

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
40/2022. (X.19.) önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
elidegenítéséről szóló**

**18/2012. (IV. 27.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§-ában, 58.§-ában és 86. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§-ában, 58.§-ában és 86. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a következőket rendeli el:”*

**2. §**

(1) A Rendelet 13. § (1) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A térítés nélkül az állami tulajdonból az Önkormányzat tulajdonába került lakás vételára – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték)

*„a) 95%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el a 10 évet,*

*b) 90%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll,*

*c) 85%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 20 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll.”*

(2) A Rendelet 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás vételárát a szerzést követő 5 év elteltével a tulajdonosi jogok gyakorlója állapítja meg, a forgalmi érték 95%-ában.”*

(3) A Rendelet 13. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Amennyiben a bérlő és jogelődje legalább tíz éve folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkezik, és bérleményből való kihelyezését a tulajdonosi jogok gyakorlója kezdeményezi, úgy*

*a cserelakás vonatkozásában a bérlő által kezdeményezett elidegenítés esetén a vételár megállapítására az (1) bekezdés b) és c) pontjai az irányadók.”*

### 3. §

(1) A Rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Ha a tulajdonosi jogok gyakorlója nem járult hozzá az elidegenítéshez, vagy kérelem esetén annak módosításához, az elővásárlásra jogosult 6 hónap elteltével kérheti a határozat felülvizsgálatát és új döntés meghozatalát.”*

(2) A Rendelet 14. § (3) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, különösen:)

*„f) az eladási ajánlat mellékleteként a vételár választható megfizetési módjairól szóló, a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek megfelelő alaki követelményekkel készült nyilatkozat űrlapot.”*

### 4. §

A Rendelet 15. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az elővásárlásra jogosult oldalán felmerült oknak minősül:)

*„b) ha az elővásárlásra jogosult a vételárat, vételárrészt a 14. § (3) bekezdés g) pontjában meghatározott határidőben nem fizette meg, vagy ”*

### 5. §

A Rendelet 19. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(1) Az adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat eladási ajánlata és az elővásárlásra jogosult arra adott nyilatkozata alapján kerülhet sor.*

*(2) Az adásvételi szerződést (módosítását, megszüntetését) az eladó Önkormányzat képviselőjében a Polgármester vagy meghatalmazottja írja alá.”*

### 6. §

A Rendelet 20. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(2) Ha a 3. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosult nem tesz az eladási ajánlatra elfogadó nyilatkozatot, de az eladási ajánlatban közölt feltételek módosításában a felek megállapodtak, az adásvételi szerződés megkötésének (aláírásának) határideje és az önkormányzat ajánlati kötöttsége a módosított szerződési feltételeket jóváhagyó döntés elővásárlásra jogosult általi kézhezvételétől számított 30 nap.*

*(3) Ha a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos nyilatkozatot kell beszerezni, a szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő kezdő napja a nyilatkozat átvételét követő nap.”*

### 7. §

A Rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Az adásvételi szerződés megkötéséről, módosításáról, illetve megszüntetéséről – amennyiben az elálláson kívüli jogcímen szűnik meg – a tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.”*

## **8. §**

A Rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Ha az épület kizárólag az Önkormányzat tulajdona, a műszaki állapotot tartalmazó okiratnak tartalmaznia kell, hogy a szabályozási terv végrehajtása érdekében milyen munkálatok végzendők el az épületen. A társasházi alapító okiratnak tartalmaznia kell ezen munkálatokra a tulajdonosok tűrés kötelezettségét, vagy azt, hogy a munkálatok elvégzése a tulajdonostársakat terheli.”*

## **9. §**

A Rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának javaslata és a bérbeadó megbízottjának előterjesztése alapján a tulajdonosi jogok gyakorlója dönt az épületen elvégzendő munkálatok tűrésére vonatkozó kötelezettségről, amelyet az eladási ajánlatnak és az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell akkor is, ha arra nem a szabályozási terv végrehajtása céljából kerül sor. Ha az ilyen munkálatok elvégzése és azok költségei a tulajdonostársakat terheli, a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése szerint az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben ezt is rögzíteni kell.”*

## **10. §**

(1) A Rendelet 25. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az elidegenítésről, a forgalmi érték megállapításáról és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen:)*

*„a) a helyiség alapterületét és fekvését, a helyiségben folytatott tevékenységet,”*

(2) A Rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A huszonötmillió forint forgalmi értéket elérő helyiség elidegenítése tárgyában döntést hozni kizárólag kontroll értébecslési szakvélemény alapján lehet. Az elidegenítés során a magasabb forgalmi értéket kell figyelembe venni.”*

## **11. §**

A Rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttsége lejárt és az adásvételi szerződést a bérlő oldalán felmerült okból nem kötötték meg, a bérlő költségére elkészített új forgalmi értébecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható ki új eladási ajánlat. Ha az adásvételi szerződést egyéb okból nem kötötték meg, vagy az elidegenítésről az értébecslés alapján nem született döntés, az értébecslés aktualizálásának költsége az önkormányzatot terheli.”*

## **12. §**

(1) A Rendelet 27. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:



(A forgalmi értékbecslésben a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok vehetők figyelembe, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval a munkálatok elvégzése előtt kötött megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában –)

„b) romos vagy pincehelyiség helyreállítása,”

(2) A Rendelet 27. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A forgalmi értékbecslésben a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok vehetők figyelembe, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval a munkálatok elvégzése előtt kötött megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában –)

„e) vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében végzett, és amelyeket az értékbecslő szakvéleményében elismert, feltéve, hogy a bérbeadó a tulajdonosi jogok gyakorlója hozzájárulása alapján elvégzett munkálatok nem kerültek a bérleti díjba beszámításra, vagy más módon megtérítésre.”

### 13. §

A Rendelet 28. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték)

„b) 95 %-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 5-10 éve,”

[A vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell a vevőnek megfizetni, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.]

### 14. §

Hatályát veszti a Rendelet 30. §-a.

### 15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.



Tóth László  
jegyző



Niedermüller Péter  
polgármester

### Záradék

A rendelet kihirdetése 2022. október 19. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a [www.erszebetvaros.hu](http://www.erszebetvaros.hu) honlap szerkesztője részére.



Tóth László  
jegyző

## **Általános indokolás**

Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívást intézett Önkormányzatunkhoz, melyben a rendelet több ponton történő módosítását kezdeményezte egyrészt egyes szakaszok jogszabálysértő volta miatt, másrészt stilisztikai, nyelvhelyességi problémák kiküszöbölése érdekében. A Rendeletet a Kormányhivatal felhívása alapján felülvizsgáltuk, a szükséges szakaszok módosítása megtörtént.

## **Részletes indokolás**

### **1. §**

A rendelet bevezető részének módosítását tartalmazza, mely kiegészítésre került a Lakástörvényben meghatározott felhatalmazó rendelkezésekkel, és az Mötv. által meghatározott feladatkörrel.

### **2. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások vételárát határozza meg %-os formában. A módosítás kiküszöbölte a vételár megállapítása esetében a mérlegelési lehetőséget.

### **3-12. §**

Az érintett szakaszok módosítására a helyes, magyar nyelv szabályaival is összhangban lévő megfogalmazások alkalmazása miatt került sor. A módosítások érdemi, tartalmi változást nem foglalnak magukban, csupán a nyelvtani, stilisztikai jellegű hibák korrigálása történt meg.

### **13.§**

A módosítással megszűnt a mérlegelésre lehetőséget adó jogsértő állapot. A vételár %-os formában került meghatározásra.

### **14.§**

A 30.§ hatályon kívül helyezését tartalmazza, mely tárgyát tekintve nem illeszkedett a rendelet szabályozási tárgyához.

### **15.§**

A módosítás hatályba lépését, majd hatályon kívül helyezésének időpontját határozza meg.

