

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2025. március 27.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének,
valamint bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosításáról***

[1] A rendelet célja, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének és szerveinek szervezeti és működési szabályzata, valamint Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének, továbbá bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosításra kerüljenek annak érdekében, hogy a helyiség- és vagyongazdálkodással kapcsolatos önkormányzati feladatok és hatáskörök minél hatékonyabban kerüljenek ellátásra.

[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével –,

a 2. alcím vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével –,

a 3. alcím vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

a következőket rendeli el:

**1. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének
feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosítása**

1. § Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségelidegenítési rendelet) 2. § (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.

(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, ezen értéken felül a képviselő-testület dönt az elidegenítésről, és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos

* [Rendelkezései beépítve a 32/2013. \(VII. 15.\) önkormányzati rendeletbe](#), a [35/2013. \(.VI. 20.\) önkormányzati rendeletbe](#), a [18/2024. \(X. 10.\) önkormányzati rendeletbe](#).

kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a képviselő-testület hatásköre.

(3) Ha jogszabály a döntés jogosultjaként mást nem jelöl meg, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról.”

2. § A Helyiségelidegenítési rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az épület vagy a helyiség elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget.”

3. § A Helyiségelidegenítési rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól való felmentésről a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

4. § A Helyiségelidegenítési rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**8. §** (1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget – a (2) bekezdés szerinti eset kivételével – az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatától való eltéréssel történő elidegenítésről, amennyiben a helyiség bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.”

5. § A Helyiségelidegenítési rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A jelen rendelet alapján elidegenítésre kerülő helyiség beköltözhető forgalmi értékét az elidegenítésről és az eladási ajánlat megküldéséről szóló előterjesztés elkészítése előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli, ha:)

„b) a vételi szándékot bejelentő költségére elvégzett értékbecslés ellenőrzése céljából a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az új értékbecslés elrendeléséről,”

(Más esetekben az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készített értékbecslés jelen rendelet szerinti felülvizsgálatának a költségeit is.)

6. § A Helyiségelidegenítési rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az eladási ajánlat vevő részére történő kiadásáról értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(2) Az ajánlati kötöttség a kézhezvétel napján kezdődik és 30 napig tart. Az ajánlati kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal 30 nappal a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése nélkül a vagyongazdálkodó szervezet meghosszabbíthatja. További egy alkalommal történő meghosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

7. § A Helyiségelidegenítési rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg, úgy az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a vevővel olyan megállapodás megkötéséről, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen §-ban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított – a bérlő által végzett felújítás értékével nem csökkentett – nettó vételárat 10%-kal csökkenteni kell.”

8. § (1) A Helyiségelidegenítési rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az adásvételi szerződés módosításáról értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és a Tulajdonosi Bizottság dönt.”

(2) A Helyiségelidegenítési rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha az Önkormányzat által kötött megbízási szerződés másként nem rendelkezik, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről az Önkormányzattal szembeni tartozás kiegyenlítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.”

9. § A Helyiségelidegenítési rendelet 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**25. §** Ha a vételi szándék bejelentője valamely határidőt elmulasztja, a polgári perrendtartásról szóló törvény szabályai szerinti határidőben és tartalommal előterjesztett igazolási kérelemmel élhet, amelyről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.”

10. § A Helyiségelidegenítési rendelet

- a) 11. § (1) bekezdésében, 15. § (2) bekezdés h) pontjában és 21. § (3) bekezdésében a „képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság” szövegrész helyébe a „Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg,
- b) 11. § (2) bekezdésében a „képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság” szövegrészek helyébe a „Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg,
- c) 13. § (4) bekezdésében, 14. § (3) bekezdésében, 17. § (4) bekezdésében, 21. § (2) bekezdésében és 23. § (2) bekezdésében az „és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság” szövegrész helyébe az „által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg

lép.

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosítása

11. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**2. §** (1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

(2) A Helyiségrendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Kt., a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Társadalmi Ügyek Bizottság a feladatát a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti szerződés keretei között, a bérbeadó szervezet közreműködésével látja el.”

12. § A Helyiségrendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bére adni, ha:)

„b) a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról döntött,”

13. § A Helyiségrendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak, és a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntsön a szerződés módosításáról. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”

14. § A Helyiségrendelet 13. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén az opció biztosításáról. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hatályának meghosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megkötö, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

15. § A Helyiségrendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„**14. §** Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

14/A. § (1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék – (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2) Nem kell óvadékot fizetni 180 napot meg nem haladó bérbeadás esetén.

(3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó szervezet a befizetett óvadékot a bérleti díj, közös vagy üzemeltetési költség, a közüzemi díjtartozás, valamint a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő meghibásodás kijavítására felhasználhatja. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot a bérleti szerződés szerinti összegre 30 napon belül fel kell töltenie.

(4) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérbeadó szervezet kötelezheti a bérlőt az óvadék összegének legalább a egyhavi, de legfeljebb háromhavi bérleti díj összegére történő feltöltésére.

(5) Az óvadék összegét a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság csökkentheti.

(6) Az egy évnél hosszabb időre kötött határozott idejű és a határozatlan idejű szerződések esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezéséről. Ez esetben az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részesítéseket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

(7) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék bankgaranciával vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral történő kiváltásáról.

(8) A bérleti jogviszony szerződésszerű megszűnése esetében az óvadék a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül kerül visszautalásra.”

16. § (1) A Helyiségrendelet 17. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) A bérbeadó szervezet a 180 napot meg nem haladó időtartamú bérleti szerződést a képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjon megköti. A szerződés időtartama 180 napon túl kizárólag versenyeztetési eljárás lefolytatását követően hosszabbítható meg.”

(2) A Helyiségrendelet 17. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A 4. § (3) és (5) bekezdésében és az 5. §-ban meghatározott helyiség esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság sem adhat felmentést. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a közjegyzői okirat költségének megfizetése alóli felmentésről.

(7) A bérleti jogviszony folytatása esetén a bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt azon nyilatkozat kiadásáról, amely alapján a korábbi bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt valamely kedvezmény nem illeti meg. Nem elegendő a nyilatkozat kiadása, az új bérlővel a bérleti jogviszony az új bérleti szerződés megkötését követően az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásával jön létre, amennyiben a bérlőnek a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a 17. § (4) bekezdése szerinti, közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot kell tennie.”

17. § A Helyiségrendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. 30 napot meghaladó határidő hosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

18. § A Helyiségrendelet 18/A. § 1. pont g)-k) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek, és a pont a következő l) ponttal egészül ki:

(18/A. § E fejezet alkalmazásában:

1. önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenység:)

- „g) a közösségi tér,
- h) a fenntartható városi élet,
- i) a sport, ifjúsági ügy,
- j) a nemzetiségi ügy,
- k) az esélyegyenlőségre való törekvést segítő munka,
- l) az idősekkel kapcsolatos tevékenység ellátása;”

19. § A Helyiségrendelet 18/B. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződése módosítását a bérlő az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységére hivatkozással kezdeményezi. Ez esetben a szervezet a 3. melléklet szerinti éves szakmai tervét és a 4. melléklet szerinti éves szakmai beszámolóját a módosításra irányuló kérelmével együtt benyújtja, valamint az együttműködési megállapodás megkötését vállalja.”

20. § (1) A Helyiségrendelet 18/C. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt – a bérbeadó szervezet javaslatára – azon helyiség kijelöléséről, amely kedvezményes bérleti díjjal adható bérbe

a) a (2)-(5) bekezdés szerinti nyilvános pályázat útján, vagy

b) a bérleti szerződés (6) bekezdés szerinti módosításával.

(2) A helyiség bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt.”

(2) A Helyiségrendelet 18/C. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Pályázat nélkül, e fejezet szerinti kedvezményes díjjal adható bérbe helyiség annak a bérlőnek, aki a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződése módosítását kezdeményezi, és módosítási kérelmében igazolja, hogy az e fejezetben előírtaknak megfelel és az e fejezetben meghatározott kötelezettségeket vállalja.

(7) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt a helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadásáról a 180 napot meg nem haladó időtartamú bérleti szerződés esetében.”

21. § A Helyiségrendelet 18/D. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**18/D. §** A pályázat eredményéről, a bérbeadásról, a bérleti szerződés 18/C. § (6) bekezdése szerinti módosításáról és az együttműködési megállapodás megkötéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt. Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell az éves beszámoló és az éves szakmai terv benyújtásának elmulasztásából adódó jogkövetkezményeket is.”

22. § A Helyiségrendelet 18/E. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18/E. § (1) A nyertes pályázó a tárgyévről szóló éves szakmai beszámolóját és a tárgyévet követő évre vonatkozó éves szakmai tervét – a 3. és 4. melléklete szerint – minden év december 31. napjáig köteles benyújtani. Amennyiben a bérleti szerződés és az együttműködési megállapodás tárgyévet megelőző évben került megkötésre, akkor az éves szakmai beszámoló törtévre vonatkozik.

(2) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt a tárgyévet megelőző évről szóló éves szakmai beszámolóról és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervről. Amennyiben a Társadalmi Ügyek Bizottság nem hoz döntést a benyújtott éves szakmai beszámolóról és tervről, a tárgyévre a korábban megállapított kedvezményes bérleti díj hatályban marad.

(3) Amennyiben az együttműködési megállapodás feltételei már nem állnak fenn, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság a bérletidíj-kedvezményt megvonhatja vagy a bérleti szerződést felmondhatja.”

23. § (1) A Helyiségrendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

(2) A Helyiségrendelet 19. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt – a bérlő kérelmére – a nem lakás céljára szolgáló helyiség székhelyként vagy telephelyként történő használatához szükséges hozzájárulásról.”

24. § A Helyiségrendelet 20. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződésmódosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni. A bérbeadói nyilatkozat közzlése során meg lehet határozni azt az időtartamot, ameddig a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége fennáll. A bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttségének a határidejét a bérlő kérelmére a bérbeadó szervezet 30 nappal meghosszabbíthatja. A 30 napot meghaladó határidő hosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

25. § A Helyiségrendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérleti jog átruházása és cseréje, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről.”

26. § A Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az emelt bérleti díj összegéről, amelynek összege a bérleti díj összegének legalább másfélszerese, de legfeljebb háromszorosa.”

27. § A Helyiségrendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nem kell alkalmazni a (2) bekezdést, ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése miatt csak másik helyiséget kér, vagy ha a bérleti jogviszony megszüntetéséért a bérlő részére térítést azért nem kell fizetni, mert a bérlő az Önkormányzat felé fennálló – e rendelet hatályba lépése előtt felhalmozott – tartozása a bérlőnek egyébként járó ellenértékbe beszámításra kerülhet. A

jelen bekezdésben nem szabályozott beszámításról szóló döntést a képviselő-testület a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.”

28. § A Helyiségrendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő, jogszerű használó elhelyezésére vonatkozó önkormányzati kötelezettség esetén a cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetéséről szóló ajánlatról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

29. § A Helyiségrendelet 33. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az (1) bekezdés szerinti felmondásról.”

30. § A Helyiségrendelet 34. § b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén:)

„b) amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére, a bérbeadó szervezet javaslata alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt új bérleti jogviszony létesítéséről,

c) a bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya bérletidíj-tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került, kivéve, ha kérelemre, egyedi mérlegelés alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt új bérleti jogviszony létesítéséről.”

31. § A Helyiségrendelet 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatának, nyílászárójának és berendezésének a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről. Az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében jelen bekezdésben foglaltaktól történő eltérésről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

32. § (1) A Helyiségrendelet 39. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt megállapodás megkötéséről a bérlővel, amennyiben a bérlő vállalja, hogy a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, átalakítja, bővíti vagy korszerűsíti.

(2) A bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a helyiséggel szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető használaton kívüli szükséglakás, nem lakás céljára szolgáló vagy a bérlők egyhangú lemondása – társasházban a közgyűlés ilyen értelmű határozata – esetén a közös használatú helyiségnek a helyiség bővítésére történő felhasználásáról.”

(2) A Helyiségrendelet 39. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok és a társasház engedélyét be kell szerezni, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.”

(3) A Helyiségrendelet 39. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt megállapodás megkötéséről az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről az Önkormányzat költségvetésében e célra tervezett előirányzat terhére. A munkálatok bonyolításáról a bérbeadó szervezet gondoskodik. A költségkeret felhasználása során a közbeszerzés szabályait értelemszerűen érvényesíteni kell.”

33. § A Helyiségrendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A képviselő-testület vagy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozó döntéssel kapcsolatos jogvitában az Önkormányzat képviselőjének ellátásáról a polgármester gondoskodik.”

34. § A Helyiségrendelet 45. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről és elengedéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

35. § A Helyiségrendelet 47. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie, nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségének területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költséget. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén lehet, amelynek jóváhagyásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”

36. § A Helyiségrendelet

- a) 2. § (10) bekezdésében, 6/A. § (1) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 40. § (3) bekezdésében, és 45. § (4) bekezdésében a „hatáskörrel rendelkező bizottság” szövegrész helyébe a „Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg,
- b) 6. §-ában, 15. § (2) bekezdésében, 17. § (5) bekezdés c) pontjában, 30. § (1) bekezdésében, 43. § (1) bekezdésében és 47. § (1) bekezdésében a „hatáskörrel rendelkező bizottság” szövegrész helyébe a „képviseelő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg,
- c) 17. § (5) bekezdés a) pontjában a „90” szövegrész helyébe a „180” szöveg,
- d) 18/A. § 2. pontjában a „természetes személy” szövegrész helyébe az „adószámú magánszemély” szöveg,
- e) 18/C. § (3) bekezdés d) pont dc) alpontjában a „60%-os súllyal szerepeltethető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát” szövegrész helyébe a „70%-os súllyal szerepeltethető a szervezet koncepcióterve” szöveg,
- f) 18/C. § (3) bekezdés f) pontjában az „a szakmailag felelős bizottság javaslata alapján meghosszabbítható” szövegrész helyébe a „meghosszabbítható” szöveg,
- g) 18/C. § (3) bekezdés h) pont hb) alpontjában a „szakmai terv” szövegrész helyébe a „koncepcióterv” szöveg,
- h) 18/C. § (4) bekezdés d) pontjában a „március” szövegrész helyébe a „december” szöveg,
- i) 29. §-ában a „bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság” szövegrész helyébe a „képviseelő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg lép.

37. § Hatályát veszti a Helyiségrendelet

- a) 6/A. § (1) bekezdésében az „a (2) bekezdés szerinti” szövegrész,
- b) 6/A. § (2) bekezdése.

3. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet módosítása

38. § A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

38. § Az SZMSZ 6. melléklet 3. pont 3.6.2. alpontjában a „bérlőjének beszámolójának és szakmai tervének elfogadásáról, valamint javaslattételről” szövegrész helyébe az „esetében” szöveg lép.

4. Záró rendelkezések

39. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. március 27.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. Az SZMSZ 7. melléklet 1. pont a következő 1.4.5. alponttal egészül ki:

„1.4.5. az Önkormányzat tulajdonában álló nem közterületi ingatlanok és ingatlanrészek legfeljebb 180 napra, önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végzők részére történő kedvezményes bérbeadásáról;”

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének, valamint bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosításáról szóló

10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja szerint a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik a rendeletalkotás.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta új, a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: új SZMSZ). Az új SZMSZ rendelkezik a képviselő-testület állandó bizottságairól, valamint egyes hatásköröknek a képviselő-testület állandó bizottságára, a polgármesterre, illetve a jegyzőre történő átruházásáról. Mivel az új SZMSZ hatálybalépésével az egyes hatáskörök címzettjei változnak, szükséges az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségelidegenítési rendelet), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiség bérbeadási rendelet) módosítása.

E rendelet elfogadásával a Helyiségelidegenítési és a Helyiség bérbeadási rendeletek tartalma az új képviselő-testületi SZMSZ-ben meghatározottaknak megfelelően módosul, olyan módon, hogy ezen rendeletek tartalmazni fogják a hatáskörgyakorló közérthető beazonosításához szükséges megnevezéseket.

A kedvezményes helyiségbérlés folyamatának módosítása gyorsabbá és átláthatóbbá teszi a pályázók számára az eljárást. Emellett a hatáskör kibővítésével a nehezen hasznosítható pincéket már nem csupán a társasház lakói bérelhetik, és lehetőség nyílik ideiglenes kedvezményes bérlésre is. Az adminisztratív terhek csökkentése szintén hozzájárul a bérlők számára kedvezőbb feltételekhez, megkönnyítve a bérbeadási folyamatot.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1-10. §-hoz

A rendelet 1. alcíme a Helyiségelidegenítési rendelet módosítását tartalmazza.

A Helyiségelidegenítési rendeletben átvételre kerültek az új SZMSZ-nek megfelelő feladat- és hatáskörök.

a 11-37. §-hoz

A rendelet 2. alcíme a Helyiség bérbeadási rendelet módosítását tartalmazza. A rendeletmódosításban átvételre kerültek az új SZMSZ-nek megfelelő feladat- és hatáskörök.

A **11-14. §** a Helyiség bérbeadási rendelet hatásköri rendelkezéseinek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A **15. §** a Helyiség bérbeadási rendelet óvadékfizetésre vonatkozó rendelkezéseit szabályozza újra.

A **16-17. §** a Helyiség bérbeadási rendelet hatásköri rendelkezéseinek módosítására vonatkozó rendelkezések.

A **18-22. §** a Helyiség bérbeadási rendelet az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet ellátó személyek és szervezetek részére kedvezményes bérletet biztosít, melynek egyes feltételei és előírásai módosulnak. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a kedvezményes helyiségbérleti pályázaton meghirdethető helyiség kijelöléséről évente egy alkalommal, a tárgyév időtartamára. A Társadalmi Ügyek Bizottság dönt a kedvezményes helyiségbérlet pályázat kiírásáról, a pályázat eredményéről, a kedvezményes helyiség bérbeadásáról, az együttműködési szerződés megkötéséről és módosításáról, valamint adott esetben a kedvezményes bérleti jogviszony meghosszabbításáról. A pályázatok elbírálási szempontjai módosulnak: a szakmai terv legfeljebb az értékelési szempontok 70%-ára emelkedik, így a szakmai tartalom nagyobb hangsúlyt kaphat. A rendeletmódosítás tartalmazza az óvadékfizetési szabályok módosítását, mellyel az óvadék mértéke jobban igazodik a meghirdetett ingatlan értékéhez. Bizonyos esetekben nem indokolt magas óvadék bekérése, ezzel szemben értékesebb ingatlanoknál fontos lenne, hogy az óvadék ne csak az esetleges bérleti díjkiesést, hanem a közös költséget is lefedje. Az óvadék eltörlésre kerül ideiglenes helyiségbérlés esetén, mivel a néhány napos vagy hetes bérlet esetében a kért óvadék be-és visszafizetésével járó adminisztrációs teher aránytalanul nagy.

A **23-35. §** a Helyiség bérbeadási rendelet hatásköri rendelkezéseinek módosítására vonatkozó rendelkezések. A rendeletmódosítás tartalmazza, hogy a bérbeadó szervezet Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. intézkedhet a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről amennyiben a bérlőnek nincs tartozása. A nehezen hasznosítható, hosszú ideje üresen álló utcai pincét további hasznosításának elősegítése érdekében a rendeletmódosítással a társasház és annak lakói mellett egyéb szervezet és magánszemély is bérbe veheti ezeket a közös költség felével megegyező bérleti díjért. A szerződéskötés ez esetben a JGK Zrt. hatásköre, az erre a célra kiadható pincehelyiséget a PTB jelöli ki bérbeadásra.

A **36. §** a Helyiség bérbeadási rendelet szövegcsere módosításait tartalmazza. A közjegyzői okiratba foglalási kötelezettség jelenleg 90 nap feletti bérleti díj esetén áll fenn, a rendeletmódosítás ezt 180 napra emeli annak érdekében, hogy a szabályozás összhangba kerüljön az ideiglenes bérleti konstrukció időtartamával, és így ne kelljen az ideiglenes helyiségbérlők szerződéseit közjegyzői okiratba foglalni. A bérlemények átadásakor és visszavételekor jelenleg kötelező leltárt felvenni, amely jogi fogalomként pontosan szabályozott tartalommal bír. A rendeletmódosítással a leltár helyett berendezési lista kerül felvételre, amelynek tartalmát rugalmasabban meghatározhatja a bérbeadó. Ezzel párhuzamosan azonban nagyobb hangsúly kerül az átadás-átvétel folyamatára a későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében.

A **37. §** a Helyiség bérbeadási rendelet 6/A. §-ának módosítását tartalmazza.

a 38. §-hoz

A rendelet 3. alcíme az új SZMSZ rendelet 6. és 7. mellékletének módosítását tartalmazza. Az új SZMSZ 6. és 7. mellékletében felsorolt egyes hatásköri szabályokat pontosítja.

a 39.§-hoz

A rendelet 4. alcíme a záró rendelkezést, hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.