



Előterjesztői módosító javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. szeptember 17-i rendes ülésére

az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet, valamint a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) és 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatok módosítására tárgyú előterjesztéshez

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	rendelet módosítási javaslat elfogadásához minősített többség

1. MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2026. szeptember 17. napján tartandó rendes ülésére az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), valamint a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) és 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatok módosítására előterjesztés került benyújtásra, amelyhez előterjesztői módosító javaslatot nyújtok be az alábbiak szerint:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 35. §-a értelmében:

„(1) A bérelő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásukban – meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.”

A Lakástörvény 91/A. § 18. pontja értelmében a külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;

- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

A Lakástörvény felhatalmazása alapján a külön szolgáltatási díjakkal kapcsolatos rendelkezéseket a Lakásrendelet 89. §-a szabályozza az alábbiak szerint:

„89. § (1) Bérleti szerződés keretében külön szolgáltatásként kötelező igénybe venni a háztartási szemét elszállításának biztosítását.

(2) Bérleti szerződés keretében megállapodás alapján nyújtott szolgáltatásnak minősül a felvonó használatának biztosítása, a központi fűtés és melegvíz-ellátás, a televízióadók vételét biztosító antennák használata, valamint a közös helyiségek takarítása.

(3) Az (1) - (2) bekezdésben szabályozott körben a külön szolgáltatásként fizetendő díjat kizárólagos Önkormányzati tulajdonú épületben a ingatlankezelő, nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épület esetén pedig a társasház közgyűlése állapítja meg a jogszabály keretei között, a költségek alakulásának ismeretében.”

A módosítás a Lakástörvénnyel összhangban bővíti a külön szolgáltatások körét, valamint pontosítja a külön szolgáltatásként fizetendő díj megállapításának szabályait.

A jelen módosító javaslat az eredeti előterjesztésben szereplő döntési javaslatot nem érinti.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a jelen módosított rendeletalkotási javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, az Mötv. 50. §-a és a 42. § 1. pontja alapján a rendelet módosítási javaslatról a Képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület az eredeti előterjesztés és a jelen előterjesztői módosító javaslat együttes megvitatására és az alábbi rendelet módosítási javaslat, valamint az eredeti előterjesztés döntési javaslatának elfogadására.

2. MÓDOSÍTOTT RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995 (XI. 30.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2026. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

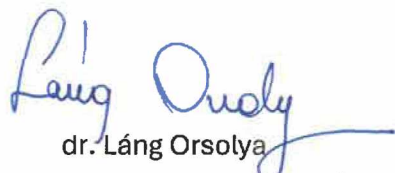
4. A MÓDOSÍTÓ JAVASLAT MELLÉKLETEI

1. melléklet: Rendelet tervezete, indokolása

2. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

5. A MÓDOSÍTÓ JAVASLAT MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

A módosító javaslat
szakmailag megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

A módosító javaslat
költségvetési hatásainak vizsgálata és
megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

A módosító javaslat törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. szeptember ...¹⁶...

A módosító javaslat
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

A módosító javaslatot a
Képviselő-testület ülésére
benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. szeptember ...¹⁶...



1. melléklet

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

az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és 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 célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének célja a rendeleti hatály kiegészítése, valamint az óvadékkal és a külön szolgáltatási díjakkal kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

[3] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. § és 2. § tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjaiban, illetve (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § foglaltak végrehajtására, a 3. § és 4. § tekintetében 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 következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét

- a) ingatlan és ingó vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
- b) tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén, ha az
 - ba) a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazotti kategóriában szerepel, úgy a tőzsdén kialakult tőzsdei árfolyamon,
 - bb) a tőzsdén kívüli másodlagos értékpapírpiacra forgalmazott értékpapír, úgy az értékpapír kereskedők által a sajtóban közzétett vételi közép árfolyam alapján
- c) egyéb társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni.”

2. §

(1) Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megterheléséről, bérleti vagy használati jogának átengedéséről - a (3) és a (6) bekezdésben, valamint a 18. §-ban foglalt kivétellel - 20 millió forint értékhatárig a Gazdasági és Jogi Bizottság, ezen értékhatár felett a Képviselő-testület határoz.”

(2) Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A polgármester dönt a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes vagyontárgy kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról.”

3. §

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A polgármester dönt az üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgy kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról.”

4. §

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

„(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve helyiségekre, amelyeket az Önkormányzat meghatározó befolyása alatt álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaságok, az Önkormányzat fenntartásában lévő költségvetési intézmények, vagy más fenntartó által fenntartott költségvetési intézmények részére a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba adott, valamint azokra, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a használók, bérlők a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottságának (a továbbiakban: Gazdasági és Jogi Bizottság) jóváhagyása.”

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 89. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Bérleti szerződés keretében megállapodás alapján nyújtott szolgáltatásnak minősül a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása, a felvonó használatának biztosítása, a központi fűtés és melegvíz-ellátás, a rádió- és televízióadók vételét biztosító antennák használata, a

portaszolgálat, a kapunyitás, a kertgondozás, a közös használatra szolgáló helyiségek takarítása, a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, társasházi ingatlanok esetében a mindenkori közös költség üzemeltetéshez kapcsolódó része.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben szabályozott körben a külön szolgáltatásként fizetendő díjat az ingatlankezelő állapítja meg a vonatkozó jogszabály keretei között, a ténylegesen felmerült költségek alakulásának ismeretében, társasházi ingatlanok esetén a társasház közgyűlése által elfogadott hatályos határozat alapján.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 89. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdéstől eltérően az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, központi fűtéssel és melegvíz-ellátással rendelkező épületben a központi fűtés biztosításáért fizetendő külön szolgáltatási díj mértékét a Gazdasági és Jogi Bizottság a szolgáltatás biztosításával összefüggésben felmerülő indokolt és igazolt költségek, valamint amennyiben annak műszaki feltételei fennállnak a tényleges felhasználás figyelembevételével állapítja meg.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 93. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Piaci alapú lakásbérlet, valamint helyiségbérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke:

- a) 90 napot meg nem haladó időtartamra szóló helyiségbérbeadás esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj egyszeresének;
- b) garázs bérbeadása esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj kétszeresének;
- c) az a) és b) pont alá nem tartozó egyéb esetekben a szerződésben meghatározott havi bruttó lakbér, illetve helyiségbérleti díj háromszorosának megfelelő összeg.”

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmazza a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingó- és ingatlanvagyon, vagyoni értékű jogok, portfólió vagyon és az Önkormányzatot megillető követelések értékesítésével, hasznosításával, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos szabályokat azzal, hogy a Vagyonrendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására, versenyeztetésére, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket az 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.

A Vagyonrendelet módosításának célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása, a Lakásrendelet módosításának célja a rendeleti hatály kiegészítése, valamint az óvadékkal és a külön szolgáltatási díjakkal kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

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

A rendelet az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján rendeli meghatározni.

A 2. §-hoz és a 3. §-hoz

A rendelet az önkormányzati ingatlanok hatékonyabb hasznosítása érdekében rendelkezik arról, hogy a korlátozottan forgalomképes, valamint az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgyak kulturális és közösségi tevékenység céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról a polgármester dönt.

A 4. §-hoz

A rendelet kiterjeszti a Lakásrendelet hatálya alá nem tartozó önkormányzati lakások, illetve helyiségek körét azokra, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott.

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

A rendelet a külön szolgáltatási díjakkal és az óvadékkal kapcsolatos szabályokat pontosítja.

A 7. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján
az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló
16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításához

A rendelet társadalmi hatásai: Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) módosításának célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) módosításának célja a rendeleti hatály kiegészítése, valamint az óvadékkal és a külön szolgáltatási díjakkal kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

A rendelet gazdasági, költségvetési következményei: A rendelet csökkenti a költségeket azáltal, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetén - igazodva a szakértő által a szakvéleményben rögzített érvényességi időhöz - 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján rendeli meghatározni a korábbi 3 hónap helyett. A rendelet megalkotása forrásigénnyel nem jár.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendelet csökkenti az adminisztratív terheket a gyorsabb döntéshozatali mechanizmus és a szakvélemény érvényességi idejének meghosszabbítása által.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A módosítás csökkenti a költségeket az értébecslési szakvélemény érvényességi idejének meghosszabbításával, továbbá a rövid távú, kulturális és közösségi célú bérbeadások ügyintézését gyorsítja fel a döntési jogkörök részbeni delegálásával, valamint kiegészíti a bérleti rendelet hatályát és pontosító szabályokat tartalmaz az óvadék és a külön szolgáltatási díjak tekintetében.

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