



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

☒ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3141

deri.tibor@ujpest.hu

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Népjlóleti és Lakásügyi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. szeptember 22.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendeletének módosítására
Előterjesztő:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Madarász Zsuzsanna Lakásügyi Osztály, osztályvezető
Előterjesztés jogi előkészítője:	dr. Szentés Kinga aljegyző
Előterjesztés egyeztetve:	Hock Zoltán vezérigazgató, UV Zrt.
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály, főosztályvezető
Jogi és törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Népjlóleti és Lakásügyi Bizottság!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) felhatalmazása alapján 1994-ben alkotta meg azon rendeletét, amely a tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza. Az elidegenítésre vonatkozó eljárási szabályokon túl a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) tartalmazza az elővásárlásra jogosult vevőkre vonatkozó fizetési feltételeket is. A Lakástörvény alapján elővásárlási jog illeti meg a taxatív meg határozott személyeket; de az kizárólag az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakások tekintetében releváns.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírása alapján a jogalkotó kötelezettsége, hogy a jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait figyelembe véve minden esetben gondoskodjon a jogszabályi rendelkezések esetleges módosításáról.

A Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) ugyan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelező feladatává teszi a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodást, ugyanakkor bizonyos esetekben indokolt, hogy a vagyongazdálkodási szempontok figyelembevételével az egyes ingatlanok értékesítése megtörténjen. Ez esetben mindenképpen olyan szabályokat szükséges alkotni, amelyek a gyorsan változó gazdasági helyzethez, így a lakás piac és lakásgazdálkodás körülményeinek dinamikus és gyors ütemben történő változásához igazodnak.

A bejelentett kormányzati lakáspolitikai változások okán biztosan kijelenthető, hogy a közeljövőben a kereslet növekedésével lehet számolni.

Bár a jelenleg hatályos rendeleti szabályozás nem ró elidegenítési kötelezettséget az Önkormányzatra, azonban az Mötv. szerinti kötelező feladatellátás biztosítása céljából javaslom az elővásárlásra jogosult vevők tekintetében a lakás után fizetendő vételárát és kedvezményeket az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeinek figyelembe vételével megállapítani.

A jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti rendelettervezetben tehát arra teszjek javaslatot, hogy

- a) a vételár egyösszegű megfizetése esetében a lakás forgalmi értékéhez igazodó vételárkedvezmény a bérleti jogviszony időtartamához igazodóan legyen megállapítva 10 és 5 %-os mértékben;
- b) részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetében a további vételárendedmény megszüntetésre kerüljön;
- c) részletfizetési kedvezmény igénybevétele és a fennálló vételárhátralék egy összegben történő megfizetése esetén, a vételár még meg nem fizetett része utáni engedmény 0,1-1% közötti mértékben legyen megállapítva.

Szeretném felhívni a Tisztelt Népjelölési és Lakásügyi Bizottság figyelmét, hogy a Lakástörvény az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén ugyan rendeletalkotási kötelezettséget ír elő a vételárendedmény, illetve a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételei és mértéke tekintetében, azonban az, hogy a jogalkotó erre figyelemmel milyen szabályozást fogad el, a Lakástörvény további szigorításokat nem támaszt. A Lakástörvény kizárólag azt írja elő, hogy az ilyen jellegű elidegenítések esetén a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelete értelmében a Tisztelt Népjelölési és Lakásügyi Bizottság feladata a feladatkörébe tartozó Képviselő-testület elé kerülő előterjesztések véleményezése [1 melléklet 3. pont 3.13. alpont].

Fentiek után kérem a Tisztelt Népjelölési és Lakásügyi Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés 1-3. számú mellékletét képező rendelet módosításának tervezetét, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen a Képviselő-testület számára elfogadásra javasolni.

A Jat. 17–17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a rendelet módosítás előzetes hatásvizsgálatát, amely a tervezet mellé csatolásra került.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjelölési és Lakásügyi Bizottsága/2025. (.....) határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelet elfogadására vonatkozó javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Népjelölési és Lakásügyi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és javasolja a Képviselő-testület számára, hogy alkossa meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1-3. mellékletét képező tartalommal.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. szeptember „18.”




Déri Tibor
 alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indoklás
4. számú melléklet: hatásvizsgálati lap