



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 20-i rendkívüli ülésére

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

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: minősített 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló 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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseinek megfelelő hasznosítása érdekében szükségessé vált a Lakásrendelet módosítása.

A rendelet módosítási javaslat kiegészíti a helyiségbérleti szerződés megkötésének tartozásmentességgel kapcsolatos feltételeit, valamint pontosítja a pályázati felhívás és a hirdetményi kiírás kötelező tartami elemeit.

A javaslat egyúttal 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 Képviselő-testület a 2025. október 21-i ülésén tárgyalta a Lakásrendelet módosításának tervezetét és a 719/2025. (X. 21.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy jóváhagyja azt a határozat melléklete szerinti tartalommal és felkérte 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 felkérte továbbá a polgármestert, hogy a véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követően a Lakásrendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet terjessze a Képviselő-testület elé.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a Lakásrendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezetéről 2025. október 27. napján hirdetmény került közzétételre, illetve kifüggesztésre az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A hirdetményben megjelölt határidőig – 2025. november 04. (kedd) 16:00 óra – észrevétel nem érkezett.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosítási 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 és a 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendelet módosítási javaslat elfogadására.

2. RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

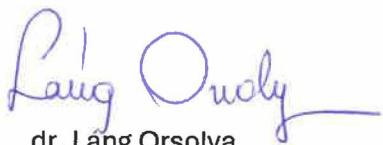
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

1-3. melléklet: Rendelet tervezete, indokolása és az előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea

gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2025. november „17”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2025. november „17”

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 alapelvével 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.