



**Előterjesztői módosító indítvány**

**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 módosítása tárgyú előterjesztéshez**

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

## **1. MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY**

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2026. június 18. napján tartandó rendkívüli ülésére az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) és a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat módosításáról előterjesztés került benyújtásra, amelyhez előterjesztői módosító indítványt nyújtok be az alábbiak szerint:

A jelen módosító indítvány mellékleteként csatolt, a Lakásrendelet módosításáról szóló rendelet tervezeten kizárólag a Loclex rendszerbe történő feltöltést követően szükségessé vált jogszabályszerkesztési pontosítások kerültek átvezetésre, melyek a már kiküldött rendelet módosítási javaslat tartalmát nem érintik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat módosítása kapcsán a bérleti díjat csökkentő tényezők további kiegészítését javaslom abban az esetben, amennyiben a társasházban található helyiség bérbeadása a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint az épület fenntartása érdekében a társasházközösség részére történik, valamint a határozat 6.1.1. pontjában indokolt az oktatási, mint közösségi célú tevékenység nevesítése.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a jelen módosított rendeletalkotási- 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 fősabály szerint egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testület az előterjesztés megvitatására és az alábbi rendelet módosítási- és döntési javaslat elfogadására.

## **2. MÓDOSÍTOTT 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 melléklete szerint.

## **3. MÓDOSÍTOTT 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 díjének 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 díjének megállapításáról szóló 23/2026. (II. 23.) önkormányzati határozat 6.1.1. pontját az alábbiak szerint módosítja és a határozat 6. pontját az alábbi 6.1.3. ponttal egészíti ki a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett:

### „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, oktatási-, 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;

### „6.1.3. 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 bérlet életvitelszerűen, állandó lakóhelyként bejelentve a lakóépületben lévő lakásban lakik;

- **60%-kal csökkenthető**, ha a helyiség társasházban található, és a bérbeadás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint az épület fenntartása érdekében a társasházközösség részére történik.”

Határidő: azonnal

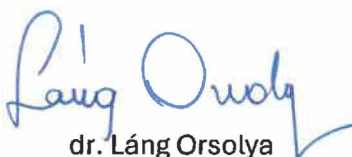
Végrehajtásért felelős: polgármester

#### **4. A MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY MELLÉKLETE**

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

#### **5. A MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK**


A módosító indítvány  
szakmailag megalapozott:



dr. Láng Orsolya

vagyongazdálkodási igazgató

A módosító indítvány és a döntés  
költségvetési kihatásainak vizsgálata és  
megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea

gazdasági igazgató

A módosító indítvány  
törvényességi vizsgálata  
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra

aljegyző

Budapest, 2026. június <sup>18</sup>...

A módosító indítvány  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

A módosító indítványt a  
Képviselő-testület ülésére  
benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2026. június <sup>18</sup>.....

**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 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:

„(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) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(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:

„(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) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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, bérbeadási 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 helyiségbérleti szerződés megkötésének esetköreit.

### **A 3. §-hoz**

A rendelet egyértelműsíti az önkormányzati helyiségek bérleti 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 bérbeadási 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 bérbeadási 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 vagyronról 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.