



**BUDAVÁRI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL**

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal  
Jegyző

**Jegyzői jelzés**

**a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény  
81. § (3) bekezdésének e) pontja szerint**

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat  
2023. február 23. napján tartandó  
rendes képviselő-testületi ülésére benyújtott

„a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló  
önkormányzati rendelet megalkotásáról” tárgyú képviselői önálló indítványhoz

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. február 15. napján 11 óra 22 perckor Dr. Sándor Péterné, Marschall Máté, Varga Dániel, Fazekas Csilla, Gulyás Gergely Kristóf, Dr. Patthy Szabolcs, Timár Gyula és Zsitnyák János „a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról” tárgyú képviselői önálló indítványt nyújtott be (a továbbiakban: rendelet tervezet) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. február 23-i rendes ülésére.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 20. § (2) bekezdése értelmében a rendelet tervezet a rá vonatkozó határidőben került elektronikus úton benyújtásra a polgármester részére.

Jegyzői észrevételek a rendelet tervezethez:

1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.  
A fentiek alapján a rendeletalkotás két lépcsőben történik, első alkalommal kizárólag arról hozhat döntést a Képviselő-testület, hogy felkéri a Polgármestert a rendelet tervezet helyben szokásos módon történő közzétételére az Önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján. A határidő lejártát követően kerülhet sor a benyújtott észrevételek érdemi tárgyalására és a rendelet megalkotására.
2. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot érintő átruházott hatáskörök igénylik az önkormányzati SZMSZ módosítását.
3. A rendelet tervezet 1. § (1) bekezdésének c) pontja akként rendelkezik, hogy „A rendelet

hatálya kiterjed a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra“..., így: „c) az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásokra azzal, hogy amennyiben valamely lakás az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak is minősül, arra a lakásra kizárólag e rendeletnek az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályai alkalmazandóak.”.

A fenti rendelkezés jogszabálysértő, mert a vételi joggal érintett lakások esetében az Ltv. és nem az önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni, az Ltv. a vételi jog további szabályozására az érintett kerületi önkormányzatnak nem ad felhatalmazást, az önkormányzati lakások elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletnek összhangban kell lennie az Ltv. kőgens rendelkezéseivel.

A rendelet tervezet hol vételi jog jogosultról, hol eljárást kezdeményező személyről, hol meghatározott/vevőként meghatározott személyről, hol címzettről beszél, az Ltv. alapján azonban kizárólag vételi jog jogosultjáról van szó.

4. A rendelet tervezet 2. § (1) és (2) bekezdése kizárólag elővásárlási joggal érintett lakások esetében jogszerű. Az Ltv. meghatározza, hogy mely lakások esetében áll fenn vételi jog, és ez jelenti az adott lakás elidegenítésre kijelölését (45. § (1) bekezdés, 46. § (1) bekezdés). A lakás értékesítésnek nem feltétele az elidegenítésre kijelölés, egyúttal nincs is mód az elidegenítés megtörténtének képviselő-testületi döntéshez kötésére.  
A jelen pontban foglaltakra tekintettel – mivel elidegenítésre kijelölésről nem beszélhetünk – a 2. § (4) bekezdése nem releváns és nem jogszerű.
5. A rendelet tervezet 2. § (5) bekezdéséhez: az a) pontban meghatározottakat – a vételár ütemezésének megfizetését – a jogosultnak az Ltv-ben (48. § (2) bekezdés e) pont) foglaltaknak megfelelően a forgalmi érték közlését követően, a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozata tartalmazza; a b) pont szerinti kijelölés szintén az egyoldalú nyilatkozatban történhet; továbbá a jogosult kötelezettsége annak a bejelentése, ha nem a bérlemény címére kéri a hivatalos iratok megküldését.
6. A rendelet tervezet 3. § (1) bekezdéséhez: elidegenítési tilalom feljegyzése esetén, el nem idegeníthető ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog egyidejű bejegyzése nem értelmezhető, továbbá az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás tekintetében az elővásárlási jog bejegyzése ellentétes az Ltv-vel, amely kizárólag négy évre szóló elidegenítési tilalom feljegyzését teszi lehetővé.
7. A rendelet tervezet 3. § (3) bekezdéséhez: a javaslat nem jelöli meg, hogy a köztartozásmentességnek mely időpontban kell fennállnia (egyebekben álláspontunk szerint a köztartozásmentességnek az adásvételi szerződés megkötésekor kell fennállnia).
8. A rendelet tervezet 3. § (4) bekezdéséhez: az Ltv. (61/B. § (3) bekezdés) értelmében a szerzési korlát betartását az ingatlanügyi hatóság hivatalból vizsgálja, az azt megelőző vizsgálat eredménye – amelyre kizárólag elővásárlási joggal érintett lakás esetében kerülhet sor – nem ad egyértelmű biztosítékot arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési kérelem elbírálása idején is fennáll a szerzési korlátmentesség.
9. A rendelet tervezet 4. § (2) bekezdéséhez: nem látjuk indokát annak, hogy lehetőség legyen az induló árat – minden ok és legalább egy eredménytelen árverés nélkül már az első kiírás alkalmával – az ingatlanforgalmi szakvéleményben feltüntetett forgalmi érték 80%-ában

meghatározni, továbbá a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás szabályaival sem összeegyeztethető.

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások árverés útján történő értékesítése esetére a javaslat az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklete szerinti versenyeztetési szabályzat alkalmazását írja elő, azonban a Vagyonrendelet 1. § (2) bekezdése kimondja, hogy annak hatálya nem terjed ki az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére, így a két önkormányzati rendelet ütközne egymással.

10. A rendelet tervezet 4. § (4) bekezdés a) pontjához: a javaslat nem tartalmaz megfelelő szabályozást arra az esetre, ha több szomszéd igénye merül fel (indokolt ilyenkor zárkörű versenytárgyalást kiírni, és visszavásárlási jogot kikötni, amelynek törlésére akkor kerülhet sor, ha a bővítés mind műszakilag, mind jogilag megtörténik).
11. A rendelet tervezet 4. § (4) bekezdés b) pontjához: nem jelöli meg, hogy milyen szempontok alapján történik a vevő személyének meghatározása és a vételár megjelölése (mely nem lehet alacsonyabb az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értéknél). Ez nem jogilag körülhatárolt, hanem szubjektív döntést eredményez és ellentétes a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás szabályaival is.
12. A rendelet tervezet 6. § (1)-(3) bekezdéséhez: a rendelkezések a Ltv.-vel ellentétesek. Az Ltv. (47. § (3) bekezdés) a vételi joggal érintett lakások esetében a vételár meghatározása során a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartamának meghatározását az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjához és nem a képviselő-testületi döntés meghozatalának időpontjához köti.

A rendelet tervezet 6. § (2) bekezdése a fentiekén túl az Ltv. szabályaival ellentétben a vételárat egységesen valamennyi esetben a forgalmi érték 40%-ában rendeli megállapítani, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony az Ltv. 29. §-a szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra. Az Ltv. (47. § (4)-(5) bekezdései) szerint ugyanakkor ebben az esetben a lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka. A pontos vételár meghatározásakor figyelembe kell venni a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát, ha az ezzel kapcsolatos iratok rendelkezésre állnak, azaz minden esetet egyedileg kell megvizsgálni és a vételárat az Ltv. szerinti keretek között meghatározni, mint ahogy azt a Képviselő-testület 2022. november 24-i ülésén két érintett lakás esetében megtette.

13. A rendelet tervezet 6. § (4) bekezdése szintén ellentétes az Ltv. (48. § (2) bekezdés e) pont) rendelkezéseivel, mivel részletfizetés esetén legfeljebb huszonöt évi havonkénti egyenletes, az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összegű részletfizetés határozható meg, a havonkénti egyenlő részletekre és a jegybanki alapkamatra vonatkozó előírásoktól eltérni nem lehet.
14. A rendelet tervezet 6. § (5) bekezdéséhez: az Ltv. (48. § (3) bekezdés) alapján részletfizetés esetén az önkormányzatot a vételár összegének erejéig a vételár megfizetésének biztosítására a teljes vételár megfizetéséig törvényes jelzálogjog illeti meg a lakásra, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére az Ltv. nem ad lehetőséget. Az Ltv. alapján (46. § (6) bekezdés) kizárólag elidegenítési tilalom feljegyzésére kerül sor négy évre, melynek a tulajdonjog és részletfizetés esetén a jelzálogjog bejegyzésével

egyidejűleg történő ingatlan-nyilvántartásba feljegyzéséről a kormányhivatal gondoskodik.

15. A rendelet tervezet 6. § (6) bekezdéséhez: adásvételi szerződéstől elállás nem releváns, tekintettel arra, hogy az Ltv. értelmében a felek között vételi jog gyakorlása esetén adásvételi szerződés nem jön létre.
16. A rendelet tervezet 7. §-ához: az Önkormányzat vételi ajánlatot nem közöl, továbbá
- az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakások esetében a rendelkezés az Ltv.-vel ellentétes, a vételi jog gyakorlásának módját, a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat tartalmát, a joggyakorlás kormányhivatal részére történő bejelentését és a kormányhivatal eljárását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésig az Ltv. (48. §) kógens rendelkezései szabályozzák, melyektől eltérni nem lehet. Az Ltv. (47. § (6) bekezdése) rendelkezik arról is, hogy a vételi jog jogosultja mit tehet, ha vitatja a forgalmi értéket, illetve a lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítását.
  - az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások esetében a szabályozás hibás, mivel árverés útján történő értékesítés esetén eladási ajánlat nincs, bővítés céljából történő értékesítés esetén pedig a forgalmi érték nem az 5. § (1) bekezdése alapján kerül megállapításra, a hivatkozás téves.
  - az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások esetében a h), j), n), o) pontok önkormányzati rendeletben rögzítése az Ltv. felhatalmazása hiányában jogszabálysértő.
17. A rendelet tervezet 7. § (4) bekezdésében jogszabályhelyekbe ütköző ingatlanforgalmi szakvélemény fogalma nem értelmezhető, a szakmai szabályok betartásáért a szakértő felel.
18. A rendelet tervezet 7. § (5) bekezdéséhez: az Ltv. alapján vételi joggal és elővásárlási joggal érintett lakások esetében vételi jog (45. § (2) bekezdés), illetve az elővásárlási jog (49. § (1) bekezdés) az Ltv. alapján az alábbi személyeket illeti meg:
- a) a (magánszemély) bérlőt;
  - b) a (magánszemély) bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;
  - c) a (magánszemély) társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;
  - d) az a)-c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét
- illeti meg, a jogosulti kör kiegészítésére a Ltv. jelenlegi rendelkezései szerint jogszabályi lehetőség nincs.
19. Az Alaptörvény 32. cikke a helyi rendeletalkotáshoz kapcsolódóan mindenképp megállapítja: „(1) A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a) rendeletet alkot [...] (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.” Egyértelműen kifejezésre juttatja azt is, hogy „[a]z önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes” [32. cikk (3) bekezdés].
- Az Alaptörvény 32. cikkének (2) bekezdése szerint az önkormányzat mind eredeti, mind pedig származékos jogalkotói hatalommal rendelkezik. Az eredeti kifejezés arra utal, hogy van szabályozási lehetősége az önkormányzatnak ott is, ahol számára a törvény helyet erre hagyott (a „törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére”); a származékos jogalkotási kompetenciája pedig abból fakad, hogy arra törvényben kapott felhatalmazás nyit számára módot („törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot”). Természetesen csak törvény adhat „utasítást” (ilyen

formában megjelenő felhatalmazást) az önkormányzat számára, annak azonban semminemű akadálya nincs, hogy más (alacsonyabb szintű) jogforrás is ajánlja adott tárgykörben a helyi önkormányzatnak a rendeletalkotást. Ez esetben egyikről sem beszélhetünk, sem felhatalmazásról, de még ajánlásról sem.

Az önkormányzatok rendeletalkotási lehetősége korlátozott, rendeletben nem térhetnek el az Ltv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) kógens rendelkezéseitől, és csak azokban a kérdésekben alkothatnak jogszabályt, amelyekben erre őket az Ltv. felhatalmazza. A felhatalmazó rendelkezések az Ltv. különböző §-aiban elszórtan találhatóak, de azokat az Ltv. 2. számú melléklete összefoglalja és tételesen hivatkozik azokra a normatív Ltv.-ben nevesített törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

Amellett, hogy a rendelet tervezet az Alaptörvény és az Ltv. fentiekben hivatkozott rendelkezéseibe ütközik és azzal ellentétes rendelkezéseket tartalmaz, nem felel meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) rendelkezéseinek sem.

A Jat. 2. § (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A rendelet tervezet fogalomhasználata nem egyértelmű, több esetben értelmezhetetlen.

A Jat. 2. § (4) bekezdésének b) és d) pontjai alapján a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály illeszkedjen a jogrendszer egységébe és megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek. A Jat. 2. § (5) bekezdésének b) pontja kimondja továbbá, hogy a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely normatív tartalommal nem rendelkezik.

A Jat. 3. § kimondja továbbá azt is, hogy a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

20. A rendelet tervezet részletes indokolása szerint 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 21. § (2) bekezdés a) pontja alapján – mely szerint az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható – nem kell közzétenni a Nemzeti Jogszabálytárba, helytelen. A rendelet tervezet indokolása az előterjesztő álláspontját alátámasztó részletezését nem tartalmazza, mint ahogy az ahhoz csatolt hatásvizsgálat sem.

A fentiek alapján a rendelet tervezet ellentétes az Alaptörvény és az Ltv. fentiekben hivatkozott rendelkezéseivel, a Vagyonrendelet 1. § (2) bekezdésével, valamint nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdése, a 2. § (3) bekezdése, 2. § (4) bekezdésének b) és d) pontjai, valamint 3. §-a szerinti követelményeknek.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a rendeletszerkesztő szakfelületen, vagyis a LocLex rendszerbe a rendelet tervezet a megadott formában nem tölthető fel. Arra a nem várt esetre, amennyiben a Képviselő-testület a jegyzői jelzésben foglaltak ellenére a rendeletet megalkotja, úgy a szakrendszerbe feltölthető szövegtervezetet mellékletként csatoljuk.

Budapest, 2023. február 22.

a jegyző helyett és megbízásából

  
**dr. Bartos Diána Petra**  
jegyzői hatáskörben eljáró  
aljegyző



Melléklet – Rendelet tervezet LocLex szakrendszerbe átvézetett szövegtervezete

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

**a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 54. § (1)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra, így:

- a) az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakásokra;
- b) az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásokra;
- c) az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásokra azzal, hogy amennyiben valamely lakás az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásnak is minősül, arra a lakásra kizárólag e rendeletnek az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályai alkalmazandóak.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat az e rendeletben felsorolt kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.

(3) A Képviselő-testület döntéseit a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság (továbbiakban: Bizottság) készíti elő.

(4) Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Képviselő-testület és a Bizottság határozatainak megfelelően segíti a döntéshozatal folyamatát és ellátja az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.

**2. §**

(1) A Képviselő-testület határozza el, hogy mely lakásokat kíván elidegenítésre kijelölni.

(2) A Képviselő-testületnek a Bizottság tesz javaslatot a lakás elidegenítésre történő kijelölésére.

(3) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosultja a korábbi kérelme elutasításától számított három évig nem kérheti a Bizottságot, hogy tegyen javaslatot az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére. A Bizottságot a hozzá benyújtott kérelem nem köti, indokolás nélkül megtagadhatja, hogy javaslatot tegyen az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére.

(4) Amennyiben a Bizottság megállapítja, hogy az Ltv. szerinti vételi jog jogosultja az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás forgalmi értékének megállapítását kérte az Ltv.-ben meghatározott határidőben, a Bizottság köteles javaslatot tenni a Képviselő-testületnek az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére a forgalmi érték megállapításra kérelmet előterjesztő jogosult részére a kérelem előterjesztésétől számított 90 napon belül. Amennyiben az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás még nem önálló albetét, a 90 nap attól a naptól számít, hogy az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakást magában foglaló társasház bejegyzésre került.

(5) Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Bizottság javaslattételének előkészítése során jogosult adatokat, nyilatkozatokat, igazolásokat bekérni a (3) illetve (4) bekezdés szerinti eljárására okot adó személyektől. Ennek során az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala köteles tisztázni minden jogszabályban előírt feltétel fennálltát, továbbá vizsgálni a döntéshez szükséges minden körülményt, így többek között azt, hogy

- a) a vételár egyösszegű megfizetésére vagy a vételár részletekben történő megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállalásra kerül sor, és részletfizetés esetén milyen ütemezéssel,
- b) a (3) illetve (4) bekezdés szerinti eljárást kezdeményező személy maga kíván-e vásárolni, vagy maga helyett, amennyiben erre lehetősége van, az egyenesági rokonát vagy örökbe fogadott gyermekét kívánja vevőként kijelölni,
- c) melyik az a cím, ahova a vevőként meghatározott személy részére az Önkormányzat jognyilatkozatokat intézhet.

(6) Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Bizottság javaslattételének előkészítése során köteles műemléképületben lévő lakás esetén a műemléki hatóság hozzájárulását beszerezni, a műemléképületben lévő lakás elidegenítésre vonatkozó külön jogszabályok feltételeinek teljesülését ellenőrizni.

### 3. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás az átruházástól számított 4 éven belül nem idegeníthető el, arra az átruházástól számított 4 évig az Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonátruházás bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 4 év határozott időre elővásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

(2) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha a döntése előtti egy évben az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás bérlőjének három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn.

(3) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha az elővásárlásra jogosultnak adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.

(4) A lakás értékesítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha vevőként meghatározott személlyel szemben az Ltv. Budai Várnegyedre vonatkozó külön rendelkezéseiben megfogalmazott szerzési korlátozás áll fenn.

### 4. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni.

(2) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakásnak az árverés alapjául szolgáló induló ára nem lehet alacsonyabb a forgalmi értékbecslésben feltüntetett érték 80 % - ánál.

(3) Az árverés menetére a Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendeletének 2. mellékletében foglaltak az irányadók.

(4) Nem kell árverést kitűzni, ha az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 20 millió forintot, és ha

- a) az üres lakás a szomszédos lakás bővítéséhez felhasználható, és az üres lakás megvásárlását a szomszédos lakás tulajdonosa lakása bővítése céljából kéri;
- b) ez alól a Képviselő-testület felmentést adott, a vevő személye és a vételár megjelölésével.

(5) Az árverés során kialakult vételárat egy összegben kell megfizetni.



## 5. §

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás vételára az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték, azzal, hogy a forgalmi érték megállapításánál nem lehet figyelembe venni azoknak a karbantartási munkálatoknak a költségét, amelyek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő kötelezettsége.

(2) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás vételára az alábbiak szerint teljesíthető:

- a) a szerződés megkötésekor a vételár 10%-a egy összegben kerül megfizetésre és a fennmaradó vételár hátralék 25 évi - havonta egyenlő - részletben kerül megfizetésre,
- b) az a) pont szerinti fizetési mód mellett a vételár hátralék 25 évnél rövidebb törlesztési idő alatt kerül megfizetésre,
- c) a vételár a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetésre kerül.

(3) Ha a vevő a (2) bekezdés alapján a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 10%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.

(4) Ha a vevő a (2) bekezdés alapján a vételárat részletekben fizeti meg, havonkénti egyenletes, az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt összegű részletfizetési ütemezés határozható meg.

(5) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára.

(6) Hat havi részlet elmaradása esetén, amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti, a Képviselő-testület jogosult egyoldalú nyilatkozatával a Bizottság előterjesztése alapján az adásvételi szerződéstől elállni.

## 6. §

(1) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételára az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 25 év közötti.

(2) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételára az (1) bekezdéstől eltérően a Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 40 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 25 év közötti és a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony az Ltv. 29. § szerinti csere útján jött létre oly módon, hogy a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra.

(3) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételára az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

(4) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételára az Ltv. 47. §-a szerinti egyösszegű megfizetési, illetve az Ltv. 48. §-a szerinti részletfizetési kedvezménnyel fizethető meg, azzal az eltéréssel, hogy a Képviselő-testület döntése alapján 3%-os kamattal megnövelt összegű részletfizetési kedvezmény adható.

(5) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára.

(6) Hat havi részlet elmaradása esetén, amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti, a Képviselő-testület jogosult egyoldalú nyilatkozatával a Bizottság előterjesztése alapján az adásvételi szerződéstől elállni.

## 7. §

(1) Amennyiben a Képviselő-testület valamely lakást meghatározott személy számára elidegenítésre jelölt ki, az Önkormányzat 60 napon belül köteles a határozatban megjelölt személlyel a vételi ajánlatot közölni. Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás ingatlan nyilvántartási adatait,
- b) a lakás és az épület műszaki állapotának jellemzőit,
- c) az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás esetén a lakás e rendelet 5. § (1) bekezdése alapján megállapított forgalmi értékét,
- d) az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás esetén a lakás e rendelet 5. § (1) bekezdése alapján megállapított forgalmi értékét,
- e) az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás esetén a lakás Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi értékét,
- f) a lakás vételárát,
- g) a vételár megfizetésének ütemezését,
- h) részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy a lakásra a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az Önkormányzat javára,
- i) részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy az adásvételtől hat havi részlet elmaradása esetén az Önkormányzat elállhat,
- j) részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy a lakásra lakásbiztosítást kell kötni, azzal, hogy a biztosítás fennálltát a teljes vételár kiegyenlítéséig az adásvételi szerződés minden évfordulóján a kötvény bemutatásával az Önkormányzat részére igazolni kell, melynek elmaradása esetén az Önkormányzat a szerződéstől elállhat,
- k) a műemléki vagy helyi védettségről szóló tájékoztatást,
- l) a vevőt a lakással kapcsolatban terhelő kötelezettségeket, szakhatósági, műemléki hatósági kötelezéseket,
- m) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a vevő a lakással kapcsolatban őt terhelő kötelezettségeket, szakhatósági, műemléki hatósági kötelezéseket nem teljesíti, az az egyéb szankciókon túlmenően az Önkormányzat elállási jogát is megalapozza,
- n) az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás esetén a figyelemfelhívást arra, hogy a lakás az átruházástól számított 4 éven belül nem idegeníthető el, arra az átruházástól számított 4 évig az Önkormányzatnak elővásárlási joga van,
- o) az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás és az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás esetén a figyelemfelhívást arra, hogy a lakásra 4 évre elővásárlási jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az Önkormányzat javára,
- p) figyelemfelhívást arra, hogy tulajdonoskénti birtoklásra a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését követően kerülhet sor,
- q) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a vevővel szemben az Ltv. Budai Várnegyedre vonatkozó külön rendelkezéseiben megfogalmazott szerzési korlátozás érvényesül, a szerződés semmis,
- r) az ajánlati kötöttség időtartamát, amit az ajánlat keltezésétől számított 90 napban kell megállapítani,
- s) figyelemfelhívást arra, hogy az ajánlati kötöttség lejártát követően az Önkormányzat szerződéskötésre nem köteles, arra igazolási kérelem alapján csak akkor van lehetőség, ha a Bizottság méltányosságból így dönt,
- t) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a címzett az ajánlatot írásban elfogadja, de az elfogadástól számított 60 napon belül az ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalás a vevőnek felróhatóan megghiúsul, az Önkormányzat a szerződéstől elállhat,
- u) az ajánlat keltezését.

(2) Az ajánlathoz másolatban csatolni kell az ingatlanforgalmi szakértői véleményt, amelyen az ajánlatban megjelölt forgalmi érték alapul.

(3) Ha a címzett az ajánlatot az ajánlat keltezésétől számított 90 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az elfogadástól számított 60 napon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba

kell foglalni. Az adásvételi szerződést az Önkormányzat részéről a Polgármester írja alá, aki a szerződés aláírására a bonyolítást végzőnek meghatalmazást adhat.

(4) Amennyiben a címzett az ajánlatot az ajánlat keltezésétől számított 90 napon belül írásban, azzal az indoklással elutasítja, hogy az ajánlatban megjelölt forgalmi értéket megalapozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt hibás, és ennek alátámasztására saját költségén hiteles ingatlanforgalmi szakértői véleményt csatol, amely szakértői vélemény részletesen rámutat, hogy az ajánlatban megjelölt forgalmi értéket megalapozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény mely jogszabályhelyekbe ütközik, a Bizottság a kettő szakvélemény összevetése után, melynek során a szakértőket meghallgathatja vagy szembesítheti, illetve az ajánlatban megjelölt forgalmi értéket megalapozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítőjét a szakvéleménye pontosítására hívhatja fel, döntést hoz arról, hogy melyik szakvélemény szerinti forgalmi értéken tesz javaslatot ismételten a Képviselő-testületnek az elidegenítésre.

(5) Ha az e rendelet 2. § (3) illetve (4) bekezdés szerinti eljárást kezdeményező személy kérelme előterjesztését követően meghalna, amennyiben életében közjegyző által készített közokiratban halála esetére vevőként maga helyett az egyenesági leszármazóját vagy örökbe fogadott gyermekét az azonosításhoz szükséges adatok rögzítése mellett kijelölte, az ajánlatot a közokiratban megjelölt személlyel kell közölni, azzal a feltétellel, hogy a kijelölt személy magát a közokirattal a halál napjától számított 60 napon belül az Önkormányzatnál igazolja. Az ajánlati kötöttség ebben az esetben is a közléstől számított 90 nap.

#### **8. §**

A 2. § (5) bekezdés c) pontja szerint meghatározott címre küldött postai küldemény a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt az Önkormányzat részére „nem kereste”, „elköltözött”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel visszaküldték.

#### **9. §**

Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló A Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelete.

#### **10. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

#### **11. §**

E rendelet rendelkezéseit az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, kivéve, ha valamely ügyben e rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat ajánlati kötöttsége már beállt, mert ezekben az ügyekben amennyiben az ajánlat az ajánlati kötöttség ideje alatt elfogadásra kerül, az ajánlat megtételekor hatályos szabályokat kell alkalmazni.

Budapest, 2023. február „        ”

jegyző helyett és megbízásából

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

dr. Bartos Diána Petra  
jegyzői hatáskörben eljáró aljegyző

## Általános indokolás

A jogszabály megalkotásával a Lakástörvény 2021. novemberében, a Budai Vár területén található műemléki lakások elidegenítésének szabályairól szóló rendelkezésekkel való összhang megteremtése a cél.

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 rendelet tárgyi hatályát és a hatáskörrel rendelkezők körét jelöli ki.

### A 2. §-hoz és a 8. §-hoz

Az elidegenítésre történő kijelölés részletszabályait határozza meg.

### A 3. §-hoz

A lakás elidegenítésre kijelölésének korlátait határozza meg.

### A 4. §-hoz

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének szabályait határozza meg.

### Az 5. §-hoz

A lakás vételárának meghatározására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

### A 6. §-hoz

A vételár részletfizetésének feltételeit határozza meg.

### A 7. §-hoz

Az eladási ajánlat formai és tartalmi követelményeit, az ajánlat közlésének részleteit határozza meg.

### A 9. §-hoz

A korábbi rendelet hatályon kívül helyezését mondja ki.

### A 10. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

### A 11. §-hoz

Átmeneti rendelkezéseket tartalmaz.