

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének  
21/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről  
(Egységes szerkezetben a 30/2014. (IX. 23.) önkormányzati rendelettel, a 7/2015. (III.23.)  
önkormányzati rendelettel, valamint a 28/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelettel)**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## **I. Fejezet**

### **Általános rendelkezések**

#### **1. A rendelet hatálya**

**1. §** A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki, kivéve a törzsvagyon körébe tartozó, az önkormányzat költségvetési szerveinek kezelésében levő szolgálati lakásokat.

**2. §** Nem idegeníthető el:

- a) a 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás,
- b)<sup>1</sup> az a lakás, amelyre határozott idejű bérleti szerződés áll fenn, kivéve, ha a bérlő megszakítás nélkül legalább 3 naptári éve folyamatosan bérlé azt,
- c) az arra jogosult részére a díjtartozással érintett lakás a díjtartozás kiegyenlítéséig,
- d) az önkormányzat saját erejéből és/vagy állami támogatással épült önkormányzati bérlakás a létesítésétől számított 20 évig.

#### **2. Az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlása**

**3. §<sup>2</sup>** (1) A lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület és a Gazdasági Bizottság gyakorolja.

(2) A Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt a 25 millió forintot meghaladó forgalmi értékű lakás elidegenítéséről.

(3) A Gazdasági Bizottság dönt a 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó értékű lakások elidegenítéséről.

---

<sup>1</sup> Módosította a 28/2015. (XI.16.) ör. 1. §-a. Hatályos 2015. november 17. napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a. Hatályos 2015. március 24. napjától.

(4) A Szociális Bizottság javaslata alapján a Gazdasági Bizottság vételre ajánlhatja fel

- a) az üres szükséglakást,
- b) a megüresedett egyszobás, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű lakást

azon lakás tulajdonosának, amelyhez a lakás műszakilag csatolható, vagy társasházi közös célra hasznosítható.

### **3. Az elidegenítés módjai**

**4. §** Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) biztosított elővásárlási jog alapján,
- b) egyéb, törvényben biztosított elővásárlási jog alapján,
- c) árverés útján történő értékesítéssel,
- d) árverésen kívüli értékesítéssel

lehet elidegeníteni.

## **II. Fejezet**

### **A lakások elidegenítése**

#### **4. A Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése**

**5. §** Elővásárlási joggal érintett lakás kívülálló harmadik személynek – a Ltv. 49.§ (1) bekezdés d) pontjában foglalt kivétellel – nem idegeníthető el.

**6. §<sup>3</sup>** (1) A lakás elidegenítése történhet

- a) elidegenítésre történő kijelölés,
- b) a bérlő vásárlási szándékának bejelentése útján.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a 3. § szerint hatáskörrel rendelkező szerv elidegenítésre vonatkozó döntése alapján a polgármester az eladási ajánlat megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt a tárgyi lakás megvásárolhatóságáról. A bérlő az eladási ajánlat átvételét követő 30 napon belül írásban nyilatkozhat, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben amennyiben a bérlő bejelenti az általa bérelt lakás megvásárlása iránti szándékát, a polgármester elkészítteti az ingatlan forgalmi értékbecslését. A forgalmi értékbecslés elkészítésének díja ebben az esetben a bérlőt terheli, melyről a bérlőt az értékbecslés megrendelését megelőzően – a megbízási díj pontos összegének megjelölésével – értesíteni kell. A bérlő a forgalmi értékbecslés elkészítése díjának megfelelő összeget, mint adminisztrációs díjat előre köteles az önkormányzat részére megfizetni és azt igazolni. A megvásárolni kívánt ingatlan forgalmi értékéről az elkészített értékbecslés alapján a polgármester a 3. § szerinti hatáskörrel rendelkező szerv elidegenítésre

---

<sup>3</sup> Módosította a 28/2015. (XI.16.) ör. 2. §-a. Hatályos 2015. november 17. napjától.

vonatkozó döntése alapján eladási ajánlat megküldésével, írásban tájékoztatja a bérlőt azzal, hogy a bérlő az ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül nyilatkozhat arról, kíván-e elővásárlási jogával élni.

(4) Ha a bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról nyilatkozik, vele az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 60 napon belül meg kell kötni. A polgármester a bérlő kérelmére indokolt esetben – különösen a bérlő életkörülményeiben neki fel nem róhatóan beállott hátrányos változásra – a nyilatkozattételre és a szerződés megkötésére meghatározott határidőt egyszer, legfeljebb 3 hónappal meghosszabbíthatja azzal, hogy az eladási ajánlat alapját képező értékbecslés keltétől a szerződéskötésig terjedő időtartam a 180 napot nem haladhatja meg.

(5) Ha a bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról határidőben nem nyilatkozik és a határidő meghosszabbítását sem kérte, illetve erre irányuló kérelmét a polgármester elutasította, a lakás megvásárlására vonatkozó ismételt előterjesztett kérelme új kérelemnek tekintendő.

(6) A bérlő részére az adminisztrációs díj abban az esetben sem jár vissza, ha a bérlő nyilatkozata alapján az ingatlan adásvétel nem jön létre.

(7) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (helyrajzi szám, pontos cím, megnevezés, alapterület, komfortfokozat, helyiségek száma, stb.)
- b) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) az ingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) a fizetési feltételeket,
- e) a tulajdonos önkormányzat ajánlati kötöttségének idejét.

## **5. A lakás árverésen, vagy árverésen kívüli elidegenítése**

**7. § (1)** Lakás a 4. § c) és d) pontjai szerint akkor idegeníthető el, ha a lakás üres vagy elővásárlási joggal nem érintett.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakás – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételekkel – árverés útján értékesíthető.

(3) Lakás árverésen kívül

- a) a 3. § (4) bekezdése szerinti lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása esetén,
- b) a társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező részére, szükséglakás megszüntetése esetén,
- c) az üres szükséglakás, illetve a megüresedett egyszobás, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás egyszeri eredménytelen árverését követően

értékesíthető. Több azonos vételi ajánlat esetén az ajánlattevők részére zártkörű versenytárgyalást kell tartani.

(4)<sup>4</sup> Nem kell árverést tartani akkor sem, ha a leendő vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) alapján elővásárlási joggal rendelkezik. Ebben az esetben az eljárásra a 6. §-ban foglaltak az irányadók.

<sup>4</sup> Módosította a 30/2014. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2014. IX.24-től.

**8. § (1)** A polgármester az árverésre kerülő önkormányzati lakás árverési felhívását köteles nyilvánosan meghirdetni az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján legalább 30 nappal az árverés időpontja előtt. A meghirdetett lakások listája a Pesterzsébet Újságban is közzétehető.

(2) Az árverési felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró nevét és székhelyét,
- b) a lakás címét, szobaszámát, komfortfokozatát, a helyrajzi számot és a tulajdoni illetőséget,
- c) a lakás megtekintésének lehetőségét,
- d) az induló vételárat,
- e) az ajánlati biztosíték összegét és letétbe helyezésének módját, határidejét,
- f) az árverésen történő részvétel feltételeit,
- g) az árverés helyét és idejét.

(3) Az árverésen személyesen vagy meghatalmazott útján lehet részt venni.

(4) Az árverésen az induló ár a 10. § szerinti értékbecslés során megállapított forgalmi érték teljes összege.

(5) Az árverés megkezdésekor a licitálókkal közölni kell az induló vételárat, és fel kell hívni őket ajánlattételre. Az eljárást addig kell folytatni, ameddig a licitálók újabb ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a legmagasabb vételárat megajánló személy jogosult.

(6) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell az árverés helyét, időpontját, menetét, a 2 legmagasabb ajánlatot, és a nyertes ajánlattevő személyi adatait.

(7) Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek a biztosítékot az árverés befejezése után 3 munkanapon belül vissza kell fizetni.

(8) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizetni, ellenkező esetben a biztosítékot elveszíti.

(9) Az árverés nyertesével az árveréstől számított 30 napon belül adásvételi szerződést kell kötni. Ha a szerződéskötés a nyertes hibájából megghiúsul, az adott biztosítékot elveszíti és a lakást a második legjobb ajánlat tevőjének kell felajánlani.

(10) Az árverésre a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat mindenkor hatályos Versenyeztetési Szabályzatának rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

### **III. Fejezet**

#### **Az adásvételi szerződés, a lakás vételárának megállapítása, a vételárendmény, a vételár megfizetése**

##### **6. Az adásvételi szerződés**

**9. § (1)** Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket. Az adásvételi szerződést a törvényes előírások szerint, továbbá az ezen rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelően kell elkészíteni és az önkormányzat érdekeit a jogszabályokban rögzített biztosíték kikötésével védeni kell.

(2) Az adásvételi szerződést a polgármester írja alá.

## 7. A lakás vételárának megállapítása

**10. § (1)** A 4. § b)-d) pontjai szerint elidegenített lakás vételárát, illetőleg árverés esetén az induló árat a polgármester piacforgalmi értékbecslés alapján állapítja meg.

(2) Az (1) bekezdés, illetve a Ltv. 52. §-a alapján megállapított vételár mentes az általános forgalmi adó alól.

## 8. Vételárengedmény

**11. § (1)** Ha a bérlő a vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, akkor őt 15 % vételárengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben a szerződés megkötésekor a bérlő a részletfizetésre engedélyezhető 15 éves törlesztési időnél rövidebb határidőt vállal, akkor részére a lakás vételárából a következő, további engedményt kell adni:

- a) 10 év törlesztési idő esetén 5%,
- b) 5 év törlesztési idő 10%.

(3)<sup>5</sup> Ha a vevő a (2) bekezdésben foglaltak alapján 15 éves törlesztési időt vállalt, ezért vételárkedvezményben nem részesült és a teljes vételárhátralékot a szerződésben vállalt törlesztési futamidő lejárta előtt kiegyenlíti, akkor részére a még fennálló tőketartozásból a futamidő első 5 naptári évében 10%, a futamidő 6-10. naptári évében 5% kedvezményt kell adni. A futamidő 10. naptári évét követően a vevő részére kedvezmény nem jár.

(4) Az (1) bekezdéssel esik egy tekintet alá, ha a bérlő a szerződéskötéskor vállalja, hogy a vételárát hitelintézeti és/vagy munkáltatói kölcsön igénylésével fizeti meg. Ennek megíúsulása esetén – az első hiteligénylés elutasításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül – az adásvételi szerződés egyidejű módosításával saját erőből tehet eleget fizetési kötelezettségének vagy élhet a részletfizetés lehetőségével, illetve legfeljebb egy alkalommal másik hitelintézettől vagy munkáltatótól igényelhet kölcsönt.

## 9. A vételár megfizetése

**12. § (1)** A lakás vételárát készpénzáttutalási megbízással (csekk), vagy az önkormányzat bankszámlájára történő banki átutalással kell megfizetni.

(2) Ha a lakást a bérlő vásárolja meg, részére – kérelmére – legfeljebb 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani az adásvételi szerződésben. Ebben az esetben legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg a 11. §-ban meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételár 10%-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó vételárhátralékot az adásvételi szerződésben rögzített időtartam alatt havi egyenlő részletekben köteles a vevő törleszteni.

(3)<sup>6</sup> Az a vevő, aki üres szükséglakást, vagy megüresedett egyszobás legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű lakást kíván megvásárolni, részletfizetési kedvezményben részesíthető akkor, ha a megállapított vételár 50 %-át legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg egy összegben megfizeti. A fennmaradó vételárhátralékot legfeljebb 2 év alatt kell megfizetnie havi egyenlő részletekben. A részletfizetési kedvezmény biztosításáról, illetve a vételárhátralék törlesztésének időtartamáról a vevő vételi szándéka benyújtásakor megfogalmazott kérelmére a Szociális Bizottság javaslata alapján a Gazdasági Bizottság dönt a megállapított vételár mértéke alapján.

<sup>5</sup> Módosította a 28/2015. (XI.16.) ör. 3. §-a. Hatályos 2015. november 17. napjától.

<sup>6</sup> Módosította a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a. Hatályos 2015. március 24. napjától.

(4) Hitelintézeti vagy munkáltatói kölcsönből történő megfizetés esetén a vevő a lakás vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül megfizeti, mely fizetési határidő egy alkalommal, legfeljebb 3 hónappal meghosszabbítható. Ez a fizetési határidő a 11. § (5) bekezdésben rögzített esetekben is irányadó.

(5) Minden más esetben a vevő a megvásárolt lakás vételárát legkésőbb a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti.

**13. § (1)<sup>7</sup>** Részletfizetés igénybevétele esetén a lakás vételárhátraléka után a Ptk. 6:47.§-ában meghatározott ügyleti kamatot kell fizetni.

(2) Ha a vevő késedelembe esik a havi részlet megfizetésével a hátralék után a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

## **10. Egyéb rendelkezések**

**14. § (1)** Jelen rendelet vonatkozásában a lakás vételára megfizetésének az a nap minősül, amikor a vételár összegét az önkormányzat bankszámláján jóváírják.

(2)<sup>8</sup> Ha a lakást a bérlő vásárolja meg, és a vevő az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeivel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződés teljesítése egyéb okból megghiúsul, akkor a Szociális Bizottság jogosult a bérleti jogviszony - adásvételi szerződés megkötését megelőző feltételekkel történő - létesítéséről dönteni.

(3) A polgármester intézkedik az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog és ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt, illetve az ügyfél kérelmére – az önkormányzat érdekeinek figyelembe vételével – a ranghelycseréhez történő hozzájárulás megadása érdekében.

## **IV. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

**15. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

**16. §<sup>9</sup>**

**17. §<sup>10</sup>**

**18. §<sup>11</sup>**

**19. §** E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**Szabados Ákos**  
polgármester

**Dr. Kiss Irén**  
címetes főjegyző

<sup>7</sup> Módosította a 30/2014. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2014. IX.24-től.

<sup>8</sup> Módosította a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a. Hatályos 2015. március 24. napjától.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2015. (III.23.) ör. 2. §-a.