



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3141

deri.tibor@ujpest.hu

Hivatali ügyfélszolgálat elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. szeptember 25.
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 Képviselő-testület!

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 meghatározott 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 lakáspiac 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 vételárat és kedvezményeket az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeinek figyelembe vételével megállapítani.

A jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti rendelettervezetben tehát arra teszek 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 vételárengedmény 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 Képviselő-testület figyelmét, hogy a Lakástörvény az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén ugyan rendeletalkotási kötelezettséget ír elő a vételárengedmény, 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.

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

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

Az Mötv. 42. § 1. pontja értelmében a rendelettervezetet a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörében tárgyalja.

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

Az előterjesztést a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság a 2025. szeptember 22-i, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2025. szeptember 24-i ülésén tárgyalja és véleményezi.

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

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakástörvény 79. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzat a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét is kikérte. A vélemények beérkezési határideje a jelen előterjesztés készítésekor még nem járt le, arról szóban tudom majd tájékoztatni az érintett bizottság és a Képviselő-testület tagjait.

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja 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 rendelettervezetét és ezzel megalkotja 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.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. szeptember 18-án

Mellékletek:

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



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (....) 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)

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a tulajdonában lévő lakások tekintetében a lakás forgalmi értékéhez igazodó vételárkedvezmény és vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékét a gyorsan változó gazdasági helyzethez, így a lakáspiac és lakásgazdálkodás körülményeinek dinamikus és gyors ütemben történő változásához igazodóan határozza meg.

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (1) bekezdése 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 és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 90%-a;
- b) szociális helyzet alapján és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 95%-a;
- c) piaci alapon megállapított lakbérű lakás esetében a forgalmi érték 99%-a.

E bekezdés alkalmazásában egy összegű fizetésnek minősül az az eset is, ha a vevő a vételár megfizetéséhez - az adásvételi szerződésben rögzített módon - pénzügyintézetől kölcsönt, vagy bármilyen lakáscélú támogatást vesz igénybe és azt a pénzügyintézet a szerződés megkötését követően 90 napon belül ténylegesen folyósítja.”

(2) Az R. 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén, ha a vevő a szerződéskötést követően a fennálló teljes vételárhátralékát az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy őt a vételár még meg nem fizetett részéből

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben 1%-os mértékű,
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben 0,5%-os mértékű,
- c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben 0,1%-os mértékű

engedmény illeti meg. Az e bekezdés szerinti engedmény nem vehető igénybe a fizetési késedelem miatt felhalmozott vételártartozásra vonatkozóan.”

(3) Az R. a következő 48. §-sal egészül ki:

„48. § E rendeletnek a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (.....) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módr.2) megállapított rendelkezéseit a Módr.2 hatálybalépésekor folyamatban lévő elidegenítések és egy összegű vételárhátralék megfizetése iránti kérelmek esetében is alkalmazni kell.”

2. §

Hatályát veszti az R. 5. § (2)-(3) bekezdése.

3. §

Ez a rendelet 2025. november 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025.
..... napján.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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 lakáspiac és lakásgazdálkodás körülményeinek dinamikus és gyors ütemben történő változásához igazodnak. Ebből kifolyólag a lakás vételárának összegű megfizetése esetében a lakás forgalmi értékéhez igazodó vételárkedvezmény a bérleti jogviszony időtartamához igazodóan kerül megállapításra 10 és 5 %-os mértékben, a részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a további vételárengedmény megszüntetésre kerül, illetve a 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 kerül meghatározásra.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A lakás forgalmi értékéhez igazodó vételárkedvezmény mértékét határozza meg a bérleti jogviszony időtartamához igazodóan ez a szakasz, amely a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony esetében a forgalmi érték 90%-a, a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony esetében pedig a forgalmi érték 95%-a. Rögzítésre kerül továbbá, hogy a részletfizetési kedvezmény esetén az egy összegű vételárhátralék megfizetésekor további 0,1-1% közötti mértékű engedményre jogosult a vevő. Átmeneti rendelkezésként pedig rögzítésre kerül az is, hogy a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő elidegenítések és egy összegű vételárhátralék megfizetése iránti kérelmek esetében is alkalmazni kell e módosított rendelkezéseket.

2. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz ez a szakasz a további vételárengedmény tekintetében.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ára figyelemmel, miszerint a fizetési kötelezettség terhet növelő jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet megfelel a kötelező feladatellátás követelményeinek és a vagyongazdálkodás alapelveinek, tekintettel arra, hogy a lakás vételárának egyösszegű megfizetése esetében a lakás forgalmi értékéhez igazodó vételárkedvezmény mértéke a jelenlegi lakáspiaci és lakásgazdálkodási helyzet dinamikus és gyors ütemben történő változásához igazodik. Ez azonban mégis kedvező a jelenlegi elővásárlási joggal érintett bérlők tekintetében, ugyanis a lakás forgalmi értékénél alacsonyabb áron tudnak hozzájutni ahhoz a lakáshoz, amelyben vételi szándék bejelentésekor laktak. Az Önkormányzatnak ezen kívül bevétele keletkezik az elidegenítésekből, illetve a részletfizetési kedvezmény igénybevétele és a fennálló vételárhátralék egy összegben történő megfizetése esetén alkalmazott további vételárendedmény megszüntetéséből. E bevételeket egyéb lakásgazdálkodási célokra tudja fordítani.

Környezeti és egészségi következményei

A rendeletnek nincs mérhető környezeti következménye. Egészségügyi következménye lehet, hogy a bérlők a tulajdonukba került lakások esetében érdekelttérre válhatnak a minél jobb minőségű életkörnyezet kialakítására, mellyel az egészségügyi körülményeik is javulhatnak.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem lesz, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságra és a Polgármesteri Hivatalra háruló adminisztratív terhek növekedése nem várható.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet a jelenlegi lakáspiaci és lakásgazdálkodási helyzethez igazodó jogalkotói szándéknak megfelelő, a jogalkotás elmaradásának következménye, hogy az elidegenítés az elővásárlási joggal érintett bérlők tekintetében a jelenleg hatályos szabályozás szerint történhet.

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

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

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendeletnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.