



Sürgősségi előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. december 11-i rendes ülésére

**az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.)
önkormányzati rendelet és a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások
elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosítására**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: minősített többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Életjáradéki rendelet) 2023. június 1. napján lépett hatályba.

Az előterjesztéshez csatolt rendelet tervezet az egyértelmű szabályozás érdekében tartalmazza, hogy több jogosult (házastárs, élettárs, szülő, gyermek, testvér) esetében az életjáradék összegének megállapítása során a jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni, a kedvezőbb szorzószám alkalmazásával.

2.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésével kapcsolatos szabályokat.

A Lakáselidegenítési rendeletet érintő módosítás egyrészt meghatározza a Bizottság által elidegenítésre kijelölhető lakások körét. A Bizottság a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre jelölheti ki, ha a lakásra a Bizottság elidegenítésre kijelölő döntésének időpontjában tartozás nem áll fenn és

a) a lakás bérlőjének a kérelem benyújtását megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása nem állt fenn a bérbeadó felé;

b) a lakás 2021. november 18. napján az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, az Ltv. szerinti vételi jogi jogosult az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmet az Önkormányzathoz határidőben benyújtotta és a lakás bérlőjének 2021. november 18. napját megelőző egy évben négy havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása nem állt fenn a bérbeadó felé azzal, hogy

amennyiben a Bizottság a lakást elidegenítésre kijelöli, a lakás vételára a Lakáselidegenítési rendelet 6. §-a szerint kerül megállapításra.

A Bizottság elidegenítésre jelölheti ki továbbá a lakást az Ltv. 32. § (1) és (2) bekezdései szerinti jogviszonyt folytató bérlő (bérlőtársak együttes) kérelmére és részére, amennyiben a lakás 2021. november 18. napján az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, az Ltv. szerinti vételi jogi jogosult az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmet határidőben benyújtotta és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételi jogi jogosult részére történő Ltv. szerinti elidegenítésére a vételi jogi jogosult halála miatt nem került sor, ha a lakásra a Bizottság elidegenítésre kijelölő döntésének időpontjában tartozás nem áll fenn. Ezen esetekben a lakás vételára a Lakáselidegenítési rendelet 6. §-a szerint kerül megállapításra azzal, hogy a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a vételi jogi jogosult halála időpontjáig számítandó és az Ltv. 32. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyt folytató bérlő – korábbi eltartó, aki a vételi jogi jogosulttal a lakásbérleti jog folytatása ellenében az Önkormányzat jóváhagyásával tartási szerződést kötött – esetében a 6. § (2) vagy (3) bekezdésének alkalmazása esetén a lakás vételára a forgalmi érték 50%-a.

A rendelet kimondja továbbá, hogy amennyiben az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás az Ltv. 23. § (3) bekezdése szerinti cserelakás, azaz a bérbeadó és a bérlő a korábban fennállt lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel cserelakás ellenében megszüntették, úgy az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás bérleti jogáért – a korábbi lakás visszaadása mellett – az Önkormányzat részére megfizetett értékkülönbözetnek az ingatlanforgalmi szakértő által a forgalmi érték megállapításakor meghatározott értékét.

A sürgősségi előterjesztés indoka az Életjáradéki rendelet és a Lakáselidegenítési rendelet mielőbbi módosítása az egyértelmű szabályozás érdekében.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosítási javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, az Mötv. 50. §-a és a 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat és a mellékletként csatolt rendelet tervezet elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelet és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

rendelet tervezet, indokolás és előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
 dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	 Kis Tímea gazdasági igazgató	 dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2025. december „11.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. december „11.”

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelet és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat lakásgazdálkodásával kapcsolatos szabályozást az önkormányzati lakásállomány fenntartható és hosszú távon megfelelő kialakítása érdekében határozza meg.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 62. § (3) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá

[3] az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. és 14. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Bizottság az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre jelölheti ki, ha a lakásra a Bizottság elidegenítésre kijelölő döntésének időpontjában tartozás nem áll fenn és

- a) a lakás bérlőjének a kérelem benyújtását megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása nem állt fenn a bérbeadó felé;
- b) a lakás 2021. november 18. napján az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, az Ltv. szerinti vételi jogi jogosult az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmet az Önkormányzathoz határidőben benyújtotta és a lakás bérlőjének 2021. november 18. napját megelőző egy évben négy havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása nem állt fenn a bérbeadó felé. Amennyiben a Bizottság a lakást elidegenítésre kijelöli, a lakás vételára az e rendelet 6. §-a szerint kerül megállapításra.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Bizottság az Ltv. 32. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyt folytató bérlő – jogviszony folytatására azonos sorrendben jogosult bérlőtársak esetén a bérlőtársak együttes – kérelmére és részére a lakást elidegenítésre kijelölheti, amennyiben a lakás 2021. november 18. napján az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, az Ltv. szerinti vételi jogi jogosult az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmet határidőben benyújtotta és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételi jogi jogosult részére történő Ltv. szerinti elidegenítésére a vételi jogi jogosult halála miatt nem került sor, ha a lakásra a Bizottság elidegenítésre kijelölő döntésének időpontjában tartozás nem áll fenn. Amennyiben a Bizottság a lakást elidegenítésre kijelöli, a lakás vételára az e rendelet 6. §-a szerint kerül megállapításra azzal, hogy a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a vételi jogi jogosult halála időpontjáig

számítandó és a 6. § (2) vagy (3) bekezdésének alkalmazása esetén a lakás vételára a forgalmi érték 50%-a.

(2b) A Bizottság az Ltv. 32. § (2) bekezdése szerinti jogviszonyt folytató bérlő – jogviszony folytatására azonos sorrendben jogosult bérlőtársak esetén a bérlőtársak együttes – kérelmére és részére a lakást elidegenítésre kijelölheti, amennyiben a lakás 2021. november 18. napján az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, az Ltv. szerinti vételi jogi jogosult az Ltv. 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmet határidőben benyújtotta és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételi jogi jogosult részére történő Ltv. szerinti elidegenítésére a vételi jogi jogosult halála miatt nem került sor, ha a lakásra a Bizottság elidegenítésre kijelölő döntésének időpontjában tartozás nem áll fenn. Amennyiben a Bizottság a lakást elidegenítésre kijelöli, a lakás vételára az e rendelet 6. §-a szerint kerül megállapításra azzal, hogy a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a vételi jogi jogosult halála időpontjáig számítandó.”

2. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A 6. § (1)-(3) bekezdéseiben meghatározott esetekben, amennyiben az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás az Ltv. 23. § (3) bekezdése szerinti cserelakás, úgy az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás bérleti jogáért – a korábbi lakás visszaadása mellett – az Önkormányzat részére megfizetett értékkülönbözetnek az ingatlanforgalmi szakértő által a forgalmi érték megállapításakor meghatározott értékét.”

3. §

Az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az életjáradék összegének megállapítása során több jogosult (házastárs, élettárs, szülő, gyermek, testvér) esetében a jogosultak átlagéletkorát kell figyelembe venni, a kedvezőbb szorzószám alkalmazásával. Több jogosult esetében kérésükre az életjáradék külön-külön folyósítható. Ebben az esetben az életjáradék az életjáradéki jogosultakat az általuk meghatározott arányban illeti meg. A tovább élő életjáradéki jogosultat a havi életjáradék 100%-a illeti meg.”

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. december

Böröcz László
polgármester

dr. Sölch Gellért
jegyző

Általános indokolás

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelet és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításával a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat lakásgazdálkodásával kapcsolatos szabályozást a lakásállomány fenntartható és hosszú távon megfelelő kialakítása érdekében határozza meg.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés a lakások elidegenítésre történő kijelölésének szabályait tartalmazza.

A 2. §-hoz

A módosítás a lakások forgalmi értékének megállapításával kapcsolatos szabályokat egészíti ki.

A 3. §-hoz

A rendelkezés az életjáradék összegének megállapításával kapcsolatos szabályokat pontosítja abban az esetben, amennyiben az életjáradéki szerződésnek több jogosultja van.

A 4. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A fenntartható lakásgazdálkodás lehetőségei bővülnek.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatása nincs, annak megalkotása forrásigénnyel nem jár.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: a rendelet a lakásgazdálkodással, mint kötelező önkormányzati feladattal kapcsolatos rendelkezéseket az Önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány fenntartható és hosszú távon megfelelő kialakítása, valamint az érintettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalom érdekében határozza meg.

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