

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
25/2011. (V. 30.) rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek elidegenítésének feltételeiről**

Módosítás:  
a) 46/2012. (XII. 20.) ör.

/2013. I. 1 -

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény felhatalmazása alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről a következő rendelet alkotja.

### **Általános rendelkezések**

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.  
  
(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályait kell alkalmazni.
2. § (1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat az Önkormányzat:
  - a) Képviselő-testülete
  - b) Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság)
  - c) polgármesteregyakorolja a rendeletben foglaltak szerint. Ha a rendelet külön nem jelöli meg az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlóját, azt a polgármester gyakorolja.  
  
(2)<sup>1</sup> A Képviselő-testület, a Bizottság és a polgármester a feladatkörét a Polgármesteri Hivatal és külön megbízás alapján a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Szervezet) közreműködésével látja el.  
  
(3) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntési jogkör gyakorlásának átruházása nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármelyik lakás vagy helyiség elidegenítésével kapcsolatban döntést hozzon.

### **A lakások és helyiségek elidegenítésének általános feltételei**

3. § (1) A lakások és helyiségek közül nem idegeníthetők el azok, amelyek
  - a) helyi építési szabályzat, illetve település rendezési terv alapján vagy jogerős hatósági határozattal bontásra kijelölt épületben vannak;

---

<sup>1</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

- b) <sup>2</sup>
- c) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintettek, kivéve ha az elidegenítéshez a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultja hozzájárult;
- d) <sup>3</sup>
- e) szolgálati bérlakásnak minősülnek, kivéve ha az elidegenítéshez a szolgálati lakással rendelkező szerv hozzájárult;
- f) elidegenítési és terhelési tilalommal terheltek;
- g) az életvédelem céljait szolgálják, kivéve ha az elidegenítéshez az illetékes polgári védelmi szervezet hozzájárult;
- h) központi költségvetési támogatás igénybevételével épültek, a lakást és helyiséget magába foglaló épület jogerős használatbavételi engedélyének keltétől számított 20 évig.

### **A lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelölése**

4. § (1) Elidegenítésre azok a lakások és helyiségek jelölhetők ki, amelyek nem esnek a 3. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró ok alá. A kijelölés nem jelent elidegenítési kötelezettséget.<sup>4</sup>

(2) A Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek nettó forgalmi értéke a 25 millió Ft egyedi értékhatárt meghaladja.

(3) A Bizottság jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek nettó forgalmi értéke a 25 millió Ft egyedi értékhatárt nem haladja meg.

5. § (1) A lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a gazdasági feladatokkal megbízott alpolgármester terjeszti elő a 4. § (2)-(3) bekezdése szerint kijelölésre jogosult szervhez.

### **Az elidegenítésre kijelölt lakás elővásárlási jogának biztosítása és felajánlása megvételre**

6. § (1)<sup>5</sup> Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítéséről a vételár meghatározásával egyidejűleg dönt a tulajdonosi jogok gyakorlója

(2)<sup>6</sup> Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakást a szakvéleménnyel meghatározott helyi forgalmi érték figyelembe vételével kell az elővásárlásra jogosult részére megvételre felajánlani.

(3) Az elidegenítésre kijelölt, az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal nem érintett lakást a versenytárgyaláson kialakult legmagasabb ajánlat alapján kell

<sup>2</sup> hatályon kívül helyezte a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatálytalan 2013. I. 1. napjától

<sup>3</sup> hatályon kívül helyezte a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatálytalan 2013. I. 1. napjától

<sup>4</sup> a szövegrészt beiktatta a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

<sup>5</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

<sup>6</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

- a) a bérlőnek,
- b) bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtársaknak egyenlő arányban,
- c) a társbérlőnek az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában kell megvételre felajánlani.

### *Az eladási ajánlat*

7. § (1) Bérlőnek küldött eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, ingatlannyilvántartási adatait (helyrajzi száma, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad), alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó, továbbá a műemléki vagy helyi védettségről szóló tájékoztatást;
- c) <sup>7</sup>a lakás – ingatlanforgalmi szakvélemény figyelembe vételével kialakult – helyi forgalmi értékét;
- d) a lakás vételárát;
- e) a vételár megfizetésének feltételeit;
- f) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartamát.

(2) Az ajánlatban a bérlő figyelmét fel kell hívni, hogy:

- (a) írásban hozzájárulhat, hogy a lakást helyette egyenesági rokona vagy örökbefogadott gyermeke is megvásárolhatja;
- (b) a bérlőtársak az ajánlat elfogadását együttesen vagy külön is bejelenthetik. Adásvételi szerződés valamennyi bérlőtárs egybehangzó nyilatkozata alapján köthető. Ha az egyik bérlőtárs írásban nyilatkozik, hogy nem kíván a lakás vevője lenni, hozzájárulásával az adásvételi szerződés a másik bérlőtárssal az egész lakásra megköthető.
- (c) tartási szerződés esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez az eltartó nyilatkozatát be kell nyújtani arról, hogy a lakás megvásárlásához hozzájárul;
- (d) ha nem él az elővásárlási jogával, a lakás harmadik személy részére elidegeníthető.

(3) Ha a bérlő hozzájárult, hogy egyenesági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg a lakást, de a vásárlásra vonatkozó kérelmet a bérlő haláláig nem nyújtották be, az említett személy akkor vásárolhatja meg a lakást ha egyébként a lakásbérlési jog folytatására való jogosultságát elismernék.

(4) Az önkormányzat oldalán az ajánlati kötöttség határideje: az ajánlat kézhezvételét követő naptól számított 60 nap.

(5) Ha az ajánlat címzettje az önkormányzat ajánlatában foglaltakat nem fogadja el, az ajánlat kézhezvételétől számított 15 napon belül kérheti a polgármestertől annak felülvizsgálatát. Az ajánlat felülvizsgálata iránti kérelemről a polgármester 30 napon belül dönt.

(6) Ha az önkormányzat ajánlatát a jogosult elfogadja, az elfogadástól számított 30 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni.

---

<sup>7</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

## **Az elidegenítésre kijelölt lakás kívülálló részére történő elidegenítése**

8. § Ha az elidegenítésre kijelölt, vételre felajánlott lakást a 6. §-ban felsorolt személyek nem vásárolják meg, vagy a lakás üres, harmadik személy (a továbbiakban: kívülálló) részére a versenytárgyaláson kialakított helyi forgalmi értéken lehet értékesíteni.
9. § Annak a bérlőnek a lakását aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű, rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a szerződése fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. (Ltv. 50. §)

## **A lakás beköltözhető forgalmi értékének meghatározása, vételárának kialakítása**

10. § (1)<sup>8</sup> Az elidegenítésre kijelölt lakás vételárát az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás kivételével a beköltözhető forgalmi érték alapján versenytárgyaláson kell kialakítani.

(2) A lakás beköltözhető forgalmi értékét az Ltv. 52. §-ában foglaltak figyelembevételével, ingatlanforgalmi értékbecsléssel kell meghatározni.

(3) Az Ltv. 52. §-a (2) bekezdésének alkalmazása során nem lehet figyelembe venni azoknak a munkáknak az értékét, amelyek elvégzése jogszabály, vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő kötelezettsége.

11. § (1)<sup>9</sup> Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás vételára a szakvéleménnyel kialakított forgalmi értékének:

- a) 90 %-a, amennyiben a lakóház-ingatlant 5 éven belül teljesen felújították;
- b) 75 %-a, amennyiben a lakóház-ingatlant 10 éven belül teljesen felújították;
- c) 60 %-a, amennyiben a lakóház-ingatlan teljes felújítására 10 éven belül nem került sor.

(2) Ha a lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult a 6. § (2) bekezdésében foglalt felajánlás alapján nem vásárolja meg, a versenytárgyaláson kialakult vételáron kívülálló részére értékesíthető.

(3)<sup>10</sup>

## **A lakás vételárának megfizetése**

12. § (1) Ha a lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult vásárolja meg az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egyösszegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év alatt havi egyenlő részletekben kell megfizetni.

(2) Ha a vételár 20 %-án felüli részét a vevő egyösszegben fizeti meg 15 % vételár engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a teljes vételár hátralékot a szerződésben rögzített határidőn belül

<sup>8</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

<sup>9</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

<sup>10</sup> hatályon kívül helyezte a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatálytalan 2013. I. 1. napjától

fizeti meg, a még fennálló tartozásból 15 % engedményt kell adni.

(4) Azok a bérlők, akik az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) ök. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján szociális bérletre jogosultak, kérelmükre a vételár 5 %-ának befizetésével köthetnek részletfizetésre adásvételi szerződést.

(5) Az Önkormányzat a szerződés megkötésekor a vételár hátralékra évi 6 %-os kamatot köt ki.

(6) A vételár részlet késedelmes megfizetése esetén a Ptk. késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **Az elidegenítésre kijelölt helyiség felajánlása megvételre, kívülálló részére történő elidegenítése**

13. § (1) Az elidegenítésre kijelölt helyiséget versenytárgyalás útján lehet értékesíteni.

(2) Az elidegenítésre kijelölt helyiséget a versenytárgyaláson kialakult legmagasabb ajánlat alapján kell a bérlő (bérlőtársak) részére megvételre felajánlani. Az ajánlat tartalmára és az ajánlati kötöttség idejére a 7. §-ban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

(3) Ha az elidegenítésre kijelölt, vételre felajánlott helyiséget a bérlő (bérlőtárs) nem vásárolja meg, vagy a helyiség üres, a versenytárgyaláson kialakult helyi forgalmi értéken kívülálló részére értékesíthető.

### **A helyiség beköltözhető forgalmi értékének meghatározása, vételárának kialakítása és megfizetése**

14. § (1) Az elidegenítésre kijelölt helyiség vételárát a beköltözhető forgalmi értéke alapján versenytárgyaláson kell kialakítani. A helyiség beköltözhető forgalmi értékének meghatározására a 10. §-ban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

(2) A vételár a helyiség versenytárgyaláson kialakított helyi forgalmi értékének 100 %-a.

(3) A versenytárgyaláson a kikiáltási ár a helyiség beköltözhető forgalmi értéke, a vételár az árverés nyertese által ajánlott összeg.

15. § (1) Ha a helyiséget az Ltv. 58. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részletfizetéssel vásárolja meg, a szerződéskötéskor a vételár 50 %-át a teljes vételár ÁFA összegével egyösszegben, a fennmaradó vételárhátralékot 12 hónap alatt, havi egyenlő részletekben kell megfizetni.

A kamat mértéke: a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat.

(2) A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a Ptk. késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

## A versenytárgyalásra vonatkozó szabályok

16. § (1)<sup>11</sup> Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás kivételével a bérleti joggal érintett, valamint az üres lakás és helyiség elidegenítésére versenytárgyalást (árverést) kell kiírni

(2) Az árverési feltételeket (a továbbiakban: kiírás) a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán 14 napra ki kell függeszteni, lehetőség szerint az önkormányzat kiadványaiban, valamint a honlapján közzé kell tenni.

(3) A kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás és helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, helyiségei számát;
- b) a műszaki jellemzőket, állapotot;
- c) a kikiáltási árat;
- d) a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
- e) a megtekintésre biztosított időpontot;
- f) a biztosíték összegét, a megfizetés módját;
- g) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- h) a licitálás helyét, idejét és a licitlépcsőt;
- i) a bérleti joggal érintettség tényét, az elővásárlási jog biztosítását.

(4) Az árverés nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.

(5) Az árverésre közjegyző közreműködése igénybe vehető.

(6) A kikiáltási ár az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján meghatározott beköltözhető forgalmi érték. Ha a kiíró előírja, az árverésen résztvevők a kiírásban szereplő forgalmi érték 10 %-át készpénzben az árverés megkezdése előtt biztosítékként kötelesek megfizetni. Az árverést követően - a nyertes és a második legmagasabb ajánlatot tevő kivételével - a biztosíték összegét három munkanapon belül vissza kell fizetni. A biztosíték összege a vételárba beszámít.

(7)<sup>12</sup> Az Ltv. 49. § (1) valamint az 58. § (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult lakásának illetőleg helyiségének kivételével a vételárat egyösszegben készpénzben kell megfizetni, az árveréstől számított 45 napon belül. Az adásvételi szerződést ugyanezen határidőn belül kell írásba foglalni. A vételárból kedvezmény vagy engedmény nem adható.”

(8) Ha az árverés nyertese önhibájából 45 napon belül a vételárat nem fizeti meg és az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre való jogát és a biztosíték összegét, kivéve a bérleti joggal érintett lakás és helyiség esetében.

(9) Ha a nyertes a szerződéskötést elmulasztja, a soron következő árverési vevővel lehet a szerződést megkötni.

(10) Ha az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával és a szerződéskötést elmulasztja, a legmagasabb ajánlatot tevő árverési vevővel lehet a szerződést megkötni.

<sup>11</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. I. napjától

<sup>12</sup> módosította a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. I. napjától

(11) Bérleti joggal érintett lakás és helyiség kivételével az árverés eredménytelenség esetén a döntést követő 3 hónapon belül megismételhető és a kikiáltási ár 10 %-kal csökkenthető. Három hónapon túl, ha az árverés eredménytelen volt az ingatlan hasznosításáról a hatáskörrel rendelkező szerv dönt.

12)<sup>13</sup> A versenytárgyaláson a kikiáltási ár a lakás beköltözhető forgalmi értéke, a vételár az árverés nyertese által ajánlott összeg

### **Árverésen kívüli elidegenítés**

17. § (1) Az üres lakás és helyiség árverésen történő elidegenítésétől akkor lehet eltekinteni, ha:

- a) erre már legalább kétszer sor került de eredménytelen volt;
- b) a nettó 25 millió Ft beköltözhető forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a hatáskörrel rendelkező, önkormányzati érdekből így dönt.

(2) A lakás, illetve helyiség vételárát a hatáskörrel rendelkező szerv határozza meg az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján.

(3) A lakások és helyiségek vételárát egyösszegben kell megfizetni.

### **Az adásvételi szerződés megkötése**

18. § (1) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárat. A vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre, engedményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a vevővel a vételár megfizetéséről létrejött megállapodást.

(2) A szerződésben a vételár hátralék összegéig, annak biztosítékeként ki kell kötni a jelzálogjognak és a vételár hátralék teljes megfizetéséig fennálló elidegenítési, terhelési tilalomnak az önkormányzat javára történő ingatlannyilvántartási bejegyeztetését. A szerződést előkészítő köteles gondoskodni az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésről. Az adásvételi szerződést a polgármester vagy az általa megbízott írja alá.

(3) A helyi forgalmi érték 50 %-a mértékéig a polgármester a jelzáloggal terhelt ingatlan további megterhelését engedélyezheti, ha a pénzügyi hitelt vagy a munkáltatói kölcsönt a lakás felújítására, komfortfokozatának növelésére vagy a lakás bővítésére, illetve - a bérlethez kapcsolódó részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén - a még fennmaradt vételárhátralék kifizetésére veszik igénybe.

### **A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

19. § (1) A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása során az Ltv. 62-64. § rendelkezéseit kell figyelembe venni.

---

<sup>13</sup> beiktatta a 46/2012. (XII. 20.) ör., hatályos 2013. I. 1. napjától

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait az Önkormányzat 13/2010. (IV. 29.) rendelete szabályozza.

### **Záró rendelkezések**

20. § (1) Ez a rendelet 2011. június 15. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2000. (XII. 12.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről, valamint az azt módosító 15/2001. (IV. 17.) ö.r., 19/2001. (V. 18.) ö.r., 2/2002. (I. 18.) ö.r., 8/2002. (II.15.I) ö.r., 24/2002. (V. 7.) ö.r.,29/2002. (X. 1.) ö.r., 44/2002. (XII. 16.) ö.r., 8/2004. (II. 16.) ö.r., 6/2005. (II. 21.) ö.r., 21/2006. (V. 2.) ö.r., 23/2006. (V. 22.) ö.r., 6/2007. (II. 23.) ö.r., 37/2007. (XI. 26.) ö.r., 39/2007. (XII. 22.) ö.r., 3/2008. (I. 24.) ö.r., 25/2009. (IX. 28.) ö.r., 38/2009. (XI. 30.) ö.r., 5/2010. (II. 1.) ö.r., 13/2010. (IV. 29.) ö.r. hatályát veszti.

(3) A rendelet hatálybalépése előtt

a) az önkormányzat által tett ajánlat alapján megkötésre kerülő adásvételi szerződésekre az ajánlat megtételekor hatályban volt rendelkezéseket kell alkalmazni, ha az ajánlati kööttség még fennáll;

b) létrejött előszerződés esetén az adásvételi szerződést az előszerződés alapján kell megkötni;

c) megkötött adásvételi szerződésekre a szerződéskötéskor hatályban volt rendelkezéseket kell alkalmazni.

Budapest, 2011. május 26.

**Hassay Zsófia**  
polgármester

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző