hasznosítása.

(4) Zártkörű pályázat esetén egyidejűleg, közvetlenül és azonos módon - a pályázati felhívás megküldésével - legalább három egymástól független érdekeltet írásban kell felhívni ajánlattételre.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben foglaltak irányadóak akkor is, ha központi költségvetési szerv vagy állami tulajdonú gazdasági társaság a használat, vagy a tulajdonosi joggyakorlóval kötött szerződés alapján őt megillető más jog gyakorlását - amennyiben erre a tulajdonosi joggyakorlóval kötött szerződése lehetőséget ad - bérleti vagy más visszerhes szerződés alapján harmadik személynek átengedi.

(6) Amennyiben az állami vagyon használatára irányuló valamely szerződés vételi jogot is biztosít a használati jog jogosultja számára, akkor a használati jog átengedése az állami vagyon értékesítésére vonatkozó szabályok szerint történhet.

Vtv. 25. § (1) Állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;

b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

c) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:

da) a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,

db) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;

e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

f) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi - három évnél nem régebben lezárult - eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták.

(2) Amennyiben a szerződés megkötését követően merül fel az (1) bekezdés szerinti kizáró ok, vagy a szerződő fél a 25/A. § (2) bekezdésében meghatározott igazolási kötelezettségének a felhívástól számított tizenöt munkanapon belül - vagy ha e határidőn belül a rajta kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul - nem tesz eleget, az a tulajdonosi joggyakorló jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Vtv. 25/A. § (1) Az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés megkötését megelőzően a szerződő fél azt a tényt, hogy vele szemben nem áll fenn a 25. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott kizáró ok, hatósági bizonyítvánnyal igazolja az a tulajdonosi joggyakorló részére. Ha a szerződő fél nem igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn a 25. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott kizáró ok, vele az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető.

(2) A szerződés érvényességének időtartama alatt az a tulajdonosi joggyakorló a szerződő felet írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja annak igazolására, hogy vele szemben a 25. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott kizáró ok fenn áll-e. Ha a szerződő fél igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn 25. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott kizáró ok, az a tulajdonosi joggyakorló az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat részére megtéríti.

(3) Az a tulajdonosi joggyakorló

a) az (1) bekezdésben meghatározottak alapján megismert személyes adatokat a szerződés megkötéséről meghozott döntés időpontjáig,

b) a (2) bekezdésben meghatározottak alapján megismert személyes adatokat a szerződés érvényessége végéig kezeli.

(4) Az (1) bekezdés szerinti igazolási kötelezettség nem vonatkozik azon jogi személyekre, amelyekre a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény hatálya nem terjed ki.

GVSZ 51. § (1) Az Egyetem vagyonkezelésében álló ingatlan területén kizárólag olyan tevékenység folytatható, vagy olyan rendezvény tartható, amely összeegyeztethető az Egyetem tevékenységével, nem jelent aránytalan kockázatot az Egyetem működésére, az Egyetem jó hírnevére.

(2) Az Egyetem vagyonkezelésében álló ingatlan hasznosítására vonatkozó szerződést kötő természetes személy, illetve szervezet képviselője a mindenkor hatályos nyomtatvány értelemszerű kitöltésével és aláírásával köteles nyilatkozni arról, hogy a szerződés teljes terjedelmében nyilvános, továbbá e szerződések alapján megillető jogok gyakorlása során a következők ismeretében és tudomásulvételével jár el:

a) az Egyetem szabályzataiban – különösen a jelen szabályzatban – rögzített, a helyiség/terület használatára vonatkozó előírásokat köteles betartani és betartatni,

b) a helyiség vallási, illetve politikai rendezvény céljára nem vehető igénybe.

GVSZ 52. § (1) A helyiségbérleti szerződésekben minden esetben ki kell kötni az alábbi feltételeket:

a) a bérleti jogviszony tárgyát képező helyiségben bármilyen átalakítási munkát csak a központi irányító szervezet előzetes írásbeli engedélyével lehet megkezdeni;

b) a hatósági építési engedélyhez kötött, a helyiség elszámolt értékcsökkenését meghaladó, annak értékét növelő beruházási, felújítási munkáknál a tulajdonosi joggyakorló előzetes engedélyét is ki kell kérni, amelyet az Egyetem mindenkor műszaki vezetőjénél kell kezdeményezni;

c) a bérlet az átalakítás következtében létrejövő értéknövekedés miatt a szerződés megszűnésekor az Egyetemmel szemben semmilyen vagyoni igényt nem támaszt;

- d) a bérlő és a vele jogviszonyba kerülő személyek az Egyetem szabályzatait és utasításait betartják és tartózkodnak minden olyan tevékenységtől, magatartástól, amely az Egyetem rendeltetésével ellentétes, illetőleg az Egyetem jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti;
 - e) a bérlő az általa bérbevett helyiséget/területet székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként – a jelen szabályzat 57. § (2) bekezdésében írt kivétellel – nem jegyeztetheti be;
 - f) a tulajdonosi ellenőrzés eljárásrendjét, ezen belül a felek jogait és kötelességeit a felek a szerződés részének tekintik,
 - g) a megrendelő tudomásul veszi, hogy az Egyetem jogosult a szolgáltatási díjat minden év március 1. napjától kezdődő időszakra a KSH által az előző évre közzétett inflációs rátának megfelelő mértékben emelni.
 - h) a jogcím nélküli használatra, valamint a helyiség késedelmes visszaadásához kapcsolódó kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket a jelen szabályzat és más egyetemi szervezetszabályozó eszközben foglalt előírásoknak megfelelően.
- (2) A helyiségbérleti szerződésben minden esetben meg kell jelölni
- a) a helyiségbérlet célját
 - b) azt a tényt, hogy a bérbe adott helyiség a Magyar Állam tulajdonában és az Egyetem vagyonkezelésében van,
 - c) az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő helyrajzi számát
 - d) az helyiségbérlet tárgyát képező helyiség természetbeni fekvését.
- (3) A helyiségbérleti szerződésekben előbérleti, elővásárlási jog semmilyen formában nem köthető ki.

3. §

- (1) Az Egyetem használatában vagy kezelésében lévő valamely területének vagy helyiségének kizárólagos birtoklására harmadik személyt feljogosító bérleti szerződés megkötésére, a bérbeadásra a kancellár, a műszaki főigazgató és – jelen utasításban szabályozottak szerint¹³ – az ingatlant használó keretgazda vezetője (dékán, igazgató) jogosult.
- (2) Bérleti szerződés megkötésére a Vtv. szabályai szerint lebonyolított versenyeztetési eljárás eredményeképpen kerülhet sor. Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló Korm. rendelet¹⁴ előírásainak megsértésével kötött szerződés semmis. Verseny nélkül kivételesen, a jogszabályban rögzített feltételek fennállása esetén köthető bérleti szerződés. Ez utóbbi esetben a bérleti szerződésben rögzíteni kell a kivételességet megalapozó körülményeket.
- (3) Bérleti szerződés – mint állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés – nem köthető a Vtv. 25. § (1) bekezdésében meghatározott személlyel, továbbá azzal, akinek az Egyetemmel, mint hasznosítóval elszámolási vagy egyéb jogvitája áll fenn, vagy a felek között korábban fennálló szerződéses jogviszonyból tartozás maradt fenn, vagy egyébként a bérlő olyan súlyos szerződésszegést követett el, mely magas kockázatot jelent az újabb ingatlanhasznosítási ügyletben is az Egyetem terhére.¹⁵
- (4) A helyiségbérleti szerződésekben minden esetben ki kell kötni a [GVSZ](#) 52. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat. A bérleti díj nem lehet alacsonyabb az önköltségnél (13.§). A

¹³ a 3. § (5) bekezdésében foglalt kizárólagos hatáskörre figyelemmel

¹⁴ Lásd: az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 1. § (5) bekezdése

¹⁵ Lásd: ELTE/14143/3 (2019) újraszabályozó vagyonkezelési szerződésmódosítás III. 6.2. pontja: ... *A Vagyonkezelő nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthet, az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően. A Vagyonkezelő az állami vagyon hasznosítása során köteles figyelemmel lenni az állami, nemzeti vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi előírások – például átláthatósági követelmény, versenyeztetési kötelezettségre vonatkozó előírások, stb. – maradéktalan betartására, illetve a jogszabályban előírt kivételektől eltekintve az értékarányosság követelményére. Vagyonkezelő a Vagyonkezelte Vagyon forgalomképes ingatlanjai hasznosítása során köteles figyelemmel lenni a 6/A. fejezetben rögzített előírásokra, amely előírásokat a Vagyonkezelte Vagyon forgalomképes ingatlanjaira megkötendő hasznosítási szerződésekben megfelelően rögzítenie és alkalmaznia szükséges.*

bérleti díj havonta, előre fizetendő. A bérleti díj késedelmes megfizetése szerződés felmondási jogot keletkeztet a bérbeadó oldalán.

- (5) Kizárólag a kancellár, vagy a műszaki főigazgató jogosult a
 - a) tartós – azaz egy éven túli – bérleti és lakásbérleti jogviszony létesítésére,
 - b) a büfék üzemeltetésére, egyéb vendéglátó-ipari szolgáltatások nyújtására szolgáló területek bérbeadására,
 - c) az étel- és italautomaták, bankautomaták, valamint egyéb automaták elhelyezésére vonatkozó, továbbá
 - d) a távközlési szolgáltatók berendezéseinek és felszereléseinek elhelyezésére vonatkozó bérleti szerződés megkötésére.
- (6) Bérleti szerződés nélkül nem engedhető át az ingatlan birtoklása, használata.
- (7) Egy évet meg nem haladó helyiségbérleti szerződést – aláírt, szkennelt példányként, elektronikus úton – meg kell küldeni a Műszaki Főigazgatóság számára nyilvántartásbavétel végett.
- (8) A bérleti szerződés megkötését követően a Műszaki Főigazgatóság kezelésre átadja a szerződést az érintett ingatlant használó keretgazda gazdasági hivatala számára. A bérleti díj beszedése érdekében (számlakérő kiállítása) az érintett ingatlant használó keretgazda gazdasági hivatala jár el.
- (9) A bérleti jogviszony keretében a bérlői magatartás és tevékenység felügyeletére és ellenőrzésére az érintett ingatlant használó keretgazda és a Műszaki Főigazgatóság is jogosult.
- (10) A tartós bérleti szerződésben ki kell kötni a bérleti díj infláció követését (KSH szolgáltatási árindex alapján), és annak érvényesítéséről az érintett ingatlant használó keretgazda gazdasági hivatala minden év március 1-jéig gondoskodik.
- (11) Ha a bérlő a bérleti díjon felül téríti a közüzemi díjakat, a telefonhasználatot, annak a kiszámlázásáról a szerződésben foglaltak szerint – havonta, negyedévente, de legkésőbb félévente – gondoskodni kell. A díjak beszedése iránt – a Műszaki Főigazgatóságtól származó adatok alapján – az érintett ingatlant használó keretgazda gazdasági hivatala intézkedik.
- (12) A bérleti, közüzemi és kapcsolódó egyéb díjak késedelmes megfizetése miatti jogkövetkezmények érvényesítése iránt az érintett ingatlant használó keretgazda gazdasági hivatala intézkedik.
- (13) Az ETR helyiség-regiszterében rögzíteni kell a bérbeadás tényét.
- (14) A bérleti szerződésekről a Műszaki Főigazgatóság nyilvántartást vezet. E nyilvántartás a Műszaki Főigazgatóság által kötött szerződéseken kívül tartalmazza más arra jogosultak által kötött szerződések adatait is. A Műszaki Főigazgatóság felelős a bérleti szerződésekkel kapcsolatos állami adatszolgáltatások összeállításáért.
- (15) A bérleti díj azt a keretgazdát illeti, aki a bérlettel érintett épületet egyébként használja. Ilyen szervezeti egység hiányában a Műszaki Főigazgatóság jár el a fenti (5)-(13) bekezdésekben írt feladatokban, és a bérleti díj központi bevételt képez.

A lakás bérbeadására vonatkozó speciális szabályok

4. §

- (1) A lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény¹⁶, a törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv¹⁷ alkalmazandó.
- (2) Az Egyetem tulajdonában, vagy vagyonkezelésében álló lakás, vagy lakó célra alkalmas ingatlan, ingatlanrész csak kivételesen hasznosítható az Egyetemmel jogviszonyban nem álló személy, család számára, beleértve azt is, hogy a fennálló lakásbérleti szerződés megszűntetendő a jogviszony megszűnésekor. Ezen elv érvényesítése, továbbá az Egyetem érdekeit megjelenítő lakásbérleti jogviszonyok létrejötte érdekében az utasítás hatálybalépését megelőzően kötött lakásbérleti szerződések felülvizsgálatát el kell végezni, a továbbiakban pedig csak ezeknek megfelelő új jogviszonyt lehet létrehozni.
- (3) Egy évnél rövidebb időszakra szóló lakásbérleti szerződést az érintett ingatlant használó keretgazda vezetője köthet (a Műszaki Főigazgatóság egyidejű értesítése és a megkötött szerződés másolatának megküldése mellett), ennél hosszabb időre szólóan a műszaki főigazgató.
- (4) A lakásbérleti szerződést csak a [honlapon kihelyezett szerződésminta](#) szerint lehet kötni, ha a bérlő támasztotta feltételek lényegesen eltérnek az abban foglaltaktól, akkor az igazgatási vezető közreműködését kell kérni a szerződéses feltételek kialakításában.

Az Egyetem által bérelendő területre vonatkozó szabályok

5. §

Az Egyetem által bérelni kívánt terület, épület, helyiség esetén [a szerződéskötés rendjéről szóló rektori-kancellári együttes utasítás](#) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

IV. FEJEZET

SZÉKHELY, TELEPHELY, FIÓKTELEP, KÖZPONTI ÜGYINTÉZÉS HELYE, SZÉKHELY-SZOLGÁLTATÁS ENGEDÉLYEZÉSE HARMADIK SZEMÉLY RÉSZÉRE

GVSZ 47. § 21. Székhely-szolgáltatás:

Levelezési cím, postai küldemény átvételének, érkeztetésének, őrzésének, rendelkezésre tartásának szolgáltatásként nyújtása [civil szervezetek javára (cég számára nem nyújtható ilyen szolgáltatás ingatlanhasználat nélkül)].

GVSZ 57. § (1) Harmadik személy javára –a rektor egyetértése alapján, - egyedi kancellári engedéllyel – az abban írt időtartamra, feltételekkel - biztosítható felhatalmazás székhely, telephely, fióktelep cég-, illetve egyéb nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az Egyetem vagyonkezelésében lévő ingatlanban. Ugyanilyen engedéllyel lehet egyetemi ingatlant központi ügyintézés helyeként jelölni, illetve székhely-szolgáltatást nyújtani.

- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott egyedi engedély adható
 - a) az Egyetem részvételével működő gazdasági társaságnak,
 - b) az Egyetemmel rendszeres kapcsolatban álló vállalkozásnak, ha a tevékenység – annak jellegéből adódóan - egyetemi ingatlanhoz kötött,

¹⁶ Lásd: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

¹⁷ Lásd: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

- c) az Egyetem oktatási - kutatási tevékenységével összefüggő feladatot ellátó gazdasági társaságnak, különösen startup, spin off vállalkozásoknak, továbbá az Egyetemtől inkubációs szolgáltatásokat igénybevevő vállalkozásoknak,
 - d) az Egyetem tagságával működő iskolaszövetkezetnek,
 - e) olyan alapítványnak, társadalmi szervezetnek, amelynek tevékenysége az Egyetem szellemiségével összeegyeztethető, kifejezetten céljait szolgáló.
- (3) A (2) b) c) és e) pontja körében a vállalkozás, civil szervezet működésének tárgya szerint érintett keretgazda, vagy keretgazdák támogatása szükséges az (1) bekezdés szerinti engedély kiadásához.
- (4) A székhely-szolgáltatás a jelen szabályzat 47. § 21. pontjában körülírtak biztosítását jelenti kizárólag civil szervezetek (vagy más, de nem gazdasági társaságok, cégek) számára, és nem jár együtt infrastruktúra, illetve területhasználat biztosításával.
- (5) A székhely-szolgáltatást az ingatlanban működő keretgazda nyújtja, ha rendelkezik
- a) olyan személyi feltételekkel, amelyek útján biztosítani tudja a postai küldemények rendszeres átvételét, érkeztetését;
 - b) olyan tárgyi feltételekkel, amelyek útján biztosítani tudja a székhely-szolgáltatás keretében birtokába jutott iratok őrzését, rendelkezésre tartását, és azoknak az Egyetem és más székhely-szolgáltatást igénybe vevők irataitól, ingóságaitól történő elkülönítését.

6. §

- (1) Az Egyetem vagyonkezelésében lévő ingatlanon harmadik személy javára a [GVSZ](#) 57. §-ában foglaltak szerint engedélyezhető és biztosítható felhatalmazás székhely, telephely, fióktelep cég-, illetve egyéb nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Egyetemi ingatlan székhelyként, telephelyként, fióktelepként történő bejegyzésének feltétele, hogy a kérelmező harmadik személy az adott egyetemi ingatlan tekintetében, jelen utasítás rendelkezései szerint, bérleti, használati szerződést kössön az Egyetemmel. A bejegyzési engedély kiadása során a jogszabályi feltételek teljesíthetőségén kívül azt is vizsgálni kell, hogy a kezdeményezés mennyiben szolgálja az Egyetem érdekeit.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti [engedély iránti kérelmet](#) a kancellárnak címezve, de a Jogi Igazgatóságához írásban kell benyújtani¹⁸. A Jogi Igazgatóság a kiadott engedélyekről nyilvántartást vezet. Amennyiben az engedély jogosultjával hat hónapon keresztül nem lehetséges a kapcsolatfelvétel, vagy egyébként a jogosult nem található meg, a kancellár az engedélyt visszavonja és a Jogi Igazgatóságon keresztül megteszi az (5) bekezdés szerinti intézkedéseket. Az engedély visszavonására az engedély kiadására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
- (3) A Jogi Igazgatóság beszerzi a [GVSZ](#) 57. § (2) bekezdés b), c) és e) pontja kapcsán az érintett keretgazda vezető, vagy keretgazda vezetők támogatását. Az érintett keretgazda vezető a támogatást a megkeresés kézhezvételétől számított öt munkanapon belül adja meg vagy ad írásos, indoklással ellátott tájékoztatást a támogatás megtagadásáról. A Jogi Igazgatóság koordinálja a kancellári engedély kiadásához a rektor egyetértésének megkérését.
- (4) Bérleti jogviszony létesítése esetén – amennyiben arra a szerződő fél igényt tart – kifejezett hozzájárulást kell kérni ahhoz, hogy a bérlő a bérleményt székhelyként, telephelyként, fióktelepként bejegyeztesse.
- (5) Ha a [GVSZ](#) 57. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek nem teljesülnek, az engedély nem adható ki. Ha az engedélyt utóbb visszavonták, a kérelmező eredeti jogosult (bérlő) köteles gondoskodni a székhely, telephely, fióktelep civil szervezetek esetén a törvényszék, gazdasági társaságok esetén a cégbíróság nyilvántartásából való törléséről. Amennyiben ennek a kérelmező az engedély visszavonását követő 15 napon belül nem tesz eleget, a Jogi Igazgatóság

¹⁸ Székhely/telephely/fióktelep engedély iránti kérelem

- a) civil szervezetek esetén az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló törvény¹⁹ alapján a civil szervezetek törvényességi ellenőrzését gyakorló ügyészséghez fordul,
 - b) gazdasági társaságok esetén a cégnyilvántartásról, a bírósági cégeljárásról és végelszámolásáról szóló törvény²⁰ szerinti törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
- (6) A székhelyszolgáltatást az ingatlanban működő keretgazda nyújtja, ha rendelkezik a [GVSZ 57. § \(5\) bekezdésében](#) foglalt feltételekkel.
- (7) Cég számára a cégnyilvántartásról, a bírósági cégeljárásról és végelszámolásáról szóló törvény²¹ szerinti székhelyszolgáltatás nem nyújtható.
- (8) A székhelyszolgáltatással kapcsolatos, jelen utasításban nem rendezett kérdések tekintetében a székhelyszolgáltatásról szóló IM rendelet²² rendelkezései az irányadóak.
- (9) A székhelyszolgáltatásra irányuló szerződés az erre rendszeresített [szerződésminta](#) értelemszerű kitöltésével köthető. A szerződésnek tartalmaznia kell azon iratfajtákat, amelyeket a civil szervezet a székhelyen kíván őrizni, rendelkezésre tartani.
- (10) A székhelyszolgáltatás ellenértékét a szerződésben – legalább az önköltség mértékében – meg kell határozni. A székhelyszolgáltatás ellenértéke a keretgazda bevételét képezi.
- (11) A székhelyszolgáltatás alapját képező szerződés megszűnésekor az (5) bekezdésben foglaltak irányadóak.
- (12) A székhelyszolgáltatásról, és az annak keretében kezelt iratokról az illetékes keretgazda nyilvántartást vezet és munkaköri leírásban rögzítve kijelöli a feladatellátással megbízottat, annak feladatait és felelősségét.
- (13) A székhelyszolgáltatásra vonatkozó szerződés létrejöttét és megszűntét az illetékes keretgazda köteles bejelenteni a Jogi Igazgatóság számára.

V. FEJEZET

A HELYISÉGHASZNOSÍTÁS SZABÁLYAI

GVSZ 47. § 11. Helyiség-használati szolgáltatás:

Meghatározott helyiség(ek) egyszeri alkalomra vagy időszakonként ismétlődő, de nem megszakítás nélküli használatának biztosítása, amely nem minősül az Nvtv. szerinti hasznosításnak.

GVSZ 47. § 12. Ideiglenes használatba adása területnek:

Helyiségnek nem minősülő terület meghatározott rendezvény céljából történő használatának biztosítása, amelynek alapján a használó az engedélyben meghatározott célból, időpontban és keretek között a pontosan meghatározott területrészen rendezvényt tarthat.

GVSZ 51. § (1) Az Egyetem vagyonkezelésében álló ingatlan területén kizárólag olyan tevékenység folytatható, vagy olyan rendezvény tartható, amely összeegyeztethető az Egyetem tevékenységével, – nem jelent aránytalan kockázatot az Egyetem működésére, az Egyetem jó hírnevére.

(2) Az Egyetem vagyonkezelésében álló ingatlan hasznosítására vonatkozó szerződést kötő természetes személy, illetve szervezet képviselője a mindenkor hatályos nyomtatvány értelemszerű kitöltésével és aláírásával köteles nyilatkozni arról, hogy a szerződés teljes terjedelmében nyilvános, továbbá e szerződések alapján megillető jogok gyakorlása során a következők ismeretében és tudomásulvételével jár el:

¹⁹ Lásd: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény

²⁰ Lásd: a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény VI. fejezete

²¹ Lásd: a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény

²² Lásd: a székhelyszolgáltatásról szóló 7/2017. (VI. 1.) IM rendelet

- a) az Egyetem szabályzataiban – különösen a jelen szabályzatban – rögzített, a helyiség/terület használatára vonatkozó előírásokat köteles betartani és betartatni,
- b) a helyiség vallási, illetve politikai rendezvény céljára nem vehető igénybe.

GVSZ 53. § (1) Az Egyetem az állami vagyont képező ingatlan meghatározott helyiségeit egyszeri alkalomra, vagy időszakosan ismétlődő, de nem megszakítás nélküli igénybevételre – amely nem minősül az Nvtv. szerinti hasznosításnak – harmadik személy részére használatba adhatja (helyiség-használati szolgáltatás). Ebben az esetben a szolgáltatásra külön szerződést kell kötni.

(2) A helyiség-használati szolgáltatási szerződésekben minden esetben ki kell kötni az alábbi feltételeket:

- a) a szolgáltatás tárgyát képező helyiségben semminemű átalakítási munka nem végezhető;
 - b) a szolgáltatás igénybevétele az Egyetem területén – székhelyén vagy telephelyein – lévő meghatározott helyiség(ek) egyszeri alkalomra vagy időszakosan ismétlődő, de nem megszakítás nélküli használatának biztosítását jelenti, de nem jár a helyiség kizárólagos és folyamatos birtoklásával;
 - c) a b) pontban foglaltakon túl milyen módon és mértékben vehet igénybe egyéb szolgáltatásokat a szolgáltatás igénybevevője (a továbbiakban: megrendelő);
 - d) a megrendelő tudomásul veszi, hogy az Egyetem jogosult a szolgáltatási díjat minden év március 1. napjától kezdődő időszakra a KSH által az előző évre közzétett inflációs rátának megfelelő mértékben emelni;
 - e) a megrendelő kártérítési felelősségének kikötését, az esetlegesen bekövetkező káresemények rendezésének módját, határidejét;
 - f) a megrendelő kötelezettségvállalását arra, hogy a szolgáltatás igénybevevője és a vele jogviszonyba kerülő személyek a helyiség-használat ideje alatt, illetve azzal összefüggésben az Egyetem szabályzatait és utasításait betartják és tartózkodnak minden olyan tevékenységtől, magatartástól, amely az Egyetem rendeltetésével ellentétes, illetőleg az Egyetem jó hírnevét sérti vagy veszélyezteti;
 - g) a megrendelő a helyiség-használati idő lejártával birtokvédelmet nem élvez;
 - h) a tulajdonosi ellenőrzés eljárásrendjét, ezen belül a felek jogait és kötelességeit a felek a szerződés részének tekintik
 - i) a jogcím nélküli használatra, valamint a helyiség késedelmes visszaadásához kapcsolódó kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket a jelen szabályzat és más egyetemi szervezetszabályozó eszközben foglalt előírásoknak megfelelően
- (3) A helyiség-használati szolgáltatási szerződésben mindig meg kell jelölni
- a) a helyiség-használat célját
 - b) azt a tényt, hogy szolgáltatás tárgyát képező helyiség a Magyar Állam tulajdonában és az Egyetem vagyonkezelésében van,
 - c) az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő helyrajzi számát,
 - d) a helyiség-használat tárgyát képező helyiség természetbeni fekvését.
- (4) Nem nyújtható helyiség-használati szolgáltatás vallási, illetve politikai rendezvény céljára.

7. §

- (1) Az Egyetem az alapfeladatok elsődleges ellátása mellett, társadalmi kapcsolatainak bővítése, továbbá bevételek elérése érdekében hasznosíthatja időlegesen szabad helyiség-kapacitásait a [GVSZ 47. § 11. pontja](#) szerinti helyiséghasználati szolgáltatás keretében oly módon, hogy az ne zavarja az alapfeladatok ellátását, valamint az Egyetem együttműködési és egyéb szerződéseiben foglaltakat.
- (2) A helyiséghasználatot minden esetben szerződéssel, főszabály szerint ellenérték fejében, legalább önköltségi áron lehet engedélyezni jelen utasítás 8. §-a rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával.
- (3) A (2) bekezdés szerinti főszabálytól eltérően, szerződéskötés nélkül, ingyenes helyiséghasználatra jogosultak:
 - a) az Egyetem szervezeti egységei az Egyetem alapfeladatainak ellátása keretében akkor is, ha az állandó jelleggel használt épületen kívül másik épületet, területet kívánnak igénybe venni eseti jelleggel;
 - b) az Egyetem [jelen szabályzat 2.§ (1) bekezdése szerinti] hallgatói és dolgozói érdekképviselői szervezetei alapfeladat-ellátásuk körében, annak érdekében és annak

mértékéig, beleértve a közösségépítést szolgáló egyetemi rendezvényeket, hallgatói (pl. gólya-, felező) bált.

Az ingyenesség nem vonatkozik a rendezvénnyel járó területhasználaton kívüli egyéb igénybe vett szolgáltatások díjaira.

- (4) A 8. § szerinti hatáskörrel rendelkező vezető kedvezményes, vagy ingyenes helyiséghasználatot engedélyezhet:
- az Egyetemmel tudományos, oktatási vagy egyéb céllal együttműködő partnerek egyetemi szervezeti egységgel közös rendezvénye vagy eseménye számára;
 - középiskolai tanulmányi versenyekhez, rekrutációs célú, vagy egyébként arra alkalmas ifjúsági rendezvényekhez;
 - az Egyetem elveivel és céljaival összhangban álló társadalmi tevékenységet végző szervezetek karitatív tevékenysége céljára;
 - kifejezetten, vagy többségében az Egyetem hallgatói, dolgozói részére kedvezményesen igénybe vehető, harmadik személy által biztosított szolgáltatásokhoz.

Az ingyenesség, kedvezmény nem vonatkozik a rendezvénnyel járó területhasználaton kívüli egyéb igénybe vett szolgáltatások díjaira.

- (5) A (4) bekezdés a) pontja esetében az ingyenes helyiséghasználat feltétele, hogy az Egyetem minden kommunikációs szinten szervező partnerként jelenjen meg, továbbá az Egyetem kommunikációért felelős területe tájékoztatást kapjon a rendezvényről.

Hatáskörök a helyiséghasználati szolgáltatás nyújtásában és egy évet meg nem haladó helyiségbérletben

8. §

- Az ingatlant használó keretgazda vezetője (dékán, köznevelési intézmény igazgatója) jogosult engedélyezni külső fél számára az egyszeri, vagy rendszeres, vagy több alkalommal ismétlődő helyiséghasználatot és az egy évet meg nem haladó kizárólagos és folyamatos használatot, vagyis a helyiségbérletet. E körben az ingatlant használó keretgazda vezetője köti meg a helyiség(terület)-használati, vagy az egy évet meg nem haladó tartamú bérleti szerződést. A használatba, vagy bérbeadásról szóló adatokat rögzíteni kell a helyben vezetett teremfoglalási rendszerben, valamint meghatározott időszakonként az Egységes Tanulmányi Rendszer helyiség-regiszterében.
- Az Egyetem egyes terei kiemelt hasznosítási célpontok, melyekre – a vele megkötött feladatellátási szerződés alapján – az ELTE Szolgáltató Kft. – az ingatlant egyébként használó dékán(ok) egyidejű írásbeli tájékoztatása mellett – jogosult hasznosítási szerződést kötni, rendezvényeket szervezni, rendezvényeknek helyet biztosítani. Ilyen kiemelt hasznosítási területek elsősorban: a Lágymányosi Campus Északi tömbjében működő Egyetemi Kongresszusi Központ, valamint az Északi és Déli Tömb tanszékekhez nem rendelt helyiségei és külső helyszínei és az Aula Magna. E termek, területek foglalása egyetemi célokra az erre kialakított nyilvános felületen²³ keresztül történhet. Az üzleti célú ingatlanhasznosítás fellendítése érdekében más egységek is kezdeményezhetik az ELTE Szolgáltató Kft. közreműködését.
- A kollégiumok, önálló épülettel rendelkező szakkollégiumok szabad kapacitásait (beleértve helyiségbérletet, gépkocsiparkolót) legfeljebb három hónap időtartamú szerződéssel hasznosíthatja a kollégiumvezető, a szakkollégiumok szervezeti és működési

²³ <http://rendezvenyhelyszin.elte.hu/>

szabályzatának rendelkezéseit is figyelembe véve a szakkollégium igazgatója. A hasznosítás és az elszámolás során figyelemmel kell lenni az Egyetem gazdasági tárgyú szabályzataiban²⁴ foglalt rendelkezésekre is. A hasznosítás során – amennyiben a hasznosítás jellege indokolja – az idegenforgalmi adó megfelelő kiszabásában és érvényesítésében a Gazdasági Főigazgatóság nyújt támogatást.

- (4) Az Egyetemi Könyvtár és Levéltár központi épületét, továbbá a Fűvészkert, a Tatai Geológus Kert – Természetvédelmi Terület és Szabadtéri Geológiai Muzeális Közgyűjtemény, valamint a Gothard Asztrofizikai Observatórium és Multidiszciplináris Kutatóközpont termét, területét az egység vezetője jelen szabályzat rendelkezései szerint hasznosíthatja.
- (5) A Lágymányosi Campuson működő karokhoz rendelt területek, helyiségek (laboratóriumok) kari hatáskörben hasznosíthatók.
- (6) Az ingatlant használó szervezeti egység vezetője kijelöli azt a munkatársat, aki ellátja az ingatlanhasznosítással kapcsolatos koordinációs és adminisztrációs feladatokat, beleértve az ETR-ben való rögzítés kötelezettségének teljesítését is.²⁵
- (7) A helyiséghasznosításra jogosult vezető adhat engedélyt rendezvény tartására.
- (8) A helyiséghasznosításra jogosult vezető adhat engedélyt filmforgatásra is, előzetesen egyeztetve a kommunikációs vezetővel²⁶ és a gondnokszággal.
- (9) Minden helyiséghasznosítás és helyiségbérlet tényét (akkor is, ha egyetemi egység, vagy külső harmadik személy, rendszeres, vagy egyszeri alkalom) rögzíteni kell az ETR-ben.

Egyes speciális helyiség (terület) használati szolgáltatásokra vonatkozó hatáskörök

9. §

- (1) A Fűvészkert, a Tatai Geológus Kert és más kiállítóhely belépődíja nem minősül ezen utasítás szerinti helyiséghasznosításnak, illetve ilyen bevételnek.
- (2) Az Egyetem balatonkenesei és balatonfüredi üdülőépülete helyiségeinek üdültetési célú kihasználása nem minősül hasznosítási tevékenységnek, mert az a dolgozók és családtagjaik rekreációját szolgálja. Az üdültetésen kívüli esetleges hasznosítása esetében jelen szabályzatban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.
- (3) Az egyetemi és gyakorlóiskolai sporthelyiségek hasznosítására – hacsak az Egyetem gazdasági társaságával, vagy kapcsolódó sportegyesülettel más jogviszony nem áll fenn – jelen szabályzat alkalmazandó.
- (4) Az Egyetem területén a hirdetési felületek üzleti célú hasznosítása az ELTE Szolgáltató Kft. feladata és jogosultsága.
- (5) Az Egyetem területén fekvő, 30 darabnál több személygépkocsi befogadására alkalmas parkolóra a kancellár egyedi szabályokat alkalmaz.

²⁴ Lásd jelenleg többek között: [Gazdálkodási és Vagyongazdálkodási Szabályzat](#); a kötelezettségvállalásról, ellenjegyzésről és más a pénzügyi jogkörök gyakorlásáról szóló [18/2015. \(VI. 11.\) sz. kancellári utasítás](#)

²⁵ 8. § (9) bekezdése

²⁶ Kommunikációs, Rekrutációs és Marketing Igazgatóság igazgatója

10. §

- (1) Az utasítás hatálya alá tartozó helyiséghasználatra vonatkozó igénylést a hatáskörrel rendelkező vezetőhöz címzetten elektronikusan vagy papír alapon lehet benyújtani
 - a) a 8. § (1) bekezdés szerinti esetben²⁷ a kari dékáni (igazgatói) hivatalhoz,
 - b) a 8. § (2) bekezdés szerinti esetben²⁸ a <http://rendezvenyhelyszin.elte.hu/> honlapon,
 - c) a 8. § (3) és (4) bekezdés szerinti esetben²⁹ a hatáskörrel rendelkező igazgatóhoz vagy vezetőhöz.

Amennyiben az igénylés nem a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységhez vagy vezetőhöz került benyújtásra, annak a hatáskörrel rendelkező felé elektronikusan történő továbbításáról haladéktalanul intézkedni kell.

- (2) Az igényben meg kell fogalmazni az alábbi információkat³⁰:
 - a) a kapcsolattartó neve, elérhetősége,
 - b) rendezvény kezdete vége,
 - c) rendezvény jellege (pl. előadás, konferencia, díjátadó stb.) és tárgya,
 - d) bérelni kívánt helyiség(ek) paraméterei,
 - e) kapcsolódó igények: wifi elérhetőség, teremhangosítás, vetítés technika, terem berendezése (színpad, pulpitus, asztalok, székek stb.), ültetés típusa, parkolási és ruhatár igény.
- (3) A hatáskörrel rendelkező szervezeti egység kijelölt munkatársa egy munkanapon belül ellenőrzi, hogy az igényben megjelölt cél befogadható-e, továbbá az adott időpontban van-e szabad kapacitás az igénynek megfelelő helyiségek vagy termek vonatkozásában és a vezetővel egyeztetve válaszol az igénylőnek.
- (4) Amennyiben a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység vezetője az igényelt helyiséghasználatot biztosítja, az igénylő részére a hatáskörrel rendelkező szervezeti egység kijelölt munkatársa megküldi az árajánlatot.
- (5) A hatáskörrel rendelkező szervezeti egység kijelölt munkatársa indokolt esetben az igénylővel legkésőbb két munkanapon belül egyeztetve pontosítja a technikai és más egyéb szolgáltatási igényeket, melybe a Műszaki Főigazgatóság helyi felelősét (gondnok, csoportvezető) bevonja. Ennek során helyszíni bejárásra is sor kerülhet.
- (6) A hatáskörrel rendelkező vezető engedélyezi a helyiséghasználatot és a vonatkozó [szerződés minta](#)³¹ felhasználásával szerződést köt a szerződéskötés rendjéről szóló [rektor-kancellári közös utasításban](#) foglaltaknak megfelelően.
- (7) A hatáskörrel rendelkező szervezeti egység kijelölt munkatársa – szükség esetén technikus közreműködésével – a szerződésben meghatározott időpontban átadja, a rendezvényt követően pedig átveszi az érintett helyiséget.
- (8) A használóval folyó tárgyaláson törekedni kell arra, hogy a kötelezett a helyiséghasználat ellenértékét a használatot megelőzően megfizesse. A hasznosítást végző szervezeti egység munkatársa intézkedik a helyiséghasználati díj beszedése iránt: számla kibocsátását

²⁷ Kari épületek, központi épületek, gyakorló iskolák

²⁸ Kiemelt hasznosítási területek: a Lágymányosi Campus Északi tömbjében működő Egyetemi Kongresszusi Központ, valamint az Északi és Déli Tömb tanszékekhez nem rendelt helyiségei és külső helyszínei és az Aula Magna

²⁹ Kollégiumok, szakkollégiumok, Egyetemi Könyvtár és Levéltár, Fűvészkert, Tatai Geológus Kert – Természetvédelmi Terület és Szabadtéri Geológiai Muzeális Közgyűjtemény, valamint Gothard Asztrofizikai Observatórium és Multidiszciplináris Kutatóközpont

³⁰ Ajánlatkérő űrlap

³¹ Helyiséghasznosítási szerződés minta

kezdeményezi szerződéskötéssel egyidejűleg, de legkésőbb a használat végét követő két munkanapon belül. A számla kibocsátásáról a Gazdasági Főigazgatóság Pénzügyi Osztálya intézkedik két munkanapon belül.

VI. FEJEZET

VEGYES RENDELKEZÉSEK

A helyiséghasználat ellenőrzése

11. §

- (1) A helyiség használata során a Műszaki Főigazgatóság kijelölt munkatársa, a kari dékáni hivatal kijelölt munkatársa vagy a technikus jogosult ellenőrizni a bérbe adott vagy egyéb módon hasznosított helyiség engedély és szerződés szerinti, rendeltetésszerű használatát.
- (2) Amennyiben az ellenőrzésre jogosult szerződéstől eltérő, vagy egyébként kockázatot rejtő használatot tapasztal vagy rendellenes tényrt állapít meg, haladéktalanul és írásban (elektronikusan) jelzi az eredeti engedélyt kiadó vezető részére, aki megteszi a megfelelő intézkedést.
- (3) A bérleti, használati vagy egyéb hasznosításra irányuló szerződés megszűnésekor a bérlő, használó köteles visszaadni a helyiséget az Egyetem erre kijelölt felelősének. A visszaadáskor a keretgazda arra kijelölt munkatársa köteles ellenőrizni, hogy a helyiség az átadáskori állapotban került-e visszaadásra. Az észlelt eltéréseket jegyzőkönyvben kell rögzíteni és intézkedés végett a Műszaki Főigazgatóság részére továbbítani.
- (4) Ha a bérlő, használó határidőben nem hagy fel a használattal, vagy egyébként nem szállítja el javait, nem adja át kulcsait, vagy egyébként nem teljesíti a szerződés megszűnésekor őt terhelő kötelezettségeket, a keretgazda vezető haladéktalanul értesíti a műszaki főigazgatót, aki a kiüresítésre irányuló eljárást kezdeményezi. A teljes kiürítésig a keretgazda vezető a jogcím nélküli használat ellenértékét köteles közölni a jogcím nélküli használóval és tőle azt beszélni. A jogcím nélküli használat ellenértékének legkisebb összege a jogcímen nyugvó használat ellenértékével azonos összeg, amelynek mértéke félévenként a felével emelhető. A kiürítéssel járó költségeket a keretgazda (vagy ha azzal nem azonos, a szerződést kötő szervezeti egység) előlegezi, behajthatatlanság esetén viseli.
- (5) Az Egyetem kimeríti a szerződésben, vagy egyébként irányadó jogszabályokban számára biztosított valamennyi jogérvényesítési lehetőséget.

Terület ideiglenes használatba adása, rendezvények tartása

GVSZ 54. § (1) Ha a szerződés tárgya előre meghatározott rendezvény céljára egyetemi terület határozott időre átengedése (terület ideiglenes használatba adása), a jelen szabályzat 53. §-ban foglalt szabályokat a (2)-(3) bekezdésben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A rendezvény engedélyezésének rendjét, az ingatlanban működő keretgazda és a Kancellária egyes szervezeti egységei közötti feladat megosztást kancellári utasítás rögzíti. A rendezvény engedélyezése iránti írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a tervezett rendezvény kezdetének és befejezésének várható időpontját, részletes programját, helyszínét és az igénybe venni kívánt területeket, az esetlegesen ott felállítandó mobil létesítmények jellemzőit;
- b) a rendezvény célját és programját;
- c) a rendezvényen résztvevők várható létszámát (külön a maximális létszámot), a rendezvény zavartalan lebonyolítását biztosító rendezők számát;
- d) a rendezvény szervezőjének, valamint esetleges támogatójának nevét és lakcímét;

- e) a rendezvény biztosításának részleteit, a kiürítési számításokat, és az utóbbihoz kapcsolódó katasztrófavédelmi hatóság jóváhagyást, engedélyt;
 - f) a rendezvény lebonyolításához szükséges bútorzat, s egyéb tárgyi eszközök megjelölését;
 - g) a rendezvényt követő helyszín-visszarende­zés részleteit (alvállalkozók távozásának határideje, terület visszaadás időpontja);
 - h) a szervező nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a rendezvény megtartásával kapcsolatos vagyonvédelmi, biztonsági előírások, és az Egyetem házirendje megtartását szavatolja, ezért teljes felelősséget vállal.
- (3) A jelen szakaszban foglaltak alapján megtartani kívánt rendezvény esetében
- a) szerződés kizárólag az erre rendszeresített szerződésminta értelemszerű kitöltésével köthető;
 - b) a szerződésben fel kell tüntetni azt, hogy annak alapján a használó az engedélyben meghatározott célból és keretek között ideiglenesen birtokolhatja a pontosan meghatározott területrészt, helyiséget.
- (4) A zenés-táncos rendezvények megtartására vonatkozó szabályokat külön kancellári utasítás tartalmazza.

12. §

- (1) Terület ideiglenes használatba adása, rendezvények tartása (a továbbiakban együtt: rendezvény tartása) esetében a [GVSZ](#) 53. §-ban foglalt szabályokat a [GVSZ](#) 54. § (2)-(3) bekezdésben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A rendezvény engedélyezésére a 8-9. §-ban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni az alábbi kiegészítésekkel:
- a) a kérelmet annak figyelembevételével kell benyújtani a 8. §-ban kijelölt vezetőnek, hogy ő megismerhesse a megtartani kívánt rendezvény célját, jellegét, a szervezők és a résztvevők körét és a nyilvánosság szintjét a [GVSZ](#) 54. § (2) bekezdésében foglalt adatokon túl, továbbá
 - b) az engedélyező döntéshozatalig a szervezés nem kezdhető meg,
 - c) a kérelmet és a rendezvény tartására vonatkozó helyiség/terület-használati szerződést [mintadokumentumok](#)³² alapján kell elkészíteni.

A helyiséghasználásra vonatkozó bérleti és teremhasználati díjak

13. §

- (1) Az egyetemi ingatlanok helyiségei kapcsán a bérleti és teremhasználati díjat az épületek fenntartására számított önköltség és a (3)-(4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kell meghatározni. Az épületek négyzetméter-egységre jutó önköltségét az előző év november 1. - tárgyév október 31. közötti időintervallum tény kiadási adatai alapján a Gazdasági Főigazgatóság Kontrolling és Költségvetési Igazgatósága számítja ki és megküldi a használati díj meghatározásában illetékes gazdasági szervezeti egységeknek.
- (2) Az önköltségi ár meghatározása során figyelembe kell venni:
- a) a közvetlen költségek tekintetében:
 - a bér- és járulékköltségeket *(kizárólag az egyetemi szinten decentralizáltan végzett épület-üzemeltetési tevékenységek bér- és járulékköltségei. A centralizáltan nyújtott épület-üzemeltetési tevékenységek költségei a közvetetten elszámolt költségek útján kerülnek az épületeken elszámolásra);*
 - az anyagköltségeket *(kizárólag az épület üzemeltetése érdekében felhasznált szakmai és karbantartási anyagok költségei. Ide nem értve az*

³² Rendezvény engedélyezése iránti igénylőlap (kérelem), szerződésminta rendezvény tartására vonatkozó helyiség (terület) használatára

épületben elhelyezett szervezeti egységek által felhasznált anyagok, kisértékű tárgyi eszközök);

- az igénybe vett szolgáltatásokat *(kizárólag az épület üzemeltetése érdekében nyújtott külső szolgáltatások költségei, közüzemi díjak, egyéb szolgáltatások);*

b) a közvetett költségek tekintetében

- az ingatlan üzemeltetését végző központi szervezeti egységek/tevékenységek, központilag kezelt feladatok arányos költségét *(ezen egységek/tevékenységek, a központilag kezelt épület üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok költségeit, a végzett tevékenységre, feladatra leginkább jellemző mutatószám segítségével kell az ellátott ingatlanokra elszámolni).*

A fentiek szerint meghatározott önköltség az adott épület egy négyzetméterre eső éves üzemeltetési költségének forintban kifejezett értéke [Ft/év/nm]. Az így kapott önköltség az adott helyiségtípus kihasználhatósága és kapacitása, rendelkezésre állása alapján határozható meg nap, óra, illetve szükség szerint egyéb időszakra.

- (3) A bérleti és teremhasználati díj-kalkuláció során az önköltségen túl az alábbi szempontokat kell figyelembe venni azzal, hogy – a jelen utasításban meghatározott kivételekkel – helyiséget hasznosítani az önköltségi árnál alacsonyabb áron nem lehet, továbbá:
- az Egyetem helyiségei, termei bérleti és teremhasználati díjának mértékét elsősorban a hasonló adottságú helyiségekre, termekre megállapított piaci ár figyelembevételével lehet meghatározni,
 - figyelembe lehet venni a hasonló intézmények gyakorlatát és a szerződéses időszakban fennálló vagy prognosztizált kereslet-kínálatot.
- (4) A bérleti és teremhasználati díj mértékét növelő tényezők az alábbiak lehetnek:
- speciális felszereltség, vagy egyébként jó vagy kiváló technikai felszereltség és műszaki állapot,
 - központi elhelyezkedés,
 - nagyobb létszám (legalább 100 fő) befogadására alkalmas kapacitás,
 - a helyiséghez, teremhez járó hangosítási lehetőség.
- (5) A bérleti és teremhasználati díjak összege tartalmazza a biztonsági és a porta szolgálatot, valamint a takarítási díjat is a szokásos használat keretei között.
- (6) A bérbeadás vagy egyéb hasznosítás során a szerződő fél részére nyújtott külön szolgáltatásokért (beleértve az érvényes vállalkozási szerződés kereteit meghaladó porta- és takarítási szolgáltatást) a szerződésben egyedileg meghatározott díjat kell kikötni és érvényesíteni.
- (7) A megállapított díjtételeket évente, legkésőbb a tárgyév december 31. napjáig felül kell vizsgálni, erre a szerződéskötések során külön figyelemmel kell lenni. A díjak felülvizsgálata a piaci kereslet (piaci ár) és az önköltség figyelembevételével történik.
- (8) A (7) bekezdésben foglaltak megfelelő alkalmazásával a hasznosítható helyiségek bérleti díját és a rendezvények teremhasználati díját a hatáskörrel rendelkező vezető a működését támogató gazdasági hivatal és a Gazdasági Főigazgatóság önköltségszámításért felelős egysége³³ közreműködésével határozza meg a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig.³⁴

³³ Kontrolling és Költségvetési Igazgatóság

³⁴ Első alkalommal 2020. január 10-ig

Átmeneti és záró rendelkezések

14. §

- (1) Az utasítás a kihirdetését követő napon lép hatályba. Az utasítás rendelkezéseit a hatálybalépése után kezdeményezett helyiséghasználati eljárásokra kell alkalmazni.
- (2) Azokat a bérleti – ideértve a lakásbérleti szerződéseket is – és egyéb hasznosítási szerződéseket, amelyek megkötésére az utasítás hatálybalépését megelőzően került sor, hat hónapon belül felül kell vizsgálni és azon szerződések módosítását kell kezdeményezni, amelyek nem felelnek meg az utasítás rendelkezéseinek és a szerződés hatályából egy évnél több van hátra. Amennyiben a szerződés módosítására az Egyetemmel szerződő fél magatartására visszavezethetően nem kerül sor, a szerződést a szerződésben vagy jogszabályban engedett rendes felmondás szabályai szerint meg kell szüntetni, vagy ha határozott idejű szerződés esetében a rendes felmondásra nincs lehetőség, a szerződés nem hosszabbítható meg. Az Egyetem érdekeivel ütköző szerződés módosítása iránt a Jogi Igazgatóság közreműködésével kell eljárni.
- (3) Az Egyetem igazgatási vezetője feladata, hogy az egyetemi ingatlanok, helyiségek hasznosítására, rendezvény tartására vonatkozó szerződésmintákat elkészítse, időszakonként felülvizsgálja, továbbá gondoskodjon a frissített [minták honlapon történő közzétételéről](#).
- (4) Hatályát veszti a bérleti és helyiséghasználati szolgáltatási szerződések kezelésével kapcsolatban kiadott 12/2013. sz. gazdasági főigazgatói körlevél.

Budapest, 2020. január 6.

Dr. Scheuer Gyula
kancellár