

## HIRDETMÉNY

Értesítem a Budapest Főváros VIII. kerületében rendelet módosítás-tervezet véleményezésére hatáskörrel rendelkező bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezetét, hogy **közzéteszem** az „*az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének valamint bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet jelen Hirdetmény melléklete szerinti tervezetét, amely

- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet, valamint
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet

módosítására vonatkozó javaslatot is tartalmazza.

**Felhívom** az érdekképviselői szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2025. március 17. napjáig közölje** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjével.

Véleményüket postai úton a 1083 Budapest, Baross utca 63-67. címre, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének címezve küldhetik el.

A rendelettervezet hirdetményi közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésén alapul. A rendeletmódosítás tervezete az Önkormányzat honlapján az alábbi linken elérhető: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirdetmenyek/>

A rendelet tervezetet várhatóan a 2025. márciusi Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőtábláján (1145 Budapest, Baross utca 63-67.)

### **Az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje:**

- hétfő: 13:30 – 18:00
- kedd: 12:45 – 16:00
- szerda: 8:15 – 16:30

Melléklet: „*az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének valamint bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletek módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet tervezete

Kelt: Budapest, 2025. március 06.

**Töröcsik Edit Julianna**

jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (... ..) 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 az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az 1. és 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – 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) bekezdései 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 hatásköröket a képviselő-testület a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.

(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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 kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

(3) Ha a rendelet 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. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az egyes helyiségek elidegenítéséről, a 2. § (2) bekezdés szerinti eladási ajánlat kiadásával kapcsolatos döntés meghozatalával egyidejűleg.”

**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 vagyonkezelő 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 – kivéve a (2) bekezdés szerinti esetet – 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 elidegenítéséről, 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:

„**13. §** (1) Az eladási ajánlat vevő részére történő kiadásáról 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 vagyonekezelő szervezet meghosszabbíthatja. További egy alkalommal történő hosszabbításról 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 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 – bérlő által végzett felújítások értékével nem csökkentett – nettó vételárat 10%-kal csökkenteni kell.”

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

„**23. §** (1) Az adásvételi szerződés módosításáról 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 szerint előterjeszhető igazolási kérelemmel élhet, amelyről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt. Az ajánlati kötöttség határidejét a polgármester 30 napnál hosszabb időre nem hosszabbíthatja meg.”

**10. §** A Helyiségelidegenítési rendelet

a) 11. § (1) bekezdésében, 15. § (2) bekezdés h) pontjában és 21. § (3) bekezdésében a „képviseelő-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 hatáskör megosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át.”

(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 bérbe adni, ha:)*

„b) 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 módosításra 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 hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megköti, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

**15. §** A Helyiségrendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**14. § (1)** 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 díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális 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.

(2) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a 180 napot meg nem haladó bérbeadás kivételével köteles a pályázati felhívásban megjelölt összeget óvadékként megfizetni. 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.

(3) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérlő az óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj háromszorosának és a bruttó közös vagy üzemeltetési költség háromszorosának megfelelő összegre.

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

(5) 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 részleteket a tárgyható 10. napjáig kell megfizetni.

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

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

**16. §** 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 hatáskörrel rendelkező bizottság sem adhat felmentést. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a közjegyzői okirat költségeinek 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) bekezdés 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, valamint az alábbi 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 ügyek,
- j) a nemzetiségi ügyek,
- k) az esélyegyenlőségre való törekvést segítő munka,
- l) 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 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 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 Társadalmi Ügyek Bizottság 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 tárgyévet megelőző évről szóló éves beszámolóját és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervét – a rendelet 3. és 4. számú melléklete szerint – a szerződés megkötését követő minden év december 31. napjáig köteles benyújtani. Amennyiben a bérleti szerződés és az együttműködési megállapodás tárgyévet megelőző évben került megkötésre, akkor az éves beszámoló törtévre vonatkozik.

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

(3) Amennyiben az együttműködési megállapodás feltételei már nem állnak fenn, a Társadalmi Ügyek Bizottság a bérleti-díj kedvezményt megvonja vagy a bérleti szerződés felmondását javasolja.”

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

„(2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – kivéve a (4) bekezdés szerinti esetet – 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 ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni. A bérbeadói nyilatkozat közlése 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 szerint felmondásról.”

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

*(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, bérleti díj 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 burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek 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, képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt 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 helyiség 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 képviselőtestületének 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 költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. 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, 14. § (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 „képviseleti-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg,

c) 14. § (6) bekezdésében az „az eredeti” szövegrész helyébe a „a (2) bekezdés szerinti” szöveg,

d) 17. § (5) bekezdés a) pontjában a „90” szövegrész helyébe a „180” szöveg,

e) 18/A. § 1. pont g) alpontjában a „művészeti alkotás” szövegrész helyébe a „közösségi tér” szöveg,



- f) 18/A. § 2. pontjában a „természetes személy” szövegrész helyébe az „adószámos magánszemély” szöveg,
- g) 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,
- h) 18/C. § (3) bekezdés f) pontjában az „a szakmailag felelős bizottság javaslata alapján meghosszabbítható” szövegrész helyébe a „meghosszabbítható” szöveg,
- i) 18/C. § (3) bekezdés h) pont hb) alpontjában a „szakmai terv” szövegrész helyébe a „koncepcióterv” szöveg,
- j) 18/C. § (4) bekezdés d) pontjában a „március” szövegrész helyébe a „december” szöveg,
- k) 29. §-ában a „bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság” szövegrész helyébe a „képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság” szöveg lép.

**37. §** Hatályát veszti a Helyiségrendelet 14. § (3) 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 6. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

### **4. Záró rendelkezések**

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

Budapest, 2025. március „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna  
jegyző

Pikó András  
polgármester

*1. melléklet a .../2025. (... ...) önkormányzati rendelethez*

1. Az SZMSZ 6. mellékletének 3. pont 3.6.2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3.6.2. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó kedvezményes helyiség-bérbeadási pályázat keretében bérbe adott helyiség esetében a rendeletben foglalt hatáskörben;”