



Előterjesztés

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 18-i rendkívüli ülésére**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet és a
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló
23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat módosítására**

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: 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 bérbeadásával, versenyeztetésével, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A jelen előterjesztéssel javasolt rendelet módosítás célja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása kapcsán a gyakorlati alkalmazást elősegítő, egyértelmű és következetes rendelkezések kialakítása, valamint a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatok beépítése, a szabályozás egyértelműsítése a nemzeti vagyongazdálkodás feladatával összhangban.

A módosítás célja továbbá az, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény keretein belül olyan jogilag megalapozott pályázati rendszert hozzon létre, amely támogatja a mindenkori helyi társadalmi szükségletek kielégítését, valamint a helyi gazdaság élénkítését és a helyi munkahelyek megőrzését.

A fentiekén túl a rendelet kiegészíti az önkormányzati helyiségek egy részének albérletbe adásához szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeit. A módosítás értelmében az albérletbe adáshoz bérbeadói hozzájárulás nem adható, ha az albérleti díj összege meghaladja a bérlő által a bérbeadó felé fizetendő, a helyiségbérleti szerződés szerinti bérleti díj mértékét, továbbá a hozzájárulás feltétele az is, hogy a bérlőnek a helyiségre közüzemi díjtartozása, továbbá az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn.

A Tisztelt Képviselő-testület a 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról. A vonatkozó határozat értelmében a helyiségek használatáért fizetendő bérleti díj mértéke az ingatlanforgalmi szakértő által 12 hónapnál nem régebbi értébecslési szakvéleményben megállapított bérleti díj alapján határozható meg azzal, hogy a határozat lehetőséget biztosít a helyiségekre irányadó, a szakértő által meghatározott bérleti díj csökkentésére, illetve növelésére is.

Indokolt a bérleti díjat csökkentő tényezők kiegészítése az olyan lakóépületben található tároló- vagy raktárhelyiség tekintetében, amely közös használatú udvarról, lépcsőházból, közlekedőből közelíthető meg és a bérlő életvitelszerűen, állandó lakóhelyként bejelentve a lakóépületben lévő lakásban lakik.

Az alap bérleti díjat csökkentő tényezők a továbbiakban sem vonhatók össze és a csökkentő tényezőről minden esetben a bérbeadásról, illetve a bérbeadói hozzájárulásról szóló tulajdonosi döntés meghozatalakor a bérbeadói jogkör gyakorlója dönt.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosítási- és 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 és a 42. § 1. pontja alapján a rendelet módosítási javaslatról a Képviselő-testület minősített többséggel, a döntési javaslat elfogadásáról az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testület az előterjesztés megvitatására és az alábbi rendelet módosítási- és döntési 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/2026. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés 1. melléklete szerint.

3. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat módosításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló

helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 23.) önkormányzati határozatát – a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett – az alábbi 6.1.3. ponttal egészíti ki:

„6.1.3. A helyiségekre irányadó alap bérleti díj

- **60%-kal csökkenthető**, ha a helyiség lakóépületben található, közös használatú udvarról, lépcsőházból, közlekedőből megközelíthető tároló- vagy raktárhelyiség és a bérlő életvitelszerűen, állandó lakóhelyként bejelentve a lakóépületben lévő lakásban lakik.”

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: polgármester

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

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


2. melléklet: a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat kivonata

5. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:

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

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató


Kis Tímea
gazdasági igazgató


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. június¹⁵

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. június¹⁵

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) 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 célja az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása kapcsán a gyakorlati alkalmazást elősegítő, egyértelmű és következetes rendelkezések kialakítása, a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatok beépítése, a szabályozás egyértelműsítése a nemzeti vagyongazdálkodás feladatával összhangban, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvény keretein belül olyan jogilag megalapozott pályázati rendszer létrehozása, amely támogatja a mindenkori helyi társadalmi szükségletek kielégítését, a helyi gazdaság élénkítését és a helyi munkahelyek megőrzését.

[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 64. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„64. § (3) A Bérbeadói jogok gyakorlója határozza meg a helyiségben végezhető tevékenységet, amely különösen kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és közösségi cél lehet, valamint a bérlő kérelmére engedélyezi a tevékenység bérleti jogviszony alatti megváltoztatását.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 66. § (1) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„66.§ (1) *A helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés:*

b) aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti, vagy a jelen rendelet 74. § (2) bekezdése alapján szerződéskötésre jogosult;”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 68/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„68/B. § Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat, vagy árverés csak üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás várható időpontja ismert.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 69. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„69. § (1) A helyiség pályázati eljárás útján történő bérbeadásáról, a pályázat kiírásáról és elbírálásáról a Bérbeadói jogok gyakorlója dönt. A Bérbeadói jogok gyakorlója a pályázat kiírása során meghatározhat olyan tevékenységi vagy személyi kört vagy olyan bírálati szempontokat, amelynek célja a kerületben élő lakosság helyi szükségleteinek kielégítése, közszolgáltatásokkal való ellátása és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása vagy a helyi gazdaság élénkítése, a helyi munkahelyek megőrzése és teremtése.”

5. §

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 74. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a pályázat, illetve az árverés lezárását követő 15 napon belül a nyertest fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti nyertes személytől eltér, úgy az árverés, illetve a pályázat lezárását követő 15 napon belül azt az ajánlattevőt kell felhívni a nyertes ajánlattevő ajánlatában, továbbá a kiírásban foglaltak szerinti tartalommal a bérleti szerződés megkötésére, akinek a versenyztetés során meghirdetett helyiségre a pályázat, illetve árverés kiírásának időpontjában bérleti

jogviszonya áll fenn, a pályázaton, illetve árverésen érvényes ajánlatot nyújtott be, a bérleti jogviszonyának fennállása alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, a meghirdetett helyiségre közüzemi díjtartozása, továbbá az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti ajánlattevő a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, úgy a nyertest kell felhívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül a helyiségbérleti szerződést kösse meg.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 79. § (1)-(2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„79. § (1) A bérlő kérheti a helyiség egy részének meghatározott időre történő albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulást, amennyiben az albérelő és a bérlő vállalják a jelen rendeletben meghatározott feltételeket. Az albérletbe adáshoz bérbeadói hozzájárulás nem adható, ha az albérleti díj összege meghaladja a bérlő által a bérbeadó felé fizetendő, a helyiségbérleti szerződés szerinti bérleti díj mértékét. Az albérlet időtartama nem haladja meg a bérleti szerződés időtartamát.

(2) A hozzájárulás további feltétele

- a) a bérleti szerződés szerinti bérleti díj megfizetésének vállalása,
- b) annak kikötése, hogy az albérelő a helyiségrészt az albérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül elhagyja és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt,
- c) az albérelő tevékenysége a helyiség használatának eredeti céljával - a bérbeadóval kötött eltérő megállapodás hiányában - nem lehet ellentétes,
- d) a bérlőnek a helyiségre közüzemi díjtartozása, továbbá az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása nem áll fenn, valamint
- e) a bérlő a bérbeadónak az írásba foglalt albérleti szerződés eredeti példányát bemutatja.”

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2026. június

Böröcz László
polgármester

dr. Sölch Gellért
jegyző

Általános indokolás

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 módosítás indoka a nemzeti vagyon részét képező nem lakás célú helyiségek hasznosítása kapcsán a gyakorlati alkalmazást elősegítő, egyértelmű és következetes rendelkezések kialakítása, a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatok beépítése, a szabályozás egyértelműsítése a nemzeti vagyongazdálkodás feladatával összhangban, továbbá az, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény keretein belül olyan jogilag megalapozott pályázati rendszert hozzon létre, amely támogatja a mindenkori helyi társadalmi szükségletek kielégítését, valamint a helyi gazdaság élénkítését és a helyi munkahelyek megőrzését.

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 a nem lakás céljára szolgáló helyiségben végezhető tevékenységek körét nyitottá teszi.

A 2. §-hoz

A rendelet pontosítja a helyiségbérlési szerződés megkötésének esetköreit.

A 3. §-hoz

A rendelet egyértelműsíti az önkormányzati helyiségek bérlési jogának elnyerésére vonatkozó pályázat meghirdetésével kapcsolatos rendelkezést, mely szerint pályázat, vagy árverés csak üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás várható időpontja ismert.

A 4. §-hoz

A rendelet a bérbeadói jogkör gyakorlója számára lehetővé teszi a helyiségek hasznosítására irányuló versenyeztetési eljárás kiírása során olyan tevékenységi vagy személyi kör vagy olyan bírálati szempontok meghatározását, amelynek célja a kerületben élő lakosság helyi szükségleteinek kielégítése, közszolgáltatásokkal való ellátása és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása vagy a helyi gazdaság élénkítése, a helyi munkahelyek megőrzése és teremtése.

Az 5. §-hoz

A rendelet pontosítja az önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérbevételére irányuló versenyeztetési eljárást követő szerződéskötéssel kapcsolatos rendelkezéseket.

A 6. §-hoz

A rendelet kiegészíti az önkormányzati helyiségek egy részének albérletbe adásához szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeit.

A 7. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálat

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: A módosítás az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérleti jogának elnyerésére kiírt versenyeztetési eljárással kapcsolatos szabályokat pontosítja a nemzeti vagyongazdálkodás feladatával összhangban, továbbá a rendelet a nemzeti vagyonról szóló törvény keretein belül olyan jogilag megalapozott pályázati rendszer kialakítását teszi lehetővé, amely támogatja a mindenkori helyi társadalmi szükségletek kielégítését, valamint a helyi gazdaság élénkítését és a helyi munkahelyek megőrzését.

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

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

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A módosítás egyértelműsíti a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati helyiségek hasznosításával kapcsolatos rendelkezéseket, beépíti a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatokat.

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



KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. február 12-én

megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

- 10. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló képviselő-testületi határozatok felülvizsgálata és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosítása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat vagy bérbeadó) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjával kapcsolatban a következőket határozza meg:

1. A jelen határozatban foglaltak az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadására irányuló, illetve a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb eljárás során, a helyiségek bérleti díjára vonatkozóan a bérbeadóra terjednek ki. A jelen határozatot 2026. február 13. napjától kell alkalmazni.

2. A jelen határozat rendelkezéseit a határozat meghozatala után kötött, módosított vagy meghosszabbított helyiségbérleti szerződésekre, továbbá a határozat meghozatala után elbírált bérbeadói hozzájárulásokra - amennyiben a bérbeadói hozzájárulásnak az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja - egyaránt alkalmazni kell, azon bérleti szerződések kivételével, melyek megkötéséről, módosításáról vagy meghosszabbításáról a bérbeadói jogkör gyakorlója a jelen határozat meghozatalát megelőzően már döntött.

Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a helyiségbérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 23. § (3) bekezdésében foglaltak szerint cserehelyiség ellenében közös megegyezéssel megszüntetik, úgy a cserehelyiség bérleti díja az elcserélt helyiségre a bérleti szerződés szerint a csere időpontjában fizetendő bérleti díjnak a cserehelyiségre négyzetméterarányosan kiszámított összege, de nem kevesebb, mint az elcserélt helyiségre a csere időpontjában fizetendő bérleti díj összege.

3. A jelen határozat hatálya nem terjed ki az Önkormányzat tulajdonában álló azon 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 az Önkormányzat a feladataik ellátásához használatba vagy vagyonkezelésbe adott.

4. A helyiségek használatáért fizetendő bérleti díjat a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg, melynek mértékét az ingatlanforgalmi szakértő által, a jelen határozat 8. pontjában foglaltak kivételével a bérbeadásról, illetve a bérbeadói hozzájárulásról szóló tulajdonosi döntés meghozatalának időpontjában 12 hónapnál nem régebbi értébecslési szakvéleményben megállapított alap bérleti díj alapozza meg.

5. A helyiség induló bérleti díja – a jelen határozatban meghatározott kivételekkel – nem lehet kevesebb, mint az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított alap bérleti díj figyelemmel a jelen határozatban meghatározott növelő, illetve csökkentő tényezőkre.

6. A Képviselő-testület a helyiség alap bérleti díjához kapcsolódó növelő, illetve csökkentő tényezőket az alábbiak szerint határozza meg azzal, hogy az alap bérleti díjat csökkentő tényezők nem vonhatók össze:

6.1.1. A helyiségekre irányadó alap bérleti díj

- **20%-kal csökkenthető**, ha a helyiség nem önkormányzat által működtetett bölcsőde vagy nem önkormányzat által működtetett szociális otthon, napközi otthon;
- **30%-kal csökkenthető**, ha a helyiségben kizárólag közösségi célú, sport-, egészségügyi- - ideértve a gyógyszer árusítást is -, kulturális jellegű tevékenység folyik (például: könyvtár, iparművészeti-, képzőművészeti kiállító terem, műterem, galéria, könyvesbolt);
- **60%-kal csökkenthető**, ha a helyiségben lakossági kisipari, javító szolgáltatás folyik;

6.1.2. A helyiségekre irányadó alap bérleti díj

- **50%-kal csökkenthető**, ha a bérlő bejegyzett egyházi jogi személy;
- **75%-kal csökkenthető**, ha a bérlő jogi személyiséggel rendelkező nonprofit civil szervezet, amennyiben Budapest I. kerület közigazgatási területén élő lakosság számára és érdekében végez tevékenységet.

6.2. A helyiségekre irányadó alap bérleti díj

- **10%-kal nő**, ha a helyiségben Nemzeti Dohánybolt működik;
- **20%-kal nő**, ha a helyiségben vendéglátóipari tevékenység folyik 23.00 óra után;
- **20%-kal nő**, ha a helyiségben pénzváltó- vagy pénzügyi tevékenység folyik;
- **30%-kal nő**, ha a helyiségben csomagátvételi pont működik és/vagy automatából történő értékesítés zajlik.

6.3. A helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget a bérbeadó milyen célra adta bérbe, illetve a helyiségben milyen tevékenységet engedélyezett. Ha a helyiségben többféle tevékenységet végeznek, azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján magasabb bérleti díj igényelhető.

7. A bérbeadó által előzetesen elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló felújítás, korszerűsítés bérlő általi igazolt elvégzése esetén a bérlő kérelmére a bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlőt a felújítás idejére, de legfeljebb három hónapra bérleti díj mentesség illesse meg utólagos elszámolás mellett, melyről a munkálatok



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

megkezdéséhez és elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulással egyidejűleg a polgármester dönt. A bérleti díj mentesség feltétele, hogy a bérlő a munkálatokat a vállalt határidőre befejezze, a munkálatok megkezdését és befejezését a bérbeadó felé bejelentse, valamint az általa vállalt felújítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését igazolja és azt a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett a helyszínen ellenőrizze.

8. A korábban eredménytelenül megpályáztatott és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 68/A. §-a alapján az Önkormányzat hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdetett helyiségek esetében a legalacsonyabb (minimális) megajánlható bérleti díj összege, amennyiben a helyiségre ajánlat nem érkezik, a meghirdetés napjától számított 3. hónap első napjától 10%-kal, 6. hónap első napjától 20%-kal, 9. hónap első napjától 30%-kal csökken azzal, hogy az ajánlatról minden esetben a bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

Azon helyiségek esetében, melyek bérleti jogát az Önkormányzat a jelen határozat meghozatalakor eredménytelenül megpályáztatta, a legalacsonyabb (minimális) megajánlható bérleti díj összegét a honlapon történő meghirdetés időpontjában 12 hónapnál nem régebbi értékbecslési szakvéleményben megállapított alap bérleti díj alapozza meg.

9. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozatot, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatokat a jelen határozat meghozatalával egyidejűleg hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: polgármester

k.m.f.

Böröcz László s.k.
polgármester

dr. Sölch Gellért s.k.
jegyző

A kivonat készült: 2026. február 16-án.

Hiteles:

Böröcz László
polgármester nevében és megbízásából:

