



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. május 09-i rendes 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
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (3) bekezdése értelmében, ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a Lakástörvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan – ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza – egyéb feltételeket is előírhat.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20-21. §-ai a bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkeznek:

*„20. § A bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogosultjának jogszabály vagy megállapodás szerinti rendelkezése alapján kell a bérlővel szerződést kötni.*

*21. § (1) A Képviselő-testület a bérlőkijelölési jognak más szerv gazdasági társaság részére történő biztosítására, ezen jog feltételeinek meghatározására megállapodást köthet.*

*(2) A bérlőkijelölési jog a megállapodástól függően határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig szólhat, valamint egyszeres vagy többszörös lehet.*

*(3) A megállapodásban a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni.*

*(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a kijelölt, illetve kiválasztott bérlő a költség-elvű lakbér összegét köteles megfizetni.”*

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat a 86/2014. (IV. 24.) Kt. sz. határozattal a Budai Református Egyházközség részére, 5 év határozott időre (2019. április 30-ig), a mindenkori költségelví bérelti díj megfizetése mellett bérbe adta a tulajdonában álló 1011 Budapest, Iskola u. 12.

I. emelet 3. szám alatti, 2 szobás, összkomfortos, 63 m<sup>2</sup> alapterületű lakást. A lakásbérleti jogviszony a 48/2019. (III. 28.) Kt. sz. határozat alapján 2019. április 17. napján kötött lakásbérleti szerződéssel 2024. április 30. napjáig meghosszabbításra került. A Budapest-Budai Református Egyházközség 2024. április 04. napján benyújtotta kérelmét a lakásbérleti szerződés további 5 év határozott időtartamra történő meghosszabbítása iránt.

A Lakásrendelet 5. §-a értelmében lakásbérleti szerződés természetes személyekkel köthető, így a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítására nincs lehetőség, ugyanakkor indokolt a lakás további használatának biztosítása, melyre a Budapest-Budai Református Egyházközség javára biztosítandó bérlőkijelölési jog keretében nyílhat jogszerű lehetőség, a Budapest-Budai Református Egyházközséggel bérlőkijelölési jog biztosítására kötendő megállapodás keretében.

Ugyancsak szükséges a Budapesti Rendőr-főkapitányság, valamint a BRFK I. kerületi Rendőrkapitányság bérlőkijelölési jogával kapcsolatos szabályokat a Lakástörvény szerint kötendő megállapodásban rendezni, rögzíteni.

A fentiekre is figyelemmel a Lakásrendelet bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal kapcsolatos rendelkezéseinek javaslat szerinti módosítása lehetőség nyújt bérlőkijelölési jog ingyenes biztosítására a Képviselő-testület döntése alapján, kizárólag a javaslatban meghatározott alanyi kör, nevezetesen más önkormányzat, rendvédelmi szervek (ilyen többek között a rendőrség, a hivatásos katasztrófavédelmi szerv), egyházi jogi személyek (bevett, bejegyzett, nyilvántartásba vett egyház, továbbá azok belső egyházi jogi személye), valamint Budapest I. kerület közigazgatási területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek (Magyarországon nyilvántartásba vett egyesület, továbbá alapítvány) részére.

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 Mötv. 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.

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

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

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

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) 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 határozat 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 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.

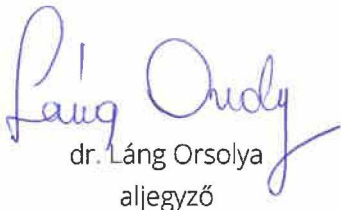
Határidő: a hirdetmény közzétételére 2024. május 31.,

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


Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző

## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

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

  
Petrovitsné Fehér Judit  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

## 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

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

Budapest, 2024. 04.30. ....

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

Márta Naszályi Márta  
polgármester

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....)  
önkormányzati rendelete**

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

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. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 21. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Önkormányzat a Képviselő-testület döntése alapján a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog (továbbiakban együttesen: bérlőkijelölési jog) biztosítására, ezen jog feltételeinek meghatározására megállapodást köthet.

(2) A bérlőkijelölési jog a megállapodástól függően legfeljebb 10 év határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig szólhat, valamint egyszeri vagy többszörös lehet.

(3) A megállapodásban a bérlőkijelölési jog alapján biztosításra kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-át kell pénzbeli ellenértékként kikötni, a beköltözhető forgalmi érték meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kell felkérni. A bérlőkijelölési jog biztosítása a Képviselő-testület döntése alapján ingyenesen történhet más önkormányzat, rendvédelmi szervek, egyházi jogi személyek, valamint Budapest I. kerület közigazgatási területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek részére.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérlőkijelölésre jogosult köteles megtéríteni a havi bérleti és külön szolgáltatási díjat, valamint a bérbeadónak számlázott közüzemi költséget mindaddig, ameddig bérlőkijelölési jogát nem

gyakorolja, vagy az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést a kijelölt bérlővel nem lehet megkötni, vagy a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg.”

## 2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024. ....

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
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, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási joggal kapcsolatos rendelkezések módosításával az Önkormányzat lehetőséget kíván biztosítani bérlőkijelölési jog ingyenes biztosítására más önkormányzat, rendvédelmi szervek, egyházi jogi személyek, valamint Budapest I. kerület közigazgatási területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek részére.

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 bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog biztosítására, ezen jogok feltételeinek meghatározására vonatkozó szabályokat pontosítja.

### **A 2. §-hoz**

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

## Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A rendelet társadalmi hatása csekély.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet 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 rendelet megalkotásával az Önkormányzat lehetőséget biztosít az önkormányzati lakások tekintetében bérlőkijelölési jog ingyenes biztosítására más önkormányzat, rendvédelmi szervek, egyházi jogi személyek, valamint Budapest I. kerület közigazgatási területén szolgáltatást nyújtó, a kerületben működő jogi személyiséggel rendelkező civil szervezetek részére.

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