



Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. május 22-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

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 Lakásrendelet 68/A. §-a értelmében

- „(1) Az Önkormányzat a legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiségeinek a listáját, valamint az elvárt legalacsonyabb bérleti díjat a honlapján folyamatosan elérhetővé teszi. A legalább négy alkalommal eredménytelenül pályáztatott helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adható a helyiség bérbevételére irányuló kérelem alapján. Az önkormányzat kérelemre, előre egyeztetett időpontban biztosítja a helyiség megtekintésének a lehetőségét.
- (2) A helyiség bérbevételére irányuló kérelemnek tartalmaznia kell a bérlet időtartamára, a helyiségbérleti díjra, valamint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységre vonatkozó ajánlatot.
- (3) A bérbevételi kérelem beérkezését követően az Önkormányzat a hirdetőtábláján, valamint a honlapján felhívást tesz közzé azzal, hogy a helyiséget bérbe venni kívánó más személy a felhívás közzétételét követő 20 napon belül, zárt borítékban tegye meg a helyiség bérletére vonatkozó ajánlatát.
- (4) A helyiséget a legmagasabb bérleti díjat ajánló kérelmező részére lehet bérbe adni. Amennyiben a nyertes kérelmező a bérleti szerződést nem köti meg, a bérleti szerződés a soron következő, legmagasabb ajánlatot tevő kérelmezővel köthető meg.
- (5) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását megtagadhatja, ha a nyertes kérelmező által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az adott helyiségben nem végezhető vagy a környék lakói számára aránytalan terhekkel járna.”

A hatékonyabb és eredményesebb helyiséggazdálkodás, az üresen álló önkormányzati helyiségek mielőbbi bérbeadása és a nemzeti vagyonnal kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében indokolt a Lakásrendelet fentiekben idézett rendelkezéseinek módosítása. A javasolt módosítás szerint az Önkormányzat a legalább két alkalommal eredménytelenül pályáztatott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdeti. A rendelet tervezet tartalmazza mind a meghirdetés, mind a helyiség bérbevételére irányuló ajánlat kötelező tartalmi elemeit, az ajánlattevő által benyújtandó nyilatkozatokat és igazolásokat, valamint az ajánlatok elbírálásával, a szerződéskötéssel kapcsolatos szabályokat.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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 – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: 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. 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 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.

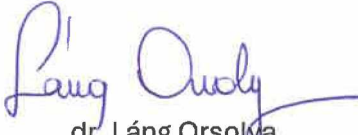
A Képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy a véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követően, a beérkezett vélemények ismeretében az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati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

Határidő: a hirdetmény közzétételére 2025. május 26.,
a rendelet módosítás megalkotására: a véleménynyilvánítási határidő leteltét követő soron következő képviselő-testületi ülés
Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

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. május „21.”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

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 hasznosításának elősegítése egységes, nyilvános 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 68/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„68/A. §

(1) Az Önkormányzat a legalább két alkalommal eredménytelenül pályáztatott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdeti. A meghirdetésnek tartalmaznia kell

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, ingatlan-nyilvántartási megnevezését, műszaki állapotát, utalást az épület műemléki védettségére;
- b) a legalacsonyabb (minimális) megajánlható bérleti díj összegét, a bérleti díj megállapításának módját;
- c) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát;
- d) az óvadékfizetési kötelezettséget;
- e) tájékoztatást arról, hogy az Önkormányzat kérelemre, előre egyeztetett időpontban biztosítja a helyiség megtekintésének a lehetőségét;
- f) tájékoztatást arról, hogy vendéglátóipari tevékenységnél 22.00 óra utáni nyitva tartás esetén teljes körű akusztikai szakvéleményt kell a bérlőnek saját költségére készíttetnie, mely kikötést a bérleti szerződésben rögzíteni kell;
- g) az ajánlat elbírálásának határidejét;
- h) az ajánlattevő részéről a meghirdetésben szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget;
- i) az ajánlat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását;
- j) tájékoztatást arról, hogy az Önkormányzatot bérbeadási kötelezettség nem terheli, az ajánlatot a Bérbeadói jogok gyakorlója indokolás nélkül elutasíthatja.

(2) A helyiség bérbevételére irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell

- a) a bérlet időtartamára és a helyiségbérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
- b) a helyiségben megvalósítani kívánt funkciót, a folytatandó tevékenység részletes leírását, illetve meghatározását, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt;
- c) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolását;
- d) gazdasági társaság ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti, cégbíróság vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát és a képviseletére jogosult közjegyző által hitelesített eredeti aláírási címpéldányát vagy ügyvéd által ellenjegyzett eredeti aláírás mintát, egyéni vállalkozó esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti igazolást (hatósági bizonyítványt) az egyéni vállalkozók nyilvántartásában kezelt adatairól, amely egyúttal igazolja, hogy az ajánlattevő egyéni vállalkozása működő;
- e) az ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetését;
- f) 30 napnál nem régebbi eredeti hatósági igazolásokat arról, hogy az ajánlattevőnek az ajánlattétel időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs, továbbá cégszerű aláírással ellátott nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevőnek az ajánlattétel időpontjában az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása nincs, valamint nem áll csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt;
- g) a képviseletre jogosult cégszerű aláírással ellátott nyilatkozatát arról, hogy az általa képviselt szervezet az nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

(3) A bérbevételi ajánlat beérkezését követően az Önkormányzat a hirdetőtábláján, valamint a honlapján felhívást tesz közzé azzal, hogy a helyiséget bérbe venni kívánó más személy a felhívás közzétételét követő 20 napon belül, zárt borítékban tegye meg a helyiség bérletére vonatkozó ajánlatát.

(4) A helyiséget a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tevő részére lehet bérbe adni, az ajánlatról a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt. Amennyiben a nyertes ajánlattevő a bérleti szerződést nem köti meg, a bérleti szerződés a soron következő legjobb ajánlatot tevővel köthető meg.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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.

A hatékonyabb és eredményesebb helyiséggazdálkodás, az üresen álló önkormányzati helyiségek mielőbbi bérbeadása és a nemzeti vagyonnal kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében indokolt a Lakásrendelet 68/A. §-ának 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

A rendelet biztosítja annak lehetőségét, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló, legalább két alkalommal eredménytelenül pályáztatott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket honlapján, bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdesse. A rendelkezés meghatározza mind a meghirdetés, mind a helyiség bérbevételére irányuló ajánlat kötelező tartalmi elemeit, az ajánlattevő által benyújtandó nyilatkozatokat és igazolásokat, valamint az ajánlatok elbírálásával, a szerződéskötéssel kapcsolatos szabályokat.

A 2. §-hoz

Hatályba lépésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

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

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi hatásai	A módosítás hozzájárul a nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek eredményes és gyors bérbeadásához, hasznosításához.
A tervezett rendelet gazdasági, költségvetési hatásai	Az üres helyiségek bérbeadása növeli a bevételeket.
A tervezett rendelet környezeti következményei	A rendelet elfogadásának környezeti következményei nincsenek.
A tervezett rendelet egészségügyi következményei	A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai	A módosítás kisebb mértékben növeli az adminisztratív terheket.
A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	A rendelet megalkotása a hatékonyabb és eredményesebb helyiséggazdálkodást biztosítja.
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	A rendelet alkalmazása nem igényel új személyi, szervezeti, tárgyi vagy pénzügyi erőforrásokat.