



### **Előterjesztés**

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2026. szeptember 17-i rendes ülésére**

**az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet, valamint a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) és 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatok módosítására**

|                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A képviselő-testületi ülés formája:     | nyilvános ülésen tárgyalandó<br>határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség |
| Elfogadásához szükséges többség:        | rendelet módosítási javaslat elfogadásához minősített többség                      |
| Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: | Gazdasági és Jogi Bizottság                                                        |

#### **1. ELŐTERJESZTÉS**

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmazza a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingó- és ingatlanvagyon, vagyoni értékű jogok, portfólió vagyon és az Önkormányzatot megillető követelések értékesítésével, hasznosításával, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos szabályokat azzal, hogy a Vagyonrendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására, versenyeztetésére, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket az 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.

A Vagyonrendelet jelen előterjesztéssel javasolt módosítása az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetén - igazodva a szakértő által a szakvéleményben rögzített érvényességi időhöz - 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján rendeli meghatározni a korábbi 3 hónap helyett, azáltal csökkenti a költségeket és az adminisztratív terheket.

A Vagyonrendelet módosítása a fentieken túl az önkormányzati ingatlanok hatékonyabb hasznosítása érdekében - a Lakásrendelet 66. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban - rendelkezik arról, hogy a korlátozottan forgalomképes, valamint az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról a polgármester dönt.

A Lakásrendelet módosítása kiterjeszti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott, a Lakásrendelet hatálya alá nem tartozó önkormányzati lakások, illetve helyiségek körét azokkal, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a bérlők a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges a Gazdasági és Jogi Bizottság jóváhagyása.

A Lakásrendelet 89. §-a tartalmazza a külön szolgáltatások nyújtásával, 93. §-a az óvadékkal kapcsolatos rendelkezéseket. A módosítás szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, központi fűtéssel és melegvíz-ellátással rendelkező épületben a központi fűtés biztosításáért fizetendő külön szolgáltatási díj mértékét a Gazdasági és Jogi Bizottság állapítja meg a szolgáltatás biztosításával összefüggésben felmerülő indokolt és igazolt költségek, valamint amennyiben annak műszaki feltételei fennállnak a tényleges felhasználás figyelembevételével, valamint a rendelet pontosítja az óvadékkal kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket és differenciálja az óvadék mértékének összegét.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról a 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat, valamint az azt módosító 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozat rendelkezik. A vonatkozó határozatok 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. A Lakásrendelet 1. § (2) bekezdésének módosítása okán szükséges a 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat 3. pontjának kiegészítése, valamint a 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatban szereplő számelírás javítása.

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 vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995 (XI. 30.) önkormányzati rendelet és 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. 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.) és 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatok módosításáról**

1. 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 és a 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozattal módosított 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozatának 3. pontját – a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett – az alábbiak szerint módosítja:

*„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 a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba vagy vagyonkezelésbe adott, valamint azokra, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott.”*

2. 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. 12.) önkormányzati határozatát módosító 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozatának első bekezdését – a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett – az alábbiak szerint módosítja:

*„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. 12.) 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.”

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: polgármester

#### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. melléklet: Rendelet tervezete, indokolása

2. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

3. melléklet: a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 23/2026. (II. 12.) önkormányzati határozat és az azt módosító 164/2026. (VI. 18.) önkormányzati határozat kivonata

#### 5. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya  
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a rendelet, valamint a  
döntés költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea  
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2026. szeptember ...<sup>9</sup>...

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2026. szeptember ...<sup>9</sup>...



*A. melléklet*

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

### **az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és 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 célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének célja a rendeleti hatály kiegészítése, az óvadékkal, valamint a központi fűtéshez kapcsolódó külön szolgáltatási díj megállapításával kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

[3] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. § és 2. § tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjaiban, illetve (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § foglaltak végrehajtására, a 3. § és 4. § tekintetében 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 következőket rendeli el:

#### **1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét

- a) ingatlan és ingó vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
- b) tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén, ha az
  - ba) a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazotti kategóriában szerepel, úgy a tőzsdén kialakult tőzsdei árfolyamon,
  - bb) a tőzsdén kívüli másodlagos értékpapírpiacon forgalmazott értékpapír, úgy az értékpapír kereskedők által a sajtóban közzétett vételi közép árfolyam alapján
- c) egyéb társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni.”

## 2. §

(1) Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megterheléséről, bérleti vagy használati jogának átengedéséről - a (3) és a (6) bekezdésben, valamint a 18. §-ban foglalt kivétellel - 20 millió forint értékhatárig a Gazdasági és Jogi Bizottság, ezen értékhatár felett a Képviselő-testület határoz.”

(2) Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A polgármester dönt a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes vagyontárgy kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról.”

## 3. §

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A polgármester dönt az üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgy kulturális tevékenység, közösségi programok, rendezvények, előadások céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról.”

## 4. §

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

„(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra, illetve 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 a feladataik ellátásához az Önkormányzat használatba adott, valamint azokra, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott. Ezen esetekben az Önkormányzat és a használók, bérlők a lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozzák meg, amelyhez szükséges a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottságának (a továbbiakban: Gazdasági és Jogi Bizottság) jóváhagyása.”

## 5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 89. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdéstől eltérően az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, központi fűtéssel és melegvíz-ellátással rendelkező épületben a központi fűtés biztosításáért fizetendő külön szolgáltatási díj mértékét a Gazdasági és Jogi Bizottság a szolgáltatás biztosításával összefüggésben felmerülő

indokolt és igazolt költségek, valamint amennyiben annak műszaki feltételei fennállnak a tényleges felhasználás figyelembevételével állapítja meg.”

## 6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 93. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Piaci alapú lakásbérlet, valamint helyiségbérlet esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke:

- a) 90 napot meg nem haladó időtartamra szóló helyiségbérbeadás esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj egyszeresének;
- b) garázs bérbeadása esetén a szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbérleti díj kétszeresének;
- c) az a) és b) pont alá nem tartozó egyéb esetekben a szerződésben meghatározott havi bruttó lakbér, illetve helyiségbérleti díj háromszorosának megfelelő összeg.”

## 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

## Általános indokolás

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonderrendelet) tartalmazza a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingó- és ingatlanvagyon, vagyoni értékű jogok, portfólió vagyon és az Önkormányzatot megillető követelések értékesítésével, hasznosításával, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos szabályokat azzal, hogy a Vagyonderrendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, elidegenítésére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására, versenyeztetésére, valamint a tulajdonosi, bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket az 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.

A Vagyonderrendelet módosításának célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása, a Lakásrendelet módosításának célja a rendeleti hatály kiegészítése, az óvadékkal, valamint a központi fűtéshez kapcsolódó külön szolgáltatási díj megállapításával kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

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 az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján rendeli meghatározni.

### A 2. §-hoz és a 3. §-hoz

A rendelet az önkormányzati ingatlanok hatékonyabb hasznosítása érdekében rendelkezik arról, hogy a korlátozottan forgalomképes, valamint az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgyak kulturális és közösségi tevékenység céljára történő, rövid távú, legfeljebb hét naptári nap időtartamra szóló bérbeadásáról a polgármester dönt.

### A 4. §-hoz

A rendelet kiterjeszti a Lakásrendelet hatálya alá nem tartozó önkormányzati lakások, illetve helyiségek körét azokra, amelyeket az Önkormányzat államháztartási körbe tartozó szervezet javára bérbeadott.

**Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz**

A rendelet az óvadékkal és a központi fűtéshez kapcsolódó külön szolgáltatási díj megállapításával kapcsolatos szabályokat pontosítja.

**A 7. §-hoz**

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

**Előzetes hatásvizsgálat**  
**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján**  
**az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló**  
**16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet és**  
**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:** Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) módosításának célja az önkormányzati ingatlanvagyon hatékonyabb, az adminisztratív terheket és költségeket csökkentő hasznosítása. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) módosításának célja a rendeleti hatály kiegészítése, az óvadékkal, valamint a központi fűtéshez kapcsolódó külön szolgáltatási díj megállapításával kapcsolatos rendelkezések pontosítása.

**A rendelet gazdasági, költségvetési következményei:** A rendelet csökkenti a költségeket azáltal, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan és ingó vagyon esetén - igazodva a szakértő által a szakvéleményben rögzített érvényességi időhöz - 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján rendeli meghatározni a korábbi 3 hónap helyett. A rendelet megalkotása forrásigénnyel nem jár.

**A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A rendelet csökkenti az adminisztratív terheket a gyorsabb döntéshozatali mechanizmus és a szakvélemény érvényességi idejének meghosszabbítása által.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A módosítás csökkenti a költségeket az értébecslési szakvélemény érvényességi idejének meghosszabbításával, továbbá a rövid távú, kulturális és közösségi célú bérbeadások ügyintézését gyorsítja fel a döntési jogkörök részbeni delegálásával, valamint kiegészíti a bérleti rendelet hatályát, pontosítja az óvadékkal kapcsolatos szabályokat és költségalapú elszámolási rendszert teremt a központi fűtésű önkormányzati épületekben.

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



## BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

### 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



## BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

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 pénzintézeti 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 értébecslési 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:

Lipták Noémi  
Szervezési Csoport vezetője



# BUDAVÁRI

## ÖNKORMÁNYZAT

### KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

**2026. június 18-án**

megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

- 5. 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**

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

#### **164/2026. (VI. 18.) 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 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.”



**BUDAVÁRI**  
ÖNKORMÁNYZAT

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: polgármester

k.m.f.

Böröcz László s.k.  
polgármester

dr. Sölch Gellért s.k.  
jegyző

A kivonat készült: 2026. június 22-én.

Hiteles:

Böröcz László  
polgármester nevében és megbízásából:



Lipták Noémi  
Szervezési Csoport vezetője