



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
az Ingatlanhasznosítási Bizottságnak

Az előterjesztés leadva:
2025. november 21.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
2025. évi. 118	sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 11. 27.	

Testületi ülés időpontja:
2025. november 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendeletalkotási jogkörrel ruházta fel az Önkormányzatot a tulajdonát képező lakások elidegenítésére vonatkozóan. A Lakástörvényben meghatározásra kerültek azok a feltételek, melyeket kötelező az önkormányzati rendeletben szabályozni arra az esetre, ha elővásárlási joggal érintett lakások esetén a lakásban élő bérlő vásárolja meg az önkormányzati bérlakást. Ezek a Lakástörvény 54. §-a alapján:

„54. § * (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén *

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) * Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit."

Kerületünkben a bérlakások elidegenítését jelenleg a 19/2019. (XII.04.) önkormányzati rendelet szabályozza, melynek teljeskörű felülvizsgálata vált szükségessé. Az új rendelet a korábbi szabályozáshoz képest jelentősen szűkíti az önkormányzat által biztosított kedvezmények körét és mértékét. **A cél, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat – a jogszabályokban kötelezően előírt kedvezmények és részletfizetési lehetőségek biztosítása mellett – alapvetően a helyben szokásos piaci értéken lehessen megvásárolni. Az önkormányzat csak a jogszabályon alapuló, illetve szociális indokkal feltétlenül szükséges minimális kedvezményeket nyújtja, ezzel is erősítve a felelős vagyongazdálkodást és a piaci alapú értékesítést.**

A rendelet célja, hogy a lakott bérlakások és a bérbeadás útján nem hasznosított lakások elidegenítésére világos, átlátható és egységes eljárási szabályokat állapítson meg, **különös tekintettel a vételi szándéknyilatkozatot tevő jogosultak körének egyértelmű meghatározására, az elővásárlási joggal érintett lakások sajátos szabályainak rögzítésére, a versenyeztetési eljárások lefolytatásának rendjére.**

A rendelettervezetben a bérlő által lakott bérlakások elidegenítésére vonatkozó szabályok az ott lakó bérlő érdekeinek elsődleges figyelembevételével kerültek megállapításra.

A rendelet javasolt szövegét az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a rendeletet alkossa meg egyidejűleg a 19/2019. (XII.04.) önkormányzati rendeletet helyezze hatályon kívül.

Budapest, 2025. november ²¹ „.....”.



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet, indokolás és hatásvizsgálat
2. számú melléklet: egyeztető lap



RENDELETALKOTÁS:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete/....() önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó, jegyző

A rendelettervezet elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről

[1] A rendelet célja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére irányadó, egységes és átlátható szabályrendszert állapítson meg, amely a jogszerűen ott lakó bérlők elsődleges érdekeinek figyelembevételével, továbbá a jogszabályon alapuló kedvezmények biztosítása mellett a helyben szokásos piaci értéken történő értékesítést, valamint a felelős vagyongazdálkodás érvényesülését szolgálja.

[2] A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdéseibe foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások elidegenítésére terjed ki.

(2) A lakások elidegenítésére az önkormányzat vagyonáról és vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szabályait a jelen rendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

2. §

(1) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások elidegenítésével kapcsolatos feladatok előkészítésével és lebonyolításával a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-t (a továbbiakban: Kezelő) bízta meg.

(2) A lakások elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Kezelő javaslata alapján az Ingatlanhasznosítási Bizottság (a továbbiakban: IHB) jogosult.

(3) Az IHB az elidegenítés e rendeletben meghatározott feltételeitől különös méltánylást érdemlő indok alapján, kivételesen minősített többségű döntéssel eltérhet.

(4) Az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső területen található lakások elidegenítéséről az IHB az adott ingatlanra vonatkozó városfejlesztési koncepció ismeretében minősített többséggel meghozott határozattal dönt.

II. Fejezet

Lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok

1. Bérbeadás útján hasznosított lakások elidegenítése

3. §

(1) A bérbeadás útján hasznosított lakások (a továbbiakban: lakott bérlakások) elidegenítése az arra jogosulttól származó vételi szándéknyilatkozat alapján történhet.

(2) Bérlakás elidegenítésére vonatkozó vételi szándéknyilatkozatot a hatályos szerződéssel rendelkező bérlő nyújthat be, amennyiben bérlő a szándéknyilatkozat benyújtásakor

- a) legalább 2 éve a bérlakás bérlője, vagy
- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérleti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője legalább egy éve befogadta, és ezen időtartam alatt a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett.

(3) Amennyiben a jogosultak bérlőtársak vagy társbérlők, úgy a vételi szándéknyilatkozatot – a jogosultak közötti tulajdonszerzési arányok megjelölésével – együttesen jogosultak benyújtani, vagy a benyújtó bérlőtárs, társbérlő a többi jogosult vételi szándéknyilatkozata benyújtásához történő hozzájáruló nyilatkozatát is köteles mellékelni.

(4) Amennyiben a bérlőkijelöléssel érintett lakás elidegenítéséhez az önkormányzati döntés alapján bérlőkijelölésre jogosult szerv hozzájárul, az önkormányzat nem köteles cserelakást felajánlani a jogosult szerv részére.

2. Bérbeadás útján nem hasznosított lakások elidegenítése

4. §

(1) A korábban bérlakásként hasznosított, komfort nélküli vagy félkomfortos lakással szomszédos – közös fallal rendelkező – ingatlan tulajdonosa elidegenítésre vonatkozó vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be.

(2) A bérbeadás útján nem hasznosított lakások közül a műszaki felmérés alapján gazdaságosan fel nem újítható üres lakások esetében elidegenítésre vonatkozó vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be a lakással szomszédos ingatlan tulajdonosa.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakással szomszédos ingatlan tulajdonosának minősül, aki a lakással azonos épületben, a lakást magába foglaló telek ingatlanában, vagy azzal szomszédos ingatlanban tulajdonnal

rendelkezik, illetve ezen ingatlanokon önálló ingatlanként nyilvántartott ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, ideértve a résztulajdoni hányadot is.

(4) Ha a (1) és (2) bekezdés szerinti esetekben több jogosult nyújt be vételi szándéknyilatkozatot ugyanarra a lakásra,

- a) amennyiben a minimális vételár a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében foglalt értékhatárt nem haladja meg, úgy zártkörű (meghívásos) versenytárgyalást kell kiírni, amelyen pályázó csak vételi szándéknyilatkozatot benyújtók lehetnek, és ahol a nyertes az, aki a legmagasabb vételarat ajánlja,
- b) amennyiben a minimális vételár az a) pontban meghatározott értékhatárt meghaladja, úgy tájékoztatni kell a vételi szándéknyilatkozatot benyújtót arról, hogy a kiírásra kerülő versenytárgyalásban pályázóként részt vehet.

(5) A bérbeadás útján nem hasznosított lakás értékesítésére – ideértve a (1) és (2) bekezdésben meghatározott lakásokat és a bérlő által nem lakott bérlakásokat is – az IHB döntése alapján is sor kerülhet. Az elidegenítésre kijelölés nem jelent elidegenítési kötelezettséget, az egyes lakások elidegenítéséről az IHB egyedi határozata szükséges.

(6) Amennyiben a (1) és (2) bekezdés szerinti jogosult vételi szándéknyilatkozatot nyújt be, amely alapján versenytárgyalás kiírására szükséges, akkor az IHB döntése alapján szerződésben a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó jogosult részére elővásárlási jog biztosítható.

3. Vételi szándéknyilatkozat benyújtása

5. §

A vételi szándéknyilatkozatot a jogosult a Kezelőhöz nyújtja be a forgalmi értékbecslés költségeinek egyidejű megelőlegezésével. Nem kell megelőlegezni az értékbecslés költségeit, amennyiben a Kezelő tájékoztatása szerint az már más által megtörtént, és az adott lakásra vonatkozó értékbecslés elkészítése óta 30 nap nem telt el. A kérelem formanyomtatványa 1. függelékként e rendelethez csatolandó.

6. §

Nem nyújtható be vételi szándéknyilatkozat

- a) az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épített önkormányzati bérlakásokra,
- b) olyan lakás megvásárlására, amelyre a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) hatálybalépésekor jogszabály alapján feljogosított szervnek van bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási joga,
- c) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott többlakásos, vagy több helyiségből (helyiségcsoportból) álló épületben levő bérlakásra,
- d) ha a lakás állami, vagy önkormányzati fejlesztéssel, beruházással érintett területen helyezkedik el,

- e) azon lakásokra, amelyek használatbavételi engedélyét 2000. január 1. napját követően adták ki,
- f) azon lakások esetén, ahol az IHB ilyen tartalmú döntést hoz.

4. Az elővásárlási jog

7. §

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra (a továbbiakban: elővásárlási joggal érintett lakások) elővásárlási jog illeti meg a Lakástörvény 49. § (1) bekezdése szerinti személyeket (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult).

5. Vételár meghatározása, megfizetésére vonatkozó szabályok

8. §

(1) Az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni, a szakértő véleménye alapján a minimális vételárát az IHB állapítja meg zárt ülésén.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakott bérlakások vételárát – amennyiben a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése,
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő,
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
 - e) a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Amennyiben a bérlő vásárolja meg az általa lakott bérlakást a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a bérlakásra fordított és meg nem térített - ingatlanszakértő nyilatkozata alapján igazolt és levonható mértékben – értéknövelő beruházásainak az értékét.

(4) A 4. § (1)-(2) és (5) bekezdésben meghatározott lakás forgalmi értékének meghatározásakor szükség esetén figyelemmel kell lenni a funkcionális avulásra.

9. §

(1) A vételárát egyösszegben kell a szerződéskötéskor megfizetni.

(2) Egyösszegűnek minősül a vételár megfizetése akkor is, ha a bérlő azt önerő megfizetésével és bankhitel vagy családok otthonteremtési, illetve egyéb támogatás igénybevételével kívánja megfizetni.

10. §

A nem az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került, és ezért elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítésére a jelen rendeletben foglalt általános szabályokat kell megfelelően alkalmazni – beleértve a vételár meghatározását is –, azzal, hogy nem kell alkalmazni a 8. § (2)-(3) bekezdését, valamint a 15. §-ban foglaltakat még abban az esetben sem, ha a lakást annak bérelője vásárolja meg.

11. §

(1) Amennyiben a 8. § (1) bekezdés szerinti minimális vételár nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt, úgy versenyeztetési eljárás lefolytatása nélkül értékesíthető a lakás.

(2) Az (1) bekezdés esetén a Kezelő az IHB döntésétől számított 30 napon belül tájékoztatja a vételi szándéknyilatkozatot benyújtót

- a) a lakás címről, ingatlan-nyilvántartási adatairól, alapterületéről, szobaszámáról, komfortfokozatáról,
- b) az épület lényeges műszaki állapotáról, műemléki vagy helyi védettségéről,
- c) az IHB által megállapított minimális vételárról,
- d) elővásárlásra jogosult esetében az őt megillető kedvezményekről, és kedvezményes szerződéskötési feltételekről,
- e) az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges adatok köréről és benyújtásának módjáról és határidejéről.

(3) A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó a tájékoztatás kézhezvételétől számított 30 napon belül írásbeli nyilatkozattal elállhat vételi szándékától. Ebben az esetben az ingatlan elidegenítésére nem kerül sor.

12. §

(1) Amennyiben a 8. § (1) bekezdés szerinti minimális vételár meghaladja az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében foglalt értékhatárt, úgy versenyeztetési eljárást kell lefolytatni.

(2) Versenyeztetési eljárás esetén – azt megelőzően, az IHB 8. § (1) bekezdés szerinti döntését követő 30 napon belül - a Kezelő erről a tényről és a minimális vételárról köteles tájékoztatni a vételi szándéknyilatkozatot benyújtót, aki annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elállhat a vételi szándékától. Ez esetben a versenyeztetési eljárás nem folytatható le.

(3) Az elővásárlási joggal érintett lakott bérlakás esetében a versenyeztetési eljárás lehet nyilvános vagy zártkörű (meghívásos), kétfordulós versenytárgyalás nem írható ki.

(4) A 4. § (1)-(2) és (5) bekezdésben meghatározott lakás esetében a versenyeztetési eljárás lehet nyilvános vagy zártkörű (meghívásos), kétfordulós versenytárgyalás írható ki.

(5) A (3) bekezdés szerinti versenyeztetési eljárás során az ajánlattételre nyitva álló határidő nem meghosszabbítható meg, pályázó csak természetes személy lehet, és ajánlati biztosítékként legalább a forgalmi érték 10%-át ki kell kötni.

(6) Az (3) bekezdés szerinti versenyeztetési eljárás során a pályázati felhívásnak az alábbi adatokat is tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos azonosító adatait és főbb műszaki jellemzőit,
- b) a meghatározott induló vételárát,
- c) az ajánlati biztosíték pontos összegét, letételének határidejét, módját, visszafizetésének feltételeit és módját,
- d) tájékoztatást a bérlő elővásárlási jogának fennállásáról, valamint arról, hogy amennyiben a bérlő elővásárlási jogát nem gyakorolja, úgy a lakás lakottan kerül értékesítésre, továbbá szükségszerűen tájékoztatást arról, hogy amennyiben a lakás bérlője nyugdíjas vagy jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet a lakást elidegeníteni,
- e) a vételár egyösszegben történő megfizetésére vonatkozó feltételeket,
- f) tájékoztatást arról, hogy a nyertes pályázó által tett ajánlatra az arra jogosult elővásárlási jogával élhet, a pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére csak azt követően kerülhet sor, ha az arra jogosult az elővásárlási jogáról lemondott,
- g) tájékoztatást arról, hogy pályázó ajánlatlatti kötöttsége az arra jogosult elővásárlási jogról lemondásának gyakorlására megállapított határidő leteltét követően kezdődik, és 60 napig tart,
- h) tájékoztatást arról, hogy a kiíró a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilváníthatja, valamint, hogy a nyertes pályázó visszalépése esetén is eredménytelenné kell nyilvánítani a versenyeztetési eljárást.

(7) Kezelőnek a versenyeztetési eljárásban kapott nyertes ajánlatot teljes terjedelmében közölnie kell az elővásárlásra jogosult bérlővel, bérlőtársakkal, illetve társbérlővel.

(8) Az elővásárlásra jogosultaknak a (7) bekezdés szerinti ajánlatra 30 napon belül kell nyilatkozatot tennie, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja-e. Amennyiben több jogosult is gyakorolni kívánja elővásárlási jogát, annak gyakorlása az alábbi sorrendben jogosultak:

- a) bérlő
- b) bérlőtársak egymásközt egyenlő arányban
- c) társbérlő
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke.

(9) Amennyiben a versenyeztetési eljárás során egyetlen érvényes ajánlat sem érkezik, továbbá, ha a nyertes pályázó visszalépése esetén nincs további érvényes ajánlat, a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó jogosult a lakás megvásárlására.

13. §

A Kezelő versenyeztetési eljárás esetén annak lezárásától számított 15 napon belül köteles tájékoztatni az adásvételi szerződés megkötésére jogosultat:

- a) a bérlakás címéről, ingatlan-nyilvántartási adatairól, alapterületéről, szobaszámáról, komfortfokozatáról,
- b) az épület lényeges műszaki állapotáról, műemléki vagy helyi védettségéről,
- c) a megállapított vételárról,
- d) elővásárlásra jogosult esetében az őt megillető kedvezményekről, és kedvezményes szerződéskötési feltételekről,
- e) az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges adatok köréről és benyújtásának módjáról és határidejéről.

14. §

(1) A bérlakás elidegenítése esetén a vevő által megelőlegezett forgalmi értékbecslés díja a vételárba beszámításra kerül.

(2) Amennyiben a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó személlyel nem jön létre adásvételi szerződés, abban az esetben a megelőlegezett értékbecslés díját a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó elveszíti, ha az 3. személy részéről nem térült meg.

(3) A bérlakás elidegenítésével kapcsolatosan felmerülő költségek – ideértve jelzálogjog, elidegenítési és terhelési jogok bejegyzésének és törlésének igazgatási szolgáltatási díjait is –, vételár vagy vételárrészlet megfizetése alól a vevő nem mentesíthető.

15. §

(1) Amennyiben a bérlakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, kérelmére

- a) tízenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni, és
- b) a szerződés megkötésekor a megállapított vételár húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az első vételárrészlet megfizetését követően fennmaradó hátralékos vételárrészleteket köteles havonta egyenlő részletekben kamatokkal terhelten megfizetni. A kamat éves mértéke a jegybanki alapkamattal egyező mértékű, de nem lehet kevesebb, mint 8%.

(3) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő bérlakás esetén a vételárat 1 %-kal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt egy alkalommal 0,5 % árengedmény illeti meg, a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után 0,5 % vételárengedmény illeti meg.

(4) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő bérlakás esetén a vételárat a (3) bekezdésben meghatározott kedvezményen felül további 0,5%-kal csökkenteni kell, amennyiben a jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetére figyelemmel a lakást szociális helyzete alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott szociális bérleti díjon bérli és:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(5) A (4) bekezdés fennállása esetén az 1. függelék szerinti formanyomtatvány mellékleteként csatolni kell az erre vonatkozó igazolást.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosultat a (4) bekezdés szerinti vételárendegdmény megilleti, kérelmére a részletfizetés időtartama további 5 évvel meghosszabbítható.

(7) Amennyiben a jogosult részletfizetés esetén a megállapított havi vételárrészlet és kamat összegével 60 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a hátralévő meg nem fizetett vételárrészek és kamatok lejárttá és egyösszegben esedékessé válnak. Ezt a ténytet az adósvételi szerződésben rögzíteni kell.

16. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult részletfizetéssel vásárolja meg a bérakást, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékal erejéig az illetékes földhivatal nyilvántartásában az elidegenített ingatlanra az önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(2) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatosan felmerülő költségeket az elővásárlásra jogosult köteles viselni.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (többek között, de nem kizárólagosan: átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés) – a lakást meg kívánja terhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő hitel összege az önkormányzatot megillető - a vételárhátralék és járulékal biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(4) Az elővásárlásra jogosult benyújtó írásbeli kérelmére a polgármester az ingatlan (3) bekezdésen túlmenő megterheléséhez is hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő hitel összege jelzálogjogként az önkormányzatot megillető - a vételárhátralék és járulékal biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

17. §

(1) Az IHB az elővásárlásra jogosult részletfizetése esetén indokolt kérelemre egy alkalommal legfeljebb 3 évvel meghosszabbíthatja a részletfizetési időszakot, vagy a tulajdonjogának bejegyzését követő két év elteltével egy alkalommal

engedélyezheti a törlesztőrészletek fizetésének átmeneti átütemezését amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a) az elővásárlásra jogosult tulajdoni hányada a lakásban nem változott az adásvételi szerződés megkötése óta,
- b) az elővásárlásra jogosult nyilatkozik, hogy a törlesztő részleteket önhibáján kívül fennálló ok miatt nem tudja átmenetileg megfizetni,
- c) az elővásárlásra jogosult, vagy a vele egy háztartásban élő személyek nem rendelkeznek másik ingatlan tulajdon-, bérleti-, használati-, vagy haszonélvezeti jogával,
- d) a megvásárolt lakásban lakó és egyéb személyek egy főre eső nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének 200%-át,
- e) az elővásárlásra jogosult igazolja, hogy köztartozása és az önkormányzat felé tartozása nincs,
- f) a vételárhátralék megfizetésére biztosított részletfizetési időszak az átütemezésre vonatkozó kérelem benyújtását követően még legalább három évig tart.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult az (1) bekezdés szerinti feltételeket igazolja, 12 hónapon keresztül az adásvételi szerződésben meghatározott, kamattal növelt törlesztő részlet 50%-át, további 12 hónapon keresztül a törlesztő részlet 75%-át köteles megfizetni.

(3) A (2) bekezdés szerinti 24 hónapos időszak során meg nem fizetett törlesztő részleteket és kamatokat a részletfizetésből fennmaradó időszak alatt egyenlő részletekben kell megfizetnie a vevőnek.

18. §

Az elővásárlásra jogosult köteles a részletfizetés teljes időtartamára vagyonszámot kötni a lakásra, és az önkormányzatot, mint kedvezményezettet megjelölni.

6. Szerződéskötéssel kapcsolatos szabályok

19. §

(1) Az IHB elidegenítésre vonatkozó határozatában megjelölt határidőig az adásvételi szerződést meg kell kötni.

(2) Amennyiben az adásvétel a megadott határidőben a vevő hibájából hiúsult meg, az önkormányzat a lakást nem idegeníti el.

(3) Az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötésének napján köteles közmű és lakbér díjak megfizetéséről szóló, 30 napnál nem régebbi igazolásokat („nullás” igazolás) bemutatni, ennek elmulasztása esetén az adásvételi szerződés nem köthető meg.

(4) A Kezelő a benyújtott vételi szándéknyilatkozatokról, az értékesítésre az IHB által kijelölt lakásokról, a versenytárgyalásokról és azok eredményéről, a

megkötött adásvételi szerződésekről és a meghiúsult adásvételekről nyilvántartást vezet.

III. Fejezet
Záró rendelkezések

20. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

21. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019. (XII.4.) önkormányzati rendelet.

22. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

dr. Vincze Anikó
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2025.

Négyesiné Mizersák Alexandra
szervezési irodavezető

Általános indokolás

A rendelet célja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére vonatkozóan olyan egységes, átlátható és jogszerű keretrendszert hozzon létre, amely a jogszabályban előírt és szociális indokkal feltétlenül szükséges kedvezmények biztosítása mellett elsősorban a helyben szokásos piaci értéken történő értékesítést teszi lehetővé, erősítve ezáltal az önkormányzat felelős vagyongazdálkodását. A szabályozás egyértelműen meghatározza a vételi szándéknyilatkozatot tevő jogosultak körét, rendezi az elővásárlási joggal érintett lakásokra irányadó sajátos eljárási rendelkezéseket, valamint keretet ad a versenyeztetés útján történő értékesítések lebonyolításának, mindvégig szem előtt tartva a jogszerűen ott lakó bérlők érdekeinek elsődleges érvényesítését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy meghatározza az elidegenítés alá tartozó lakások körét, valamint biztosítsa, hogy az értékesítés a vagyongazdálkodási rendelet szabályaira épülve, de a lakásállomány sajátosságaira tekintettel megállapított eltérések alkalmazásával, egységes és átlátható eljárási rendben történjen.

A 2. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy egyértelműen meghatározza az elidegenítési eljárásban részt vevő szervek feladatait és hatásköri rendjét, biztosítva ezzel a döntéshozatal átlátható, szakmailag megalapozott és következetes rendszerét. A szabályozás rögzíti a Kezelő közreműködésének kereteit, az IHB döntési jogosultságát, valamint a kivételes eltérés és a városfejlesztési szempontok figyelembevételének feltételeit, ezáltal garantálva a lakásvagyon felelős és összehangolt kezelését.

A 3. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy egyértelműen meghatározza a lakott bérlakások elidegenítésének jogosulti körét és eljárási feltételeit, biztosítva, hogy a vételi szándéknyilatkozat benyújtására kizárólag bérlők legyenek jogosultak. A szabályozás rendezett keretet ad a bérlőtársak, társbérlők együttes eljárására, valamint a bérlőkijelöléssel érintett lakások sajátos helyzetére.

A 4. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy a bérbeadás útján nem hasznosított, illetve speciális műszaki állapotú lakások elidegenítésére vonatkozó jogosultsági és eljárási szabályokat egyértelműen rögzítse, különös tekintettel a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak bevonására, valamint a több jogosult egyidejű jelentkezése esetén alkalmazandó versenyeztetési rend meghatározására. A szabályozás biztosítja, hogy a gazdaságosan fel nem újítható vagy értékesíthető lakások hasznosítása átlátható, a nemzeti vagyonra vonatkozó rendelkezésekkel összhangban álló és az önkormányzat vagyongazdálkodási szempontjait érvényesítő eljárásban történjen.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy egyértelműen meghatározza a vételi szándéknyilatkozat benyújtásának módját és feltételeit, különös tekintettel a forgalmi értébecslés költségeinek viselésére.

A 6. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy rögzítse azon lakáskategóriákat és körülményeket, amelyek fennállása esetén a vételi szándéknyilatkozat benyújtása kizárt, ezáltal biztosítva, hogy az elidegenítés csak a jogszabályi keretekkel és az önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási és fejlesztési érdekeivel összhangban történhessen. A szabályozás egyértelművé teszi azokat az eseteket, amelyekben a lakás állami vagy önkormányzati programhoz, fejlesztéshez, beruházáshoz, illetve különleges kijelölési jogosultsághoz kapcsolódik, továbbá fenntartja az IHB döntési jogkörét a vételi lehetőség kizárására, ezzel is biztosítva az elidegenítési folyamat kiszámíthatóságát.

A 7. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy egyértelműen rögzítse az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakásokra vonatkozó elővásárlási jogosultságot, biztosítva ezzel, hogy az elidegenítési eljárás során a Lakástörvényben meghatározott személyek elsőbbségi jogai maradéktalanul érvényesüljenek.

A 8. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy meghatározza az ingatlanok, különösen a lakott bérlakások vételárának megállapítási elveit, biztosítva, hogy az a helyben szokásos forgalmi értéken alapuljon, figyelembe véve a lakás és az épület műszaki, használati és fekvési adottságait, valamint a bérlő által igazolt, értéknövelő beruházások levonását. A szabályozás egyben lehetővé teszi a funkcionális avulás figyelembevételét is, ezzel garantálva a vételárak reális meghatározását.

A 9. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy rögzítse a vételár megfizetésének módját, biztosítva, hogy az az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben történjen, ideértve azt az esetet is, amikor a vételár megfizetésére önerő és hitel, vagy támogatás igénybevételével kerül sor.

A 10. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy rögzítse az elővásárlási joggal nem érintett, önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére irányadó szabályokat, biztosítva, hogy a lakások értékesítése a rendelet általános elvein alapuljon, ideértve a vételár meghatározását is, ugyanakkor kizárja az elővásárlási jogra vonatkozó különös rendelkezések alkalmazását, még abban az esetben is, ha a lakást annak bérlője vásárolja meg.

A 11. §-hoz

A rendelkezés rögzíti, hogy alapján a nemzeti vagyonra vonatkozó értékhatárt meg nem haladó értékű ingatlanok versenyeztetés nélkül is értékesíthetők. A szabályozás biztosítja a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó részletes.

A 12. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a versenyeztetési eljárás szükségességét és szabályait arra az esetre, ha a nemzeti vagyonra vonatkozó értékhatárt meghaladja a lakás értéke, különösen a versenyeztetés lefolytatásának kötelezettségét, a tájékoztatás és elállás határidejét, a versenyeztetés formáját, az ajánlattétel és az ajánlati biztosíték feltételeit, valamint a nyertes ajánlat közlését az elővásárlásra jogosultak felé. Ezzel biztosítja az elővásárlási jog érvényesülését, a pályázati folyamat átláthatóságát, a kiíró döntési jogkörének érvényesülését és az eljárás eredményességének követhetőségét.

A 13. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy meghatározza a versenyeztetési eljárás lezárását követő tájékoztatás tartalmát és határidejét, biztosítva, hogy az adásvételi szerződés megkötésére jogosult minden lényeges információt megkapjon a lakásról, az épület műszaki állapotáról, a vételárról, az esetleges kedvezményekről, valamint a szerződéskötéshez szükséges adatok benyújtásának módjáról és határidejéről.

A 14. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy rögzítse a bérlakások elidegenítésével kapcsolatos költségek viselésének szabályait, biztosítva, hogy a vevő által megelőlegezett forgalmi értékbecslés díja a vételárba beszámításra kerüljön, ugyanakkor a vételi szándéknyilatkozat benyújtója az adásvétel létrejöttének elmaradása esetén viselje a díj kockázatát, továbbá egyértelművé tegye, hogy az elidegenítéssel kapcsolatos egyéb költségek, ideértve a jogi bejegyzések és törlések díjait, a vevőt terhelik.

A 15. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy meghatározza az elővásárlásra jogosult bérlők részére biztosított vételár-fizetési kedvezményeket, azok mértékét és feltételeit, ideértve a részletfizetés időtartamát, a kamat mértékét, valamint az egyösszegű fizetés és a törlesztési kedvezmények érvényesítését. A szabályozás rögzíti továbbá a szociális szempontból indokolt további vételárengedményeket, az igényléshez szükséges igazolásokat, a részletfizetés meghosszabbításának lehetőségét, valamint a késedelem következményeit.

A 16. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy szabályozza az elővásárlásra jogosult részletfizetéssel történő vétel esetén az ingatlanra bejegyzendő jelzálogjogot és az elidegenítési, terhelési tilalmakat, azok költségviselését, valamint a további megterhelésekhez szükséges hozzájárulás feltételeit. A szabályozás biztosítja, hogy a vételárhátralék és járulékai megfelelő biztosíték mellett érvényesüljenek.

A 17. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy szabályozza az elővásárlásra jogosult részletfizetésének átmeneti átütemezését és a részletfizetési időszak meghosszabbításának feltételeit, biztosítva, hogy az átütemezés kizárólag indokolt, önhibán kívüli fizetési nehézség esetén történhessen, a jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetének, köztartozásmentességének, valamint a vételárhátralék biztosításának figyelembevételével. A szabályozás egyértelműen rögzíti az átütemezett részletek arányait, a fizetési kötelezettség további érvényesítésének módját, és biztosítja a fennálló hátralék rendezését a részletfizetés hátralévő időszaka alatt.

A 18. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy biztosítsa az elővásárlásra jogosult részletfizetésének teljes időtartama alatt a vételárhátralék fedezetét, valamint az ingatlan védelmét, azáltal, hogy kötelezővé teszi a lakás vagyonbiztosítását, és az önkormányzat kedvezményezett jogának rögzítését a biztosítási szerződésben.

A 19. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy biztosítsa az adásvételi szerződések határidőre történő megkötését, meghatározva a vevő hibájából történő meghiúsulás következményeit, valamint a folyamat adminisztratív átláthatóságát, ideértve a közmű- és lakbérdíjak igazolásához, továbbá a Kezelő által vezetendő nyilvántartásokat.

A 20. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy biztosítsa a jogszabály folyamatosságát és következetességét, előírva, hogy a rendelet hatálybalépésekor már folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell annak rendelkezéseit.

A 21. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés.

A 22. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

RENDELETTERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Rendelettervezet címe: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről

1. A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
a bérlők védelmével és a szociálisan indokolt jogszabályon alapuló kedvezmények biztosításával növeli a jogbiztonságot, a lakhatási stabilitást	piaci alapú értékesítés erősítése, felelős vagyongazdálkodás	szabályozás koherenciájának, alkalmazhatóságának és jogtechnikai pontosságának javítása

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
társadalmi hatása a szabályozásnak, hogy elősegíti az önkormányzati lakásban élő bérlőket ahhoz, hogy saját tulajdonú lakásban élhessenek, gazdasági és költségvetési hatása a piaci alapú értékesítések növekedésével a bevételek növekedése, mely lakáscélokra és ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, városrehabilitációra fordítható	nem releváns, nincs ilyen	a nem hasznosítható ingatlanok esetén benyújtott vételi szándéknyilatkozatok számának emelkedése, valamint a versenytárgyalások számának emelkedése várhatóan adminisztratív teher növekedését fogja okozni

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradása esetén a jelenleg hatályos, részben elavult és hiányos szabályozás továbbra sem adna egyértelmű, átlátható keretet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésére, ami alapján a bérlakásban élők részére a lakástulajdon szerzés lehetősége korlátozott maradna. Ezáltal nem érvényesülne az a szemlélet, amely szerint a piaci alapú értékesítés erősítésével, a jogszerű bérlők védelmével és a jogszabályon alapuló kedvezmények biztosításával egyszerre növelhető a jogbiztonság, a lakhatási stabilitás és az önkormányzati vagyon felelős, fenntartható hasznosítása.

EGYEZTETŐ LAP

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Sipos-Tóth István ügyvezető, Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. november „21.....”

Ekegy Papp Zoltán
tag

Répa Károly
tag

dr. Sipos-Tóth István ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság

