



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3155  
trippon.norbert@ujpest.hu  
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 114 601 0024  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2022.06.25.

## ELŐTERJESZTÉS Polgármester Úr részére

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) számú önkormányzati rendeletének módosítására

**Előterjesztő:**

**Előterjesztést előkészítette:**

**Előterjesztés egyeztetve:**

Dr. Trippon Norbert alpolgármester  
dr. Moldván Tünde kabinetvezető  
Hock Zoltán ÚV Zrt. vezérigazgató  
Juhász András gazdasági főosztályvezető  
Mikó Alexandra kabinetvezető

**Jogi szempontból véleményezte:** dr. Dallos Andrea jegyző

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatnál (a továbbiakban: Önkormányzat) bizonyos esetekben előállhat az a helyzet, hogy a vagyongazdálkodási szempontok figyelembevételével indokolttá válhat az egyes ingatlanok értékesítése is. Ugyanezen esetekben mindenképpen indokolt szigorítani az egy összegben történő fizetés feltételein, az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekei figyelembe vételével.

Ugyanis ezekben az esetekben az Önkormányzat érdeke ahhoz fűződik, hogy a korábban magasabb értéken egy összegben vásárolhassa meg a bérlő az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) számú önkormányzati rendeletének 13. § (1) bekezdése alapján az elidegeníthető lakások körét a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jelöli ki. A kijelölés nem jelent elidegenítési kötelezettséget.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott ..../2021. (.....) határozata a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatban:**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, miszerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, és az alábbi döntést hozza meg:

- 1.) Elviekben támogatja az Önkormányzat szociális és költségelű bérlakásainak elidegenítését azokban az esetekben, ahol a lakások folyamatos veszteséget termelnek a tulajdonosnak, illetve egyéb szempontok alapján az ingatlan elidegenítése indokolt.
- 2.) Felkéri az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, hogy a tulajdonosi döntéshez az elidegeníthető lakások körére vonatkozó javaslatát tegye meg.

Határidő: 2021.01.31.

Felelős: polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott .... /2021. (.....) határozata a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatban**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, miszerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, és az alábbi döntést hozza meg:

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítése kapcsán az egyösszegű fizetést preferálja az Önkormányzat.

Határidő: 2021.01.31.

Felelős: polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

A fentieknek megfelelően az alábbi rendeleti javaslatot teszem.

**Rendeleti javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva** elfogadja a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet **és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2021.(.....) önkormányzati rendeletét.**

**Határidő:** 2021. február 1.

Felelős: polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Budapest, 2021. január 27.

dr. Trippon Norbert  
alpolgármester

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (... ..) önkormányzati rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról

### ( T E R V E Z E T )

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott eredeti jogalkotói felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **5. § (1) bekezdés a) és b) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Ha az elővásárlásra jogosult vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy a lakás vételára*

- a) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 80 %-a*
- b) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 90 %-a”*

#### 2. §

(1) Ez a Rendelet 2021. február 1. napján lép hatályba.

(2) E Rendelet előírásait a hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

Dr. Dallos Andrea  
jegyző

Déri Tibor  
polgármester

#### **Záradék:**

A Rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2021. ....napján.

dr. Dallos Andrea  
jegyző

### **Általános indokolás**

A Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a felelős vagyongazdálkodás alapján indokoltnak tartja, hogy a piaci viszonyokat követve a rendelet megfelelő rendelkezéseit az eladásra kerülő ingatlanok tekintetében korigálja, ugyanis az ingatlanok árának növekedését a rendelet az elmúlt években nem követte. Az bérlők évről évre újabb és újabb kérelmeket adtak be a lakások megvásárlására. Ha és amennyiben a vagyongazdálkodási vagy más szempontok szerint indokolt az értékesítés, akkor az Önkormányzat érdeke az, hogy egy összegben magasabb áron értékesítse ingatlanait.

### **Részletes indokolás**

#### 1. §-hoz

A lakás forgalmi értékének mértékét határozza meg a szociális és költségelvű lakások esetében.

#### 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés. A folyamatban lévő ügyekről történő rendelkezést állapítja meg.

### **Előzetes Hatásvizsgálat**

**A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet hatásvizsgálatát az alábbiak szerint:**

**a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendeleti javaslat megfelel a jogszabályi követelményeknek és a vagyongazdálkodás alapelveinek, tekintettel arra, hogy a vételár összegének korrekciójával a jelenlegi piaci árak szintjéhez igazodnak az árak, azonban mégis kedvező a jelenlegi bérlők (vevők) részére, mivel alacsonyabb áron jutnak lakáshoz, mint a szabad piacon. Továbbá az Önkormányzatnak bevétele keletkezik, amit egyéb lakásgazdálkodási célokra tud fordítani.

**b) a szabályozás várható környezeti és egészségügyi követelményei:**

A rendelet módosításnak környezeti egészségügyi követelményei nincsenek. A vevők érdekeltté válnak abban, hogy jobb minőségű lakásban lakjanak, ezért magasabb összeget fordítanak majd a saját tulajdonú lakásaikra, ezért mind a környezet mind az egészségügyi körülmények magasabb színvonalúak lehetnek.

**c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendeletmódosítás következtében az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság adminisztrációs terheinek kisebb mértékű növekedése várható.

**d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A felelős vagyongazdálkodás alapelveit figyelembe véve, amennyiben az elidegenítésre kijelölt lakások nem kerülnek értékesítésre, úgy továbbra is veszteséget fognak termelni, ha az anyagi források nem teszik lehetővé a felújítási és karbantartási feladatok ellátását, valamint az ingatlanok állagában további romlás várható.

**e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatalnál rendelkezésre állnak, azok többlet erőforrást nem igényelnek.