



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3141

[perneczky.laszlo@ujpest.hu](mailto:perneczky.laszlo@ujpest.hu)

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

**Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására**

Előterjesztő: Perneczky László alpolgármester  
Előterjesztést készítette: dr. Szentés Kinga Szociális Főosztály főosztályvezető  
Előterjesztés egyeztetve: Mikó Alexandra Judit kabinetvezető  
Madarászné Kanozsai Zsuzsanna Lakásügyi Osztály osztályvezető  
dr. Moldván Tünde kabinetvezető  
Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető  
Ferencz Krisztina Költségvetési Osztály osztályvezető  
Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató  
dr. Molnár Gergely polgármesteri kabinetfőnök  
Pető Dániel UPP Zrt. vezérigazgató

Előterjesztést jogi szempontból ellenőrizte: dr. Dallos Andrea jegyző

Véleményező Népjelölti és Lakásügyi Bizottság ülésének időpontja: 2022. szeptember 26.

**Képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. szeptember 29.**

### Tisztelt Képviselő-testület!

*Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kerületi önkormányzati feladatok közé tartozik a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.*

A lakásgazdálkodással kapcsolatosan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által kitűzött cél a minél hatékonyabb bérbeadás, ehhez azonban szükséges, hogy az önkormányzati rendeletekben meghatározott anyagi és eljárásjogi szabályok időszakos felülvizsgálata megtörténjen. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályait és a bérleti jogviszony feltételeit a jelenleg hatályban lévő 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza. Az Ör. 116/A. §-a 2019. május 1. napjától hatályosan rögzíti a VEKOP keretében Európai Regionális Fejlesztési Alapból és hazai központi költségvetési előirányzatból megvalósuló, VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú, „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” című projekt (a továbbiakban: projekt) megvalósítása érdekében szükséges különös szabályokat.

A projekt felhívás értelmében az Önkormányzatnak legalább a projekt fenntartási időszak végéig szóló határozott idejű vagy határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kell kötnie a projekt akcióterületén korábban élt családokkal szociális alapú bérleti díj fizetés meghatározásával. Az Ör. 2028. március 12. napjáig szóló, határozott időtartamú bérleti szerződéskötési kötelezettséget ír elő.

Tekintettel ugyanakkor arra, hogy a projekt keretében 2019-ben elkészült lakásmobilitási tervet az azóta a bérlői oldalon bekövetkezett életkörülmények változása miatt már nem lehet ugyanazon tartalommal végrehajtani, ezért szükségessé vált a terv felülvizsgálata mellett az Ör. módosítását is elvégezni a jelenlegi pályázati- és bérlői életkörülményekhez igazodóan.

Időközben a projekt keretében a Budapest IV. kerület, Venetianer u. 12-14. – Károlyi István u. 25. sz. alatt felépült 29 lakásos lakóépület megkapta a használatbavételi engedélyt, így az ingatlanban található lakások hasznosítására vonatkozó különös szabályokat is szükséges az Ör.-ben átvezetni.

Fentiek után a jelen előterjesztéshez csatolt rendelet-tervezetben az Ör. alábbi módosításának elfogadására teszek javaslatot:

- a projekt keretében épült lakás bérbeadásához jogcím, illetve speciális rendelkezések meghatározására;
- a projekt keretében épült lakások esetében a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályainak alkalmazására (a projekt felhívásnak és - ezzel összhangban - az Ör.-ben meghatározott feltételeknek megfelelő bérlő részére történő bérbeadás kivételével);
- a projekt keretében épült lakások közül a szociális alapon bérbeadott lakások kivételével a fennmaradó lakások bére adására vonatkozó döntés tekintetében a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság hatáskörének pontosítására;
- a jövedelmi és vagyoni feltételek vizsgálatának mellőzésével a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályainak alkalmazására a projekt megvalósítása céljából együttműködést vállalt azon bérlők esetében, akik részére az Önkormányzat a projekt keretében épült lakást nem tud biztosítani;
- a projekttel érintett lakások bérbeadásának feltételeként szabályozott, a projekt akcióterületén lévő lakás tekintetében fennálló bérleti szerződés megszűnése határidejének módosítására a projekt befejezéséhez igazodóan.

Fentiek után kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés 1-3. sz. mellékletét képező Ör. módosításának tervezetét, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen támogatni és elfogadni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság a 2022. szeptember 26-i ülésén tárgyalja.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17–17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely a tervezet mellé csatolásra került.

Az Mötv. 42. § 1. pontját alkalmazva az előterjesztést a Képviselő-testület át nem ruházható döntési hatáskörben tárgyalja.

Jelen rendelet-tervezetet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének *Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés e) pontja alapján **nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.**

A rendelet elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján **minősített többség** szükséges.

### **Rendeleti javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló**



rendelet-tervezetet elfogadja, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022. (...) önkormányzati rendeletét.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2022. szeptember 23.

**Perneczky László**  
alpolgármester

1. számú melléklet: rendelet-tervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indokolás
4. számú melléklet: hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének****.../2022. ( .... ) önkormányzati rendelete****az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) 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 hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § (1) bekezdése a következő *f*) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„*f*) *térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás*: a Budapest IV. kerület, 70229 helyrajzi számú, természetben a Budapest IV. kerület, Venetianer u. 12-14. szám - Károlyi István u. 25. szám alatti, pályázati úton elnyert támogatás felhasználásával megvalósított bérlakások.”

**2. §**

Az R. 23. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A lakás munkaviszonyhoz kötődő bérbeadása esetén a nem szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérét költségelven kell megállapítani.”

**3. §**

Az R. 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. § Lakás az alábbi jogcímenek adható bérbe:

- a) kérelemre vagy pályázat útján,
- b) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében,
- c) munkaviszonyhoz kötődően,
- d) fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadása,
- e) állami támogatással épült lakás bérbeadása,
- f) nyugdíjasházban lévő lakás bérbeadása,
- g) térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérbeadása,
- h) lakáscsere alapján,
- i) átmeneti elhelyezés céljából,
- j) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlása alapján,

- k) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- l) felmondást követően a jogviszony és a hátralékok rendezése érdekében, vagy
- m) az e rendeletben meghatározott egyéb jogcímenen.”

#### 4. §

Az R. 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41. § Munkaviszonyhoz kötődően lakás szociális helyzet alapján vagy - a 23. § (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével - nem szociális helyzet alapján is bérbe adható. A bérbeadásról és annak formájáról az NLB. dönt.”

#### 5. §

Az R. III. Fejezete az 52/D. §-át követően a következő „Térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérbeadása” alcím címmel és 52/E. §-sal egészül ki:

*„14/B. Térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérbeadása*

52/E. § (1) A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás kérelemre, pályázat útján vagy pályázaton kívül a 40. § szerinti jogcímen adható bérbe.

(2) A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérbeadása során - a 116/A. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő bérlő részére történő bérbeadás kivételével - a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait kell alkalmazni.”

#### 6. §

Az R. VII. Fejezete a 110/A. §-át a következő „Térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakásokra vonatkozó szabályok” alcím címmel és 110/B. §-sal egészül ki:

*„27/A. Térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakásokra vonatkozó szabályok*

110/B. § (1) A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakások vonatkozásában a lakásbérleti jogviszony feltételeire e rendelet előírásait a (2)-(3) bekezdésben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás után a bérlő által fizetendő lakbér mértékét - a 116/A. § (1) bekezdésben meghatározottak kivételével - a 23. § (1) bekezdése szerint kell megállapítani. E bérbeadói döntés meghozatala során figyelembe kell venni az NLB. azon előzetes döntését, amely a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült ingatlanban található lakások számát a bérbeadás jellege tekintetében meghatározza.

(3) A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérlőjét az önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérlői jogok az alábbi eltérésekkel illetik meg:

- a) a lakást a bérlő és a vele együtt lakó személyek csak lakás céljára használhatják, a lakás nem lakás céljára történő hasznosításához, használatához, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet székhelyének, telephelyének vagy fióktelepének bejelentéséhez bérbeadói hozzájárulás nem adható;
- b) a lakást a bérlő nem alakíthatja át;
- c) a bérlő a lakásának sem az egészét, sem annak egy részét nem adhatja albérletbe;
- d) a bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében nem köthet tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződést;



- e) a lakás bérleti jogát a 116/A. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő bérlő csak olyan személlyel cserélheti el, aki szintén megfelel e feltételeknek és csak azokban az esetekben, amelyekben a bérbeadó a cseréhez való hozzájárulását a Lakástörvény rendelkezései alapján nem tagadhatja meg.

### 7. §

Az R. 116/A. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az e rendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek fennállásától függetlenül, a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kell bérleti szerződést kötni a projekt megvalósítása céljából együttműködést vállalt azon bérlővel is, aki részére az Önkormányzat a projekt keretében épített szociális bérlakásként funkcionáló lakást nem tud biztosítani. Az ilyen jellegű bérbeadás esetében - a lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó rendelkezésektől eltérően - a (2) és (4) bekezdést kell alkalmazni.”

### 8. §

Az R.

- a) 51. § (1) bekezdésében a „28-38. §-ok” szövegrész helyébe a „28/A.-38. §-ok”;  
 b) 51. § (1) bekezdésében a „28. § (1) bekezdés” szövegrész helyébe a „28/A. § (1) bekezdés”;  
 c) 116/A. § (1) bekezdésében a „2022. március 15.” szövegrész helyébe a „2023. szeptember 30.”

szöveg lép.

### 9. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Dallos Andrea  
jegyző

Déri Tibor  
polgármester

#### Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2022. .... napján.

Dr. Dallos Andrea  
jegyző

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályait és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 2019. május 1. napjától hatályosan rögzíti a VEKOP keretében Európai Regionális Fejlesztési Alapból és hazai központi költségvetési előirányzatból megvalósuló, VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú, „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” című projekt (a továbbiakban: projekt) megvalósítása érdekében szükséges különös szabályokat. A projekt felhívása értelmében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának legalább a projekt fenntartási időszak végéig szóló határozott idejű vagy határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kell kötnie a projekt akcióterületén korábban élt családokkal szociális alapú bérleti díj fizetés meghatározásával. Az önkormányzati rendelet 2028. március 12. napjáig szóló, határozott időtartamú bérleti szerződéskötési kötelezettséget ír elő.

Tekintettel ugyanakkor arra, hogy a projekt keretében 2019-ben elkészült lakásmobilitási tervet az azóta a bérlői oldalon bekövetkezett életkörülmények változása miatt már nem lehet ugyanazon tartalommal végrehajtani, ezért szükségessé vált a terv felülvizsgálata mellett az önkormányzati rendelet módosítását is elvégezni a jelenlegi pályázati- és bérlői életkörülményekhez igazodóan. A módosítással kerülnek továbbá átvezetésre a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakásokra vonatkozó különös szabályok is.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### 1. §-hoz

A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás pontos meghatározása történik a fogalom értelmezésével.

### 2. és 4. §-hoz

Ezen szakaszok rendezik azt, hogy amennyiben a lakás munkaviszonyhoz kötődően kerül bérbeadásra, úgy a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakás lakbérét költségelven kell megállapítani.

### 3. §-hoz

A bérbeadás jogcímeit felsoroló szakasz módosítása történik a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás bérbeadásának új jogcímként való szabályozása okán.

### 5-6. §-hoz

A térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakásokra vonatkozó különös szabályokat tartalmazzák ezek a szakaszok, rögzítve többek között azt is, hogy az ilyen jogcímen bérbeadott lakás esetében mely további jogcímek alkalmazhatók még, illetve, hogy a kivételként meghatározottakon kívül (térségmegújítási és városrehabilitációs projektnek megfelelő bérlő) főszabály szerint csak a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait lehet alkalmazni. Rögzítésre kerül továbbá, hogy a bérlői jogok tekintetében mely eltérések alkalmazandók a főszabályhoz képest. A 6. § tartalmazza továbbá azt is, hogy a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült ingatlanban található lakások bérbeadás jellegének darabszám szerinti meghatározására a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság jogosult.

### 7. §-hoz

Tekintettel arra, hogy a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakások bérbeadása tekintetében kötött előzetes együttműködési megállapodások tartalma nem koherens a VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú, „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” című projekt felhívásában megfogalmazottakkal, ezért a projekt megvalósítása céljából együttműködést vállalt azon bérlők esetében sem kell a jövedelmi és vagyoni feltételeket vizsgálni, akik e tekintetben együttműködést vállaltak ugyan az Önkormányzattal, de részükre a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakás nem kerül bérbeadásra. Az ő esetükben is a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kell bérleti szerződést kötni 2028. március 12. napjáig.

### 8. §-hoz

Szövegcsérés módosító rendelkezéseket tartalmaz ez a szakasz többek között a VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 azonosító számú, „Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt” című projektnek való megfelelés céljából.

### 9. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz.



### **Előzetes Hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései értelmében a jogszabály-tervezet várható következményeiről tájékoztatni kell a képviselő-testületet.

#### **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása, hogy a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében épült lakások bérleményként történő hasznosítására a jelenleg hatályos rendelet módosítását követően sor kerülhet, az Önkormányzat a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó lakásgazdálkodási feladatait magasabb színvonalon tudja ezáltal is ellátni.

#### **Környezeti és egészségi következményei**

A rendelet-tervezet elfogadásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a bérlők lakhatása a térségmegújítási és városrehabilitációs projekt keretében felépült új és korszerű lakásokban lesz biztosított.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendelet-tervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek lényegesen nem növekednek.

#### **Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**

A rendelet-tervezet a jogalkotói szándéknak megfelelő és szükségszerű, amely rendezi az élethelyzeteknek megfelelő jogviszonyokat. A jogalkotás elmaradása esetén a jogviszonyok élethelyzeteknek megfelelő rendezése nem valósulna meg.

#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

#### **A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai**

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.

