

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól

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 a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:¹

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)² az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások körén belül 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 alkalmazandók, ha az Önkormányzat, illetve a vételi jog jogosultja a lakás tulajdonjogát nem a vételi jog törvényben szabályozott gyakorlása, hanem e rendelet szabályai szerinti adásvételi eljárás keretében kívánja átruházni.

(2)³ A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat az e rendeletben felsorolt kivételekkel a Gazdasági és Jogi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) gyakorolja.

(3)⁴

(4)⁵ Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Bizottság határozatainak megfelelően segíti a döntéselőkészítés folyamatát és ellátja az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.

2. §⁶

(1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat a Bizottság jelöli ki elidegenítésre.

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

¹ Módosította a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. december 19-től.

² Módosította a 8/2023. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2023. április 14-től.

³ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2025. november 22-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

⁵ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2025. november 22-től.

⁶ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

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)⁷ A Bizottság az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre nem jelölheti ki, ha az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás bérelőjének a kérelem benyújtását megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.

(3)⁸ A Bizottság az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre nem jelölheti ki, 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)⁹ A Bizottság az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre nem jelölheti ki, ha tudomása szerint a jogosulttal 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)¹⁰ Az árverés nyilvános, és azt közjegyző jelenlétében kell lebonyolítani.

(3)¹¹ Az árverést az árverési felhívás közzétételével kell kitűzni.

(4)¹² Az árverési felhívást az Önkormányzat honlapján kell közzétenni és ezzel egyidejűleg az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni az árverés napját megelőző legalább 15 nappal korábban.

(5)¹³ Az árverési felhívásban fel kell tüntetni:

a) a kiíró megnevezését,

b) az árverés helyét és idejét,

c) a lakás címét és ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadot),

d) a kikiáltási árat, amely a lakás-ingatlanforgalmi szakértő által megállapított-forgalmi értéke, azzal, hogy a kikiáltási ár alatti összegért az önkormányzati lakás nem értékesíthető,

⁷ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

⁸ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

⁹ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

¹⁰ Módosította a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹¹ Módosította a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹² Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹³ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

- e) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
- f) az árverésre kerülő lakásra vonatkozó elővásárlási jogot, az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket,
- g) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
- h) az árverési biztosíték összegét és befizetésének módját, határidejét,
- i) az árverésen történő részvétel feltételeit,
- j) az árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,
- k) arra vonatkozó közlést, hogy az árverésre kerülő lakásról hol, mikor és hogyan lehet további információhoz jutni.

(6)¹⁴ Árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

(7)¹⁵ Az árverés megkezdésekor a licitálókkal közölni kell az árverésre kerülő lakás kikiáltási árát és fel kell hívni őket ajánlatuk megtételére.

(8)¹⁶ Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a lakást a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.

(9)¹⁷ Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letevőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell utalni, azzal, hogy a második helyre rangsorolt ajánlattevő részére a biztosíték azt követően kerül visszautalásra, hogy az árverés nyertese az adásvételi szerződést megkötötte.

(10)¹⁸ Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül egyösszegben megfizetni. Amennyiben a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül nem fizeti meg az árverési vevő, a biztosítékot elveszíti, és az árverés eredménytelennek minősül.

(11)¹⁹ A kiíró csak az árverés nyertesével vagy -visszalépése esetén, ha azt az árverési felhívásban előírta - a második legmagasabb összegű ajánlatot tevővel kötheti meg a szerződést.

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 bérlet kötelezettsége.

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

¹⁴ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹⁵ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹⁶ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹⁷ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹⁸ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

¹⁹ Megalkotta a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. december 19-től.

- 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)²⁰

(6)²¹ Hat havi részlet elmaradása esetén, amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti, a Bizottság jogosult egyoldalú nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállni.

6. §²²

(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 Bizottság 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

- a) 45 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 15 év közötti,
- b) 40 százalék, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 15 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 Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

(4) Az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás vételára az Ltv. 48. §-a szerinti részletfizetési kedvezménnyel fizethető meg, azzal az eltéréssel, hogy a Bizottság döntése alapján évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezmény adható, az egyösszegű megfizetés kedvezménye pedig az Ltv. 47. §-tól eltérően a vételár 10%-a.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 6. § a) pontja, hatályos 2023. december 19-től.

²¹ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

²² Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2025. november 22-től.

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

7. §

(1)²³ Amennyiben a Bizottság az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakást elidegenítésre kijelölte, az Önkormányzat 60 napon belül köteles a határozatban megjelölt személlyel az eladási ajánlatot közölni. Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

1. a lakás ingatlan nyilvántartási adatait,
2. a lakás és az épület műszaki állapotának jellemzőit,
3. az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás esetén a lakás e rendelet 5. § (1) bekezdése alapján megállapított forgalmi értékét,
4. az Ltv. alapján vételi joggal érintett lakás esetén a lakás Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi értékét,
5. a lakás vételárát,
6. a vételár megfizetésének ütemezését,
7. részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy az adásvételtől hat havi részlet elmaradása esetén az Önkormányzat elállhat,
8. 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,
9. a műemléki vagy helyi védettségről szóló tájékoztatást,
10. a vevőt a lakással kapcsolatban terhelő kötelezettségeket, szakhatósági, műemléki hatósági kötelezéseket,
11. 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,
12. 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,
13. a figyelemfelhívást arra, hogy a lakásra 4 évre elővásárlási jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az Önkormányzat javára,
14. figyelemfelhívást arra, hogy tulajdonoskénti birtoklásra a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését követően kerülhet sor,
15. figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a vevővel szemben az Ltv. Budai Várnegyedre vonatkozó külön rendelkezéseiben megfogalmazott szerzési korlátozás érvényesül, a szerződés semmis,
16. az ajánlati kötöttség időtartamát, amit az ajánlat közlésétől számított 90 napban kell megállapítani,
17. 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,
18. 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,
19. az ajánlat keltezését.

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

²³ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2025. november 22-től.

(3)²⁴ Ha a címzett az ajánlatot az ajánlat közlésétől 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)²⁵ Amennyiben a címzett az ajánlatot az ajánlat közlésétől számított 90 napon belül írásban, azzal az indoklással elutasítja, hogy az ajánlatban megjelölt forgalmi értéket megalapozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény 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 alapján állapítja meg a lakás forgalmi értékét.

(5)²⁶

8. §²⁷

A bérlemény címére - vagy a bérlő által írásban külön megjelölt, a bérlemény címétől eltérő címre - küldött postai küldemény esetében az a nap minősül a közlés napjának, amikor a posta „nem kereste” jelzéssel visszaküldi a levelet az Önkormányzatnak.

9. §²⁸

Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeit az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62-64. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően történik.

10. §

Ez a rendelet 2023. február 24-én 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 megítételekor hatályos szabályokat kell alkalmazni.

²⁴ Módosította a 8/2023. (IV. 13.) önkormányzati rendelet 3. § b) pontja, hatályos 2023. április 14-től.

²⁵ Módosította a 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése, hatályos 2025. november 22-től.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 6. § c) pontja, hatályos 2023. december 19-től.

²⁷ Módosította a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2023. december 19-től.

²⁸ Módosította a 40/2023. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2023. december 19-től.

Az egységes szerkezetű rendeletbe foglalás a módosításoknak megfelelően történt²⁹:


dr. Sölch Gellért
jegyző



Budapest, 2025. november 24.

²⁹ Egységes szerkezetben a módosító 8/2023. (IV. 13.), 40/2023. (XII. 18.), 18/2024. (X. 3.), valamint 31/2025. (XI. 21.) önkormányzati rendelettel.