BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. október 22-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 Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosítására

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

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 lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) tartalmazza.

A Lakásrendelet módosítás indoka a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására vonatkozó szabályozás pontosítása, valamint a rendelkezések gyakorlati alkalmazásának elősegítése. Ennek keretében a módosítás célja a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatok beépítése, továbbá olyan egyértelmű, átlátható és következetesen alkalmazható szabályok kialakítása, amelyek elősegítik a helyiségek rendeltetésszerű, hatékony és a vagyongazdálkodási célokkal összhangban álló hasznosítását.

A Lakásrendelet módosítás egyrészt pontosítja az Önkormányzat ingatlankezelőjét, másrészt a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához hasonlóan tartalmazza, hogy önkormányzati lakás bérbeadására pályázat csak üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás várható időpontja ismert.

A fentieken túl a módosítás bevezeti a zártkörű meghívásos versenyeztetési eljárás lehetőségét azon helyiségek esetében, amelyek elhelyezkedésük, megközelíthetőségük, műszaki kialakításuk vagy egyéb sajátos adottságuk miatt ténylegesen csak korlátozott személyi kör – a helyiséget magában foglaló ingatlanban, társasházban külön tulajdonnal, tulajdoni hányaddal vagy a pályázati felhívás közzétételének időpontjában legalább 1 éve bejelentett lakcímmel rendelkező személyek – számára hasznosíthatók célszerűen. A döntés átláthatóságát garanciális szabályként szolgálja, hogy a zártkörű eljárás alkalmazását megalapozó körülményeket, valamint a meghívandók körét a döntésben meg kell határozni.

A rendeletben pontosításra kerül továbbá a vendéglátó tevékenység megnevezése a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelően, a helyiségek versenyeztetés útján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás, a pályázati ajánlat, illetve a hirdetményi kiírás tartalma, az óvadék megfizetésének és visszafizetésének szabályai, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel összhangban a helyiségbérleti jogviszony időtartamával kapcsolatos rendelkezések.

A Lakáselidegenítési rendelet módosításának célja az önkormányzati tulajdonban álló üres lakások értékesítésével kapcsolatos szabályok kiegészítése a vagyonhasznosítás hatékonyságának növelése, az árverési eljárás széles körű elektronikus kiterjesztése érdekében. Az Önkormányzat 2026. július 03. napján megbízási szerződést kötött a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: MNV Zrt.) az MNV Zrt. által üzemeltetett Elektronikus Aukciós Rendszer igénybevételére. A módosítás lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló üres lakásokat a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése esetén vagy hagyományos árverés útján vagy az Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül értékesítse.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a rendeletalkotási javaslat elfogadása közvetlen költségvetési kiadással nem jár. A rendelet alkalmazásával összefüggő vagyongazdálkodási eljárások során azonban költségek merülhetnek fel, ezek fedezetét az Önkormányzat mindenkori költségvetése biztosítja.

A 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 szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztés megvitatására és az alábbi rendeletalkotási 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 és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2026. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

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

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a rendelet költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Láng Orsolya	Kis Tímea	dr. Bartos Diána Petra
vagyongazdálkodási igazgató	gazdasági igazgató	aljegyző

Budapest, 2026. október ..19....

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
dr. Sólch Gellért	**Böröcz László**
jegyző	polgármester

Budapest, 2026. október ..19....

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az irmány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-129652321-1
Készült: 2026.10.16. 09:28
Nyomtatta:

1. melléklet

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 és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és 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.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja az önkormányzati tulajdonban álló üres lakások értékesítésével kapcsolatos szabályok kiegészítése a vagyonhasznosítás hatékonyságának növelése, az árverési eljárás széles körű elektronikus kiterjesztése érdekében.

[3] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az 1-10. §-ok 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 11. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §- ában, 62. § (3) bekezdésében és 86. § (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 tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság (a továbbiakban: ingatlankezelő) közszolgáltatási szerződés alapján látja el a lakások és a helyiségek fenntartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével kapcsolatos bérbeadói feladatokat."

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. §

Lakás bérbeadására pályázat csak üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás várható időpontja ismert."

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 67. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„67. §

(1) A helyiség bérbeadása elsősorban nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű meghívásos versenyeztetési eljárás útján, továbbá e rendeletben meghatározott esetekben pályázaton kívül történhet.

(2) Versenyeztetés a kiíró döntése alapján nyilvános pályázat, zártkörű meghívásos pályázat vagy hirdetményi eljárás, árverés lehet.

(3) A helyiség bérbeadására irányuló versenyeztetési kiírásra a 14. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakat is alkalmazni kell.

(4) A versenyeztetés során pályázati feltételként a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének előzetes írásbeli tulajdonosi hozzájárulást követő vállalása is kiköthető, azzal, hogy az ezzel kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére, beszámítására vagy bármely egyéb jogcímen történő érvényesítésére – ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is – ajánlattevő nem jogosult.

(5) Az olyan helyiség esetében, amely elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, műszaki kialakítására vagy egyéb adottságára tekintettel elsősorban a helyiséget magában foglaló ingatlanban, társasházban külön tulajdonnal, tulajdoni hányaddal vagy a pályázati felhívás közzétételének időpontjában legalább 1 éve bejelentett lakcímmel rendelkező személyek által hasznosítható, a Bérbeadói jogok gyakorlója zártkörű meghívásos pályázat kiírásáról dönthet.

(6) A zártkörű meghívásos pályázat kiírásáról szóló döntésnek tartalmaznia kell az (5) bekezdés szerinti körülmények bemutatását, valamint a meghívandók körének meghatározását."

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 68/A. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Önkormányzat az eredménytelenül megpályáztatott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket hivatalos honlapján bérbeadás útján történő hasznosításra folyamatosan meghirdeti. A meghirdetésnek tartalmaznia kell)

„f) tájékoztatást arról, hogy vendéglátó tevékenységnél 22.00 óra utáni nyitva tartás esetén teljes körű akusztikai szakvéleményt kell a bérlőnek saját költségére készíttetnie, mely kikötést a bérleti szerződésben rögzíteni kell;"

5. §

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

(A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell különösen:)

„g) a pályázati biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a pályázati biztosíték összege nyertes pályázat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként beszámításra kerül;"

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 70. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalást;
b) a felhívásban megjelölt tevékenység végzésére vonatkozó jogosultság igazolását;
c) az ajánlattevő 30 napnál nem régebbi és a benyújtás időpontjában hatályos cégadatait tartalmazó hiteles cégkivonatát vagy a 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a cégbíróság által érkeztetett változás bejegyzés iránti kérelmet vagy a cégbíróság által érkeztetett cégbejegyzés iránti kérelmet;
d) egyéni vállalkozó ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti igazolást (hatósági bizonyítványt) az egyéni vállalkozók nyilvántartásában kezelt adatairól, amely egyúttal igazolja, hogy az ajánlattevő egyéni vállalkozása működik;
e) az ajánlattevő eddigi tevékenységének rövid ismertetését;
f) igazolást arról, hogy ajánlattevőnek adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, valamint társadalombiztosítási járulék tartozása nincs;
g) biztosítékadásról szóló igazolás (átutalás, csekk);
h) a Bérbeadói jogok gyakorlója által a pályázat elbírálásához szükséges, a pályázati felhívásban meghatározott egyéb dokumentumokat, igazolásokat és nyilatkozatokat."

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 71. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A hirdetményi kiírásnak tartalmaznia kell különösen:)

„g) a biztosíték összegét és az arról való tájékoztatást, hogy a biztosíték összege nyertes ajánlat és a bérleti szerződés megkötése esetén óvadékként beszámításra kerül;"

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 76. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„76. §

(1) A helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre.

(2) A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a jelen § (3) és (6) bekezdéseiben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

(3) A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére a bérlet kezdő napjától számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja, azzal, hogy az ezzel kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére, beszámítására vagy bármely egyéb jogcímen történő érvényesítésére – ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is – nem jogosult.

(4) A bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által, valamint a bérleti szerződésben meghatározott jogkövetkezményeit.

(5) A fennálló, még le nem járt öt éves határozott idejű bérleti jogviszony időtartama, ha a bérleti szerződés nem pályázat vagy bérleti licit alapján került megkötésre és a bérleti szerződésben előbérleti jog nem került kikötésre, a bérlő kérelmére a Gazdasági és Jogi Bizottság döntésével módosítható oly módon, hogy a helyiség a bérlő részére a döntés meghozatalától számított legfeljebb öt év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony alatt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, az Önkormányzattal szemben sem bérleti-, sem külön szolgáltatási díj, sem lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs és

a) a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiséget saját költségére, számlákkal igazoltan, a bérbeadó hozzájárulásával teljes egészében rendeltetésszerű használatra alkalmassá tette, illetve teljes körűen felújította, azzal, hogy a bérlő az ezzel kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére, beszámítására vagy bármely egyéb jogcímen történő érvényesítésére – ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is – nem jogosult, vagy

b) a bérlő vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, a bérleti jogviszony időtartama alatt, a bérbeadó hozzájárulásától számított 6 hónapon belül, teljes körűen felújítja, erre vonatkozóan az Önkormányzattal megállapodik azzal, hogy a bérlő az ezzel kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére, beszámítására vagy bármely egyéb jogcímen történő érvényesítésére – ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti igényérvényesítést is – nem jogosult és a bérlő által vállalt felújítási, átalakítási, korszerűsítési kötelezettség teljesítését a bérlő igazolni, a bérbeadó jegyzőkönyv felvétele mellett ellenőrizni köteles,

feltéve, hogy a bérleti jogviszony időtartama a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott, a jogviszony kezdő napjától számított 15 éves határozott időtartamot nem haladja meg.

(6) A jogcím nélküli helyiséghasználóval legfeljebb két éves határozott időtartamra köthető bérleti szerződés."

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 93. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbér (helyiségbérleti díj) hátralék, külön szolgáltatási díjhátralék vagy közüzemi díjtartozás, bármely egyéb díj vagy költség, továbbá a lakás (helyiség) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának

helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. A bérbeadó felhívására a bérlő köteles az óvadék összegének kiegészítésére az óvadék összegének a bérleti szerződés fennállása alatti részbeni vagy egészbeni felhasználását követő 15 napon belül.

(4) A (3) bekezdésben, valamint a bérleti szerződésben meghatározott díjhátralék, bármely egyéb díj vagy költség hiányában a bérbeadó a lakás (helyiség) kiürítését és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni."

10. §

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

a) 77. § (3) bekezdése,

b) 86. §-a.

11. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni. Az árverés történhet hagyományos árverés útján az e rendelet szabályai szerint vagy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által üzemeltetett Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül. A hagyományos árverés szabályait a jelen § (2)-(11) bekezdései tartalmazzák."

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2026. október .....

Böröcz László	dr. Sölch Gellért
polgármester	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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) tartalmazza.

A Lakásrendelet módosítás indoka a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására vonatkozó szabályozás pontosítása, valamint a rendelkezések gyakorlati alkalmazásának elősegítése. Ennek keretében a módosítás célja a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatok beépítése, továbbá olyan egyértelmű, átlátható és következetesen alkalmazható szabályok kialakítása, amelyek elősegítik a helyiségek rendeltetésszerű, hatékony és a vagyongazdálkodási célokkal összhangban álló hasznosítását.

A Lakáselidegenítési rendelet módosításának célja az önkormányzati tulajdonban álló üres lakások értékesítésével kapcsolatos szabályok kiegészítése a vagyonhasznosítás hatékonyságának növelése, az árverési eljárás széles körű elektronikus kiterjesztése érdekében.

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 pontosítja az Önkormányzat ingatlankezelőjét.

A 2. §-hoz

A módosítás a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához hasonlóan tartalmazza, hogy lakás bérbeadására pályázat csak üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás várható időpontja ismert.

A 3. §-hoz

A módosítás bevezeti a zártkörű meghívásos versenyeztetési eljárás lehetőségét azon helyiségek esetében, amelyek elhelyezkedésük, megközelíthetőségük, műszaki kialakításuk vagy egyéb sajátos adottságuk miatt ténylegesen csak korlátozott személyi kör számára hasznosíthatók célszerűen. A döntés átláthatóságát garanciális szabályként szolgálja, hogy a zártkörű eljárás alkalmazását megalapozó körülményeket, valamint a meghívandók körét a döntésben meg kell határozni.

A 4. §-hoz

A rendeletben a vendéglátó tevékenység megnevezése a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelően pontosításra kerül.

Az 5–7. §-hoz

A rendelet pontosítja a helyiségek versenyeztetés útján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás, a pályázati ajánlat, illetve a hirdetményi kiírás tartalmát.

A 8. §-hoz

A rendelet pontosítja a helyiségbérleti jogviszony időtartamával kapcsolatos rendelkezéseket.

A 9. §-hoz

A rendelet pontosítja az óvadék megfizetésének és visszafizetésének szabályait.

A 10. §-hoz

Hatályát vesztő rendelkezéseket tartalmaz.

A 11. §-hoz

A módosítás lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló üres lakásokat a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése esetén vagy hagyományos árverés útján vagy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által üzemeltetett Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül értékesítse.

A 12. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításához

A rendelet társadalmi hatásai: az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) módosításának célja a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati lakások és 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 pontosítása és egyértelműsítése a nemzeti vagyongazdálkodás feladatával összhangban. A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (Lakáselidegenítési rendelet) módosításának célja az önkormányzati tulajdonban álló üres lakások értékesítésével kapcsolatos szabályok kiegészítése a vagyonhasznosítás hatékonyságának növelése, az árverési eljárás széles körű elektronikus kiterjesztése érdekében.

A rendelet gazdasági, költségvetési következményei: A Lakásrendelet módosításának közvetlen gazdasági, költségvetési következményei nincsenek. Az EAR rendszer használatának (rendszerhasználati díj, jutalék) közvetlen költségvonzata van. Ez a költség azonban a becslések szerint megtérül az országos láthatóság okán várható magasabb eladási árakból, valamint nincs szükség közjegyzői jelenlét biztosítására az árverések során.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Az EAR rendszer használatával az adminisztratív terhek módosulnak, mivel az árverés, licitálás lebonyolítása nem a Polgármesteri Hivatal feladata. Ugyanakkor új feladatként jelentkezik az ingatlanok EAR felületre történő feltöltése, az adatok karbantartása és az MNV Zrt.-vel való kapcsolattartás.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A módosítás egyértelműsíti a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati lakások és helyiségek hasznosításával kapcsolatos rendelkezéseket, beépíti a jogalkalmazás során felmerült gyakorlati tapasztalatokat, valamint szélesebb körű elérést és azáltal várhatóan magasabb eladási árakat biztosít az üres lakások értékesítése során.

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