

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2025. december 11.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
28/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet
módosításáról***

[1] A rendelet célja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek bérleti jogviszonyának rendezéséhez szükséges döntések meghozatalához szükséges módosítások átvezetése.

[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 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 bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A rendelet szabályait a Teleki téri piacon található helyiség bérleti jogviszonya tekintetében a Teleki téri piacról szóló önkormányzati rendelet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.”

2. § A Rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérleti szerződés módosításakor a szerződés módosítása feltételhez köthető. A bérbeadó feltételként előírhatja, hogy a bérelő vállalja különösen

- a) a szerződés módosításától kezdődően az újonnan megállapított bérleti díj megfizetését,
- b) a szerződés módosítását követően a bérleti díjnak évente, január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelt megfizetését,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) az óvadék összegének a 14. § (4) bekezdés szerinti kiegészítését, illetve
- e) a szerződés módosításától kezdődően a részére megállapított közös vagy üzemeltetési költség megfizetését.”

3. § A Rendelet 50. §-a a következő (8)-(9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A 2018. január 1. előtt létrejött bérleti szerződés esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet kezdeményezi és végrehajtja a bérleti szerződés módosítását.

(9) A 2018. január 1. előtt létrejött bérleti szerződés esetében e rendeletet az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

* [Rendelkezései beépítve a 35/2013. \(VI. 20.\) önkormányzati rendeletbe.](#)

- a) különös méltánylást érdemlő esetben a bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a közös költség összegének Önkormányzat általi részben vagy egészben történő átvállalásáról és a bérleti díj mérsékléséről;
- b) a bérlőnek a bérleti szerződés módosításakor a 17. § (4) bekezdés szerinti, a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt nem kell tennie.”

4. § A Rendelet

- a) 8. § (3) bekezdésében az „Az Új Teleki” szövegrész helyébe az „A Teleki”,
- b) 14/A. § (4) bekezdésében az „Amennyiben a bérlő” szövegrész helyébe az „Amennyiben a bérbeadó vagy a bérlő” szöveg, az „a egyhavi, de legfeljebb háromhavi” szövegrész helyébe az „egyhavi”,
- c) 19. § (3) bekezdés d) pontjában a „14. § (7)” szövegrész helyébe a „14/A. § (4)” szöveg lép.

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

Budapest, 2025. december 11.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 28/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségbérleti rendelet) módosításának célja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek bérleti jogviszonyának rendezéséhez szükséges döntések meghozatalához szükséges módosítások átvezetése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében a helyiségbérlet szabályait önkormányzati rendelet szabályozza. A hatályos Helyiségbérleti rendelet abban az esetben ad felhatalmazást a bérbeadó szervezetnek a bérleti szerződés módosításra, ha azt a bérlő kezdeményezte.

A Helyiségbérleti rendelet módosítása megteremti a jogszabályalkotásról szóló törvény által megfogalmazott világos jogszabályalkalmazási környezetet, valamint az átláthatóvá és követhetővé válik a bérlők számára, mely módosítással továbbá egységesen és következetesen azonos feltételeket alkalmazunk minden önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlővel szemben.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A Helyiségbérleti rendelet tárgyi hatályának kiegészítését tartalmazó rendelkezés, mely azért szükséges, hogy az újjáalkotott Teleki téri Piacról szóló rendelet által meghatározott új szervezeti rendben megvalósított piac-üzemeltetés során a Helyiségbérleti rendeletben meghatározott eljárásrendben kerüljön sor a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében.

a 2. §-hoz

A Helyiségbérleti rendelet ezen módosítása újraszabályozza a bérleti szerződés módosításának lehetséges eseteit, valamint bekerül annak lehetősége, hogy a bérleti szerződés módosítását követően a bérlők közös költséget vagy üzemeltetési költséget fizessenek.

a 3. §-hoz

A Helyiségbérleti rendelet új átmeneti rendelkezésekkel egészül ki, melyek alapján a 2018. január 1. napját megelőzően megkötött bérleti szerződések módosítására sor kerülhet ezen átmeneti rendelkezésben foglalt szabályok szerint.

a 4. §-hoz

Szövegcsere – technikai – módosítást tartalmazó rendelkezéseket tartalmaz.

az 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.