



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. május 28.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbe adásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendeletének módosítására
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa osztályvezető Vagyongazdálkodási Osztály
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária kabinetvezető Alpolgármesteri Kabinet
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András főosztályvezető Gazdasági Főosztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szentés Kinga aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet 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 36. § (2) bekezdésében és 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva alkotta meg önkormányzati rendeletét a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségbérleti rendelet) értelmében:

- „1. § (1) Jelen rendelet hatálya valamennyi az Önkormányzat tulajdonában lévő
- a) nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ide értve az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek (a továbbiakban: költségvetési szerv) kezelésében (használatában) lévő helyiségeket is,
 - b) nem közterületi beépítetlen telekingatlanok,
 - c) pavilonok, ide értve a közterületen álló pavilonokat is,
 - d) nem közterületen lévő kirakatszekrények és egyéb reklámhordozók (a továbbiakban együtt: helyiség) bérbeadására és bérletére terjed ki.
- (2) 1. § (2) Jelen rendelet hatálya kiterjed a Szent István téri Piacon lévő helyiségek bérbeadására és bérletére is, ide nem értve a Szent István téri Piac 2. és 3. emeletén található UP Újpesti Rendezvénytér és a hozzá tartozó helyiségek bérbeadását és bérletét. Jelen rendelet hatálya alá tartozó, a Szent István téri Piacon lévő helyiségek vonatkozásában külön önkormányzati rendelet - a piaci árusítás sajátosságaira tekintettel - a jelen rendelettől eltérő szabályokat állapíthat meg.
- (3) Jelen rendelet hatálya kiterjed továbbá az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott vagyontárgyak - bármely jogcímen történő - használatba adására és használati jogviszonyára is.
- (4) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a költségvetési szervek kezelésében (használatában) lévő, önálló helyiségnek nem minősülő épületrészek (pl. tornaterem, tanterem, stb.) időleges bérbeadására és bérletére.”

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírja a jogszabályok folyamatos

felülvizsgálatát, ennek keretében a jogszabály szakmai tartalmának és jogrendszerbe illeszkedésének biztosítását. Ez alapján a Helyiségbérleti rendelet módosítása vált szükségessé abból a célból, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a jogszabályi rendelkezésekkel és az érvényben lévő közszolgáltatási szerződéssel összhangban állapítsa meg a bérbeadásra vonatkozó szabályokat.

A módosítási javaslat a Helyiségbérleti rendelet hatályára vonatkozó szabályokat érinti. Ennek alapján a Helyiségbérleti rendelet:

1. 1. § (1) bekezdés *b)* pontjának **hatályon kívül helyezése** szükséges, mivel a **nem közterületi beépítetlen telekingatlanok** esetében azon fogalmi meghatározások nem alkalmazhatóak, melyek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében használatosak;
2. 1. § (4) bekezdésében indokolt pontosítani azt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő, de az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával létrejött, 2017. január 1. napjától hatályos Közszolgáltatási szerződés alapján **haszonkölcsönbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre** kivételekkel ugyan, de **nem terjed ki** a Helyiségbérleti rendelet hatálya. A kivételi kör okán a kedvezményes bérbeadásra jogosult szervezetek részére a döntésre jogosult szerv továbbra is a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság marad.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés 1-3. melléklete szerinti rendelet-tervezetet figyelemmel annak indoklásában foglaltakra, szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

A Jat. előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabály-tervezet előzetes hatásvizsgálatát, amelyet a 4. melléklet tartalmazza.

Az Möt. 42. § 1. pontja értelmében a rendelet-tervezetet a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörében tárgyalja.

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

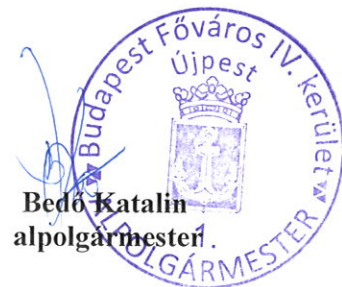
Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelettervezetet, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. május 22. ”



Mellékletek:

1. melléklet: rendelet-tervezet
2. melléklet: Általános indokolás
3. melléklet: Részletes indokolás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (....) önkormányzati rendelete

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott saját tulajdonú helyiséggazdálkodási feladattal és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezésekkel összhangban állapítsa meg a bérbeadásra vonatkozó szabályokat.

[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 36. § (2) 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. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) E rendelet hatálya nem terjed ki

- a) az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek kezelésében (használatában) lévő, önálló helyiségnek nem minősülő épületrészek - különösen a tornaterem, a tanterem - időleges bérbeadására és bérletére; valamint
- b) - a 42. § (1) és (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) kötött megállapodás alapján az Önkormányzat által az UV Zrt. részére haszonkölcsönbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 1993. évi LXXVIII. törvény) 80. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel.”

2. §

Az Ör.

- a) 1. § (1) bekezdésében az „az Önkormányzat” szövegrész helyébe az „a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat)” szöveg;
- b) 2. § (2) bekezdésében az „az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.)” szövegrész helyébe az „az UV Zrt.-vel” szöveg

lép.

3. §

Hatályát veszti az Ör. 1. § (1) bekezdés b) pontja.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2026.
..... napján.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott saját tulajdonú helyiséggazdálkodás kötelező feladat ellátásával kapcsolatban került felülvizsgálatra a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet tárgyi hatálya a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseivel összhangban. Cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a jogszabályi rendelkezésekkel és az érvényben lévő közszolgáltatási szerződéssel összhangban állapítsa meg a bérbeadásra vonatkozó szabályokat.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatálya kerül pontosításra azzal, hogy a rendeletben meghatározott szabályokat - a kedvezményes bérbeadásra jogosult szervezetek és a döntésre jogosult szerv meghatározásán kívül - nem kell alkalmazni az UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére haszonkölcsönbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében.

2. §-hoz

Szövegcsere módosítással a rövid megjelölésre vonatkozó rendelkezések az adott szakaszban rendezésre kerülnek.

3. §-hoz

A rendelet tárgyi hatálya alól kikerülnek a nem közterületi beépítetlen telekingatlanok, ugyanis azok helyiségként való értelmezése fogalmilag kizárt.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz.

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 rendelettervezet elfogadásának társadalmi hatása, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása tekintetében az arra vonatkozó rendeleti szabályok az országos jogszabállyal és az érvényben lévő szerződésekkkel összhangba kerülnek.

A rendelettervezet elfogadásának nincsen gazdasági és költségvetési hatása.

Környezeti és egészségi következményei

A rendelettervezet elfogadásának környezeti és egészségügyi következménye nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelettervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek nem növekednek.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelettervezet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmében szükségszerű. A jogalkotás elmaradása esetén a rendelet tárgyi hatályának rendezése, pontosítása nem valósul 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 rendelettervezetnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.