



**Sürgősségi előterjesztés**  
**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2025. október 21-i rendkívüli ülésére**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet**  
**módosításának véleményezésére**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerint a törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A 11. § (18) bekezdése alapján a (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 4. pontja alapján az Nvtv. alkalmazásában a hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.

Ugyanezen jogszabályhely 11. pontja akként rendelkezik, hogy a nemzeti vagyon használója: azon természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely állami vagyon tekintetében törvény vagy szerződés alapján, a helyi önkormányzat vagyona tekintetében törvény, a helyi önkormányzat rendelete vagy szerződés alapján bármely jogcímen nemzeti vagyont birtokol, használ, szedi annak hasznait, kivéve a tulajdonosi joggyakorló.

Az Nvtv. 16. § (1) bekezdésének c) és l) pontjai értelmében az Nvtv-ben meghatározott elvek mentén

c) az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás részletes szabályait a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény (a továbbiakban: Mötv.),

l) az önkormányzati lakások, valamint nem lakáscélú helyiségek bérbeadására és elidegenítésére, továbbá az állami lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (a továbbiakban: Lakástörvény)

állapítja meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése szerint bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.

A Ptk-hoz fűzött Nagykommentár értelmében a bérleti szerződés a bérlőt a dolog birtoklására és használatára jogosítja, a felek megállapodásának hiányában azonban nem jogosítja őt a dolog hasznainak szedésére. A szabályozás egyik rendszerképző eleme az, hogy a szerződés közvetett tárgyának csak használatát köteles a kötelezett biztosítani, vagy a hasznok szedését is átengednie. Ennek alapján tesz különbséget a szabályozás a bérlet és a haszonbérlet között. A bérlet és a haszonbérlet elhatárolása gyakran bonyolult, mert a használat és a hasznosítás nem választható szét világosan. Például egy üzlethelyiség bérlete a Ptk. Nagykommentár szerint akkor is haszontermelésével jár a bérlő számára, ha a saját vállalkozását működteti benne, amit egyébként hagyományosan bérletnek és nem haszonbérletnek tekintünk.

Az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat jogszerű működése és az I. kerületben működő vállalkozások jogbiztonsága érdekében szakmai segítségnyújtás érdekében Budapest Főváros Kormányhivatalához fordult a Lakásrendelet Nvtv-vel való megfelelésségével, összhangjával, nevezetesen a határozott időre kötött helyiségbérleti szerződések meghosszabbításával kapcsolatban.

Budapest Főváros Kormányhivatala szakmai segítségnyújtásában kifejtette, hogy Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése rögzíti - egyebek mellett -, hogy a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. E sarkalatos törvény az Nvtv., amelynek indokolásában a törvényalkotó leszögezte, hogy: „A törvény célja,

hogy az alaptörvényi kötelezésnek megfelelően legmagasabb jogszabályi szinten kerüljenek meghatározásra az állami és önkormányzati közfeladatok ellátásának elsődleges infrastruktúráját jelentő nemzeti vagyon védelmének és a vagyonnal történő gazdálkodásnak általános alapelvei." Amíg tehát a nemzeti vagyon alapvető fogalma és a védelmének követelménye az Alaptörvényben, addig a nemzeti vagyonnal való rendelkezés alapelvei az Nvtv-ben kerülnek meghatározásra.

Az Nvtv. speciális szabályokat felsoroló 16. § (1) bekezdése c) és l) pontjai utalnak arra, hogy az Nvtv-ben meghatározott elvek mentén az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás részletes szabályait az Möt.v., az önkormányzati lakások, valamint a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó részletes szabályokat pedig a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) állapítja meg, ez azonban nem szolgálhat alapul a helyi jogalkotás, valamint a helyi önkormányzatok részéről történő bérbeadás során az Nvtv. szabályainak - köztük a 11. § (10) és (16) bekezdéseinek - figyelmen kívül hagyásához.

A fentiek alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek átlátható, a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelő hasznosításának elősegítése és a határozott időre kötött, lejárt helyiségbérleti jogviszonyok rendezése, illetve az érintett önkormányzati helyiségek Nvtv. rendelkezéseinek megfelelő hasznosítása érdekében szükségessé vált a Lakásrendelet módosítása.

A Lakásrendelet javasolt módosítása – amellett, hogy kiegészíti a helyiségbérleti szerződés megkötésének tartozásmentességgel kapcsolatos feltételeit, valamint pontosítja a pályázati felhívás és a hirdetményi kiírás kötelező tartami elemeit – rögzíti, hogy amennyiben a versenyeztetés során meghirdetett helyiségre a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszony állt fenn, akkor a pályázat elbírálását vagy az árverés lezárását követő 15 napon belül a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszonnyal rendelkező ajánlattevőt kell felhívni a bérleti szerződés nyertes ajánlattevő ajánlatában, továbbá a kiírásban foglaltak szerinti tartalommal történő megkötésére, amennyiben a kiírás erre lehetőséget ad, valamint az ajánlattevő a pályázatra, árverésre érvényes ajánlatot nyújtott be és ezen ajánlattevőnek az Önkormányzat felé lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetési körbe bevonandó intézményi-személyi kör bizonytalan és ezen szervezetek felkutatására, érdek-képviselői jellegük tisztázására az önkormányzatok nem kötelesek, ezért e követelménynek úgy tehetnek eleget, hogy – az Möt.v. 81. § (3) bekezdésének c) pontjának előírásaiból következően - a rendeletek szakmai előkészítéséért felelős jegyző a rendelettervezetről a helyben szokásos módon (jellemzően az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján) hirdetményt tesz közzé és megfelelő határidő tűzésével felhívja az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A fentiek alapján a rendelettervezet képviselő-testületi jóváhagyása esetén hirdetmény közzétételére kerül sor az Önkormányzat honlapján, valamint hirdetőtábláján. A véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követő képviselő-testületi ülésen kerülhet sor a rendelet elfogadására.

A sürgősségi előterjesztés indoka a határozott idejű lejárt és az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján meg nem hosszabbítható bérleti szerződésekkel érintett helyiségek Nvtv. rendelkezéseinek megfelelő mielőbbi hasznosítása érdekében a Lakásrendelet módosítása.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános és az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntés javaslat elfogadására.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

#### **.../2025. (....) önkormányzati határozata**

#### **az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosítás tervezetének véleményezéséről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetét a jelen előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri a Jegyzőt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetés érdekében a rendelettervezetről az Önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján hirdetményt tegye közzé és 8 naptári napos határidő tűzésével hívja fel az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy a véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követően, a beérkezett vélemények ismeretében az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: a hirdetmény közzétételére 2025. október 31.,

a rendelet módosítás megalkotására: a véleménynyilvánítási határidő leteltét követő soron következő képviselő-testületi ülés

Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

---

1. melléklet: Budapest Főváros Kormányhivatalának szakmai segítségnyújtása

2. melléklet: Rendelet tervezete, indokolása és előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

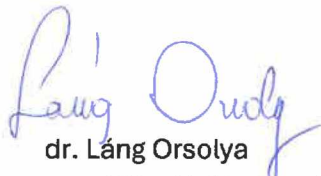
### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

---

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:

Az előterjesztés és a döntés költségvetési hatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató



Kis Tímea

gazdasági igazgató



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2025. október 20.

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:



dr. Sölch Gellért

jegyző



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2025. október 20.

Vagyonhalm. / a lóg o.

1. melléklet

dr. Sára Botond Attila - 2024.06.26. 08:46:57



BDV6727882



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FŐISPÁN

Budapesti Főváros I. kerület Budapesti Polgármesteri Hivatal Kormányzati Képviselet	
Lejárt: 2024. 12. 31.	
Dr. Ló	12336-2/2024

Váradiné Naszályi Márta polgármester asszony részére

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Iktatószám: BP/2800/000346-2/2024  
Ügyintéző: dr. Székely Tímea  
Telefonszám: 235-1758  
E-mail: szekely.timea2@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás 2/2017.  
(II.23.) önkormányzati rendelet alkalmazásával kapcsolatban  
Hiv. szám: BDV/12336-1/2024

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Fenti hivatkozási számú megkeresése alapján, Budapest Főváros Kormányhivatalának a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 133. § (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) egyes, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó rendelkezéseinek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel (a továbbiakban: Nvtv.) való viszonyáról, az alábbiakról tájékoztatom.

Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) a 38. cikk (1) bekezdése rögzíti – egyebek mellett –, hogy a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

E sarkalatos törvény az Nvtv., amelynek indokolásában a törvényalkotó leszögezte, hogy: „A törvény célja, hogy az alaptörvényi kötelezésnek megfelelően legmagasabb jogszabályi szinten kerüljenek meghatározásra az állami és önkormányzati közfeladatok ellátásának elsődleges infrastruktúráját jelentő nemzeti vagyon védelmének és a vagyonnal történő gazdálkodásnak általános alapelvei.” Amíg tehát a nemzeti vagyon alapvető fogalma és a védelmének követelménye az Alaptörvényben, addig a nemzeti vagyonnal való rendelkezés alapelvei az Nvtv-ben kerülnek meghatározásra.

Az Nvtv. speciális szabályokat felsoroló 16. § (1) bekezdése c) és l) pontjai utalnak arra, hogy az Nvtv-ben meghatározott elvek mentén az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás részletes szabályait az Mőtv., az önkormányzati lakások, valamint a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó részletes szabályokat pedig a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) állapítja

meg, ez azonban nem szolgálhat alapul a helyi jogalkotás valamint a helyi önkormányzatok részéről történő bérbeadás során az Nvtv. szabályainak – köztük a 11. § (10) és (16) bekezdéseinek – figyelmen kívül hagyásához.

E jogértelmezést támasztja alá a Kúria 2/2022. Polgári jogegységi határozata is, amely szerint: „A hatályos szabályozói környezetben az önkormányzati vagyonnal kapcsolatosan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) határozza meg mindazokat az elveket és kereteket, amelyek között helyi önkormányzat a tulajdonával rendelkezhet...A helyi önkormányzatok vagyona köztulajdon, része a nemzeti vagyonnak, rendeltetésénél fogva az önkormányzatok feladatainak ellátását kell szolgálnia.”

Megjegyzendő, hogy a Lakástörvény rendelkezései a lakásnak minősülő ingatlanokat érintően kógensek [91/A. § 1. pont], a nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősülő ingatlanok vonatkozásában azonban diszpozitívak [91/A. § 12. pont]. A Lakástörvény 1. § (3) bekezdése alapján továbbá az e törvényben (illetve a helyi önkormányzat rendeletében) nem szabályozott kérdések vonatkozásában – amennyiben a bérleti szerződés vagy az adásvételi szerződés eltérően nem rendelkezik – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai is alkalmazandók.

Az önkormányzati rendeletek (tehát az Ör. is) – figyelemmel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésének, és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés a-b) és d) pontjainak rendelkezéseire – nem lehetnek ellentétesek sem az Alaptörvény, sem más jogszabály, így az Nvtv., illetve a Lakástörvény szabályaival.

Bár az önkormányzat tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával összefüggő rendeletalkotásra felhatalmazó rendelkezések csak a Lakástörvényben található, ez nem jelenti azt, hogy a helyi jogalkotóknak szabályozásuk kialakításakor, illetve polgári jogi jogügyleteik bonyolítása során ne kellene tekintettel lenniük az Nvtv. által meghatározott alapelvekre, alapvető szabályokra. E következtetés helyességét támasztja alá a Jat. 4. §-a is, amely szerint: „Ha egy tárgykört törvény szabályoz, úgy törvényben kell rendezni a szabályozási cél megvalósulásával összefüggő lényeges garanciákat”, amelyeknek anélkül is érvényesülniük kell a jogalkalmazás során, hogy e törvényi rendelkezések – az Alkotmánybíróság 60/2009. (V. 28.) AB határozata szerint a jogbiztonság és a normavilágosság elvét is sértő, Jat. 3. §-ában rögzített indokolatlan párhuzamos szabályozás tilalmába ütköző módon – önkormányzati rendeletben megismétlésre kerüljenek.

Ahogy arra a Kúria a Köf.5032/2017/4. számú határozatában is rámutatott: „Önkormányzati rendelet nem előzheti meg törvény alkalmazási kötelezettségét. A jogbiztonság érdekében ugyanazon tárgyban a jogalkotó csak kifejezett felhatalmazás útján ad teret helyi jogalkotásnak”

A jelen szakmai segítségnyújtást – kérésére – a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Polgármester Asszony működése, döntéshozatala jogszerűségének biztosítása céljából adta ki a Kormányhivatal, amely azonban az érintetteket nem menti fel döntésük felelőssége alól.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond





## TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET ÍRÁSBELI KAPCSOLATTARTÁS MODUL

<b>Ügyszám:</b> 202421761		<b>Hivatal:</b> Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat	
<b>Felelős:</b> Tahon Róbert, Balisani Ciro, Nagy Viktória, Petró Adrienn		<b>Rendelet:</b> -	<b>Címkék:</b> Szakmai segítségnyújtás kérés
<b>Indítás dátuma:</b> 2024.04.23.		<b>Határidő:</b> -	
<b>Tárgy:</b> Szakmai segítségnyújtás kérés - BDV/12366-1/2024			
<b>Feltöltés:</b> Nagy Viktória	<b>Feltöltés dátuma:</b> 2024.06.26. - 11:54	<b>Fogadás:</b> Pallagi Anett	<b>Fogadás dátuma:</b> 2024.06.26. - 13:03
<b>Üzenettípus:</b> Szakmai segítségnyújtás		<b>Intézkedés:</b> Szakmai segítségnyújtás	
<b>Üzenet:</b> Váradiné Naszályi Márta polgármester asszony részére  Tisztelt Polgármester Asszony!  Mellékelten megküldöm dr. Sára Botond Főispán Úr által 2024. június 26-án kiadmányozott levelet.  Üdvözlettel:  Budapest Főváros Kormányhivatala			
<b>Érkeztetés/iktatás:</b>		-	-
<b>Csatolmányok:</b>			
BP_2800_00346_2_2024.pdf		-	-
<b>Feltöltés:</b> Lipták Noémi	<b>Feltöltés dátuma:</b> 2024.04.23. - 09:33	<b>Fogadás:</b> Petró Adrienn	<b>Fogadás dátuma:</b> 2024.04.23. - 09:35
<b>Üzenettípus:</b> Szakmai segítségnyújtás		<b>Intézkedés:</b> Szakmai segítségnyújtás kérése	



**Üzenet:**

Dr. Sára Botond Attila  
Főispán Úr részére

Tisztelt Főispán Úr!

Váradiné Naszályi Márta Polgármester Asszony megbízásából mellékelten megküldöm az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelettel kapcsolatos szakmai segítségnyújtás kérést.

Tisztelettel:

Lipták Noémi  
csoportvezető

Érkeztetés/iktatás:

**Csatolmányok:**

Kormányhivatal szakmai segítségnyújtás  
kérese\_BDV\_12366\_1\_2024.pdf

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek átlátható, a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelő hasznosításának elősegítése egységes bérbeadási eljárásrend kialakításával.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről – az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló Fővárosi Önkormányzat 42/2016. (XII.29.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 66. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak,

- a) akinek az Önkormányzattal szemben lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása vagy az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása van, kivéve, ha a tartozás rendezésére megállapodást kötött és e megállapodás alapján fizetési kötelezettségének eleget tesz,
- b) aki önkormányzati lakást vagy helyiséget önkényesen foglalt el.”

**2. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 69. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a kiíró, továbbá a pályázat lebonyolítójának megnevezését, elérhetőségeit;

- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését;
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét;
- f) a pályázat bontásának helyét és idejét;
- g) a pályázati biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a pályázati biztosíték összege nyertes pályázat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként – a három havi kaució részeként – beszámításra kerül;
- h) az adható legalacsonyabb ajánlatot;
- i) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- j) a pályázat elbírálásának határidejét és az eredmény közlésének módját;
- k) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
- l) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
- m) a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket;
- n) a szerződéskötéssel és a birtokbaadással kapcsolatos rendelkezéseket.”

### **3. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 71. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a kiíró, továbbá a pályázat lebonyolítójának megnevezését, elérhetőségeit;
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a hasznosítás célját, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését;
- e) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- f) a licitálás/árverés helyét és idejét;
- g) a biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a biztosíték összege nyertes ajánlat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként – három havi kaució részeként – beszámításra kerül;
- h) az induló bérleti díjat;
- i) a licitlépcsőt;
- j) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- k) a szerződéskötéssel és a birtokbaadással kapcsolatos rendelkezéseket.”

### **4. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 74. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„74. §**

(1) A pályázat, illetve az árverés lezárását követő 15 napon belül a nyertest fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

(2) Amennyiben a versenyeztetés során meghirdetett helyiségre a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszony állt fenn, akkor a pályázat elbírálását vagy az árverés lezárását követő 15 napon belül a pályázat, árverés kiírásának időpontjában vagy a pályázat, árverés kiírását megelőző egy éven belül bérleti jogviszonnyal rendelkező ajánlattevőt kell felhívni a bérleti szerződés nyertes ajánlattevő ajánlatában, továbbá a kiírásban

foglaltak szerinti tartalommal történő megkötésére, amennyiben a kiírás erre lehetőséget ad, valamint az ajánlattevő a pályázatra, árverésre érvényes ajánlatot nyújtott be és ezen ajánlattevőnek az Önkormányzat felé lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti ajánlattevő a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, úgy a nyertest kell felhívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.”

#### **5. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 75. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Amennyiben a versenyeztetés nyertese vagy a 74. § (2) bekezdése szerinti ajánlattevő a 74. §-ban megjelölt felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a szerződéskötéstől visszalép, vagy a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, úgy a második helyre rangsorolt ajánlattevőt kell a szerződés megkötésére felhívni. A határidő önhibán kívüli elmulasztása esetén a nyertes legkésőbb a 74. §-ban megjelölt határidő lejártát követő 15 napon belül igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelem elfogadása esetén a szerződés megkötésére újabb határidőt kell kitűzni.

(2) Ha a második helyre rangsorolt ajánlattevő sem köt bérleti szerződést, akkor a Bérbeadási jogok gyakorlója dönt az új versenyeztetés kiírásáról vagy a helyiség más módon történő hasznosításáról.”

#### **6. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 64. § (2) bekezdése.

#### **7. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. ....

Böröcz László  
polgármester

dr. Sölch Gellért  
jegyző

## Általános indokolás

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek átlátható, a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelő hasznosításának elősegítése érdekében szükségessé vált a Lakásrendelet módosítása.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Pontosítja a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltételeit.

### **A 2-5. §-hoz**

Kiegészíti a pályázati felhívás és a hirdetményi kiírás kötelező tartalmi elemeit, valamint a versenyeztetési eljárás közös szabályait.

### **A 6. §-hoz**

Hatályát veszítő rendelkezést tartalmazza.

### **A 7. §-hoz**

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

## Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A módosítás az önkormányzati rendelet szabályait, az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos rendelkezéseit egyértelműsíti és pontosítja a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveivel összhangban.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs, annak megalkotása forrásigénnyel nem jár.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott alapelvek, alapvető szabályok szükségessé teszik a rendelet megalkotását.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.