



## BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

### Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. december 7-i rendes ülésére

a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat hatályon kívül helyezésére

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

### 1. ELŐTERJESZTÉS

---

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2022. október 20-án megtartott ülésén fogadta el a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatot, mely határozat rendelkezik arról, hogy amennyiben a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. §-a szerinti vételi jog jogosultja vásárolja meg, úgy a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti lakottság ténye miként veendő figyelembe.

A Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: kormányhivatal) a jelen előterjesztéshez mellékelte, a BP/2800/00566-2/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtásban kifejtett álláspontja szerint a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat jogsértő, mert a helyi önkormányzatok a Lakástörvényben nem kaptak felhatalmazást a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos további szabályok alkotására, ezért felkérte a Képviselő-testületet, hogy a jogellenes helyzet megszüntetése érdekében a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatát helyezze hatályon kívül (1. melléklet - 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat kivonata, 2. melléklet – szakmai segítségnyújtás).

A kormányhivatal a szakmai segítségnyújtásban felhívja a figyelmet arra, hogy a Lakástörvény *„pontosan meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakásokra biztosított vételi jog fennállására, illetve annak érvényesítésére vonatkozó előírásokat, beleértve a lakások vételárának mértékét és annak meghatározására irányadó szempontokat is. E rendelkezésektől - azok kógens jellege miatt - a helyi önkormányzatok felhatalmazás hiányában nem térhetnek el, kiegészítő szabályok alkotására nincs lehetőségük sem rendeleti, sem határozati formában.”*

A fentiekkel egyetértve a szakmai segítségnyújtásban foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a T. Képviselő-testületet:

A Lakástörvény 47. § (1) bekezdésére figyelemmel a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakások forgalmi értékét az 52. § szerint kell megállapítani, azaz a Lakástörvény 52. §-a határozza meg azokat a

szempontokat, melyeket a vételi joggal érintett lakások forgalmi értékének meghatározásakor figyelembe kell venni.

A Lakástörvény 52. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát – ha a lakást az e törvény alapján arra 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.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.”

A Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontjából következik, ahogy azt a kormányhivatal által hivatkozott alkotmánybíróági határozatok is kiemelik, hogy a vételár, amennyiben a lakást a Lakástörvény szerint arra jogosult vásárolja meg, csak lakott forgalmi érték lehet. Az Alkotmánybíróság szerint az önkormányzati bérlakás lakottsága - mint a lakás forgalmi értékét alapvetően befolyásoló tény - számos tényezőtől függ, így például függ a bérleti jog tartamától, a bérleti jogviszony tartalmától, a bérleti jogról való lemondás esetén fizetendő térítés összegétől, attól, hogy a kívülálló részére történő elidegenítés esetén a vételár a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog mennyiben csökkenti. Mindezek értékeléséhez az ingatlanpiaci tapasztalatok nem nyújtanak megalapozott segítséget, így az önkormányzatnak kell rendeletében rendelkeznie arról, hogy a lakottság ténye miként veendő figyelembe az önkormányzati bérlakásnak a Lakástörvény alapján jogosult részére történő elidegenítése esetén. Az Alkotmánybíróság határozatában kifejtette azt is, hogy annak nincs akadálya, hogy az önkormányzat a vételár mértékét a forgalmi értékkel azonos nagyságrendben állapítsa meg.

A Képviselő-testület a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatában, mint az elidegenítési eljárás során hozott egyedi döntésben, a Lakástörvény 47. § (1) és 52. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel a kormányhivatal által hivatkozott alkotmánybíróági határozatokban foglaltakra is – rendelkezett arról, hogy a lakottság ténye, mint forgalmi értéket befolyásoló tényező, miként veendő figyelembe az önkormányzati bérlakásnak a Lakástörvény alapján vételi jog jogosult részére történő elidegenítése során. Ezt a Képviselő-testület határozati formában tette, mert – egyetértve a kormányhivatallal – rendeleti szabályozásra a Lakástörvény felhatalmazást az önkormányzatok részére nem adott. A forgalmi értéket azért kell meghatározni - ahogy azt a Lakástörvényhez fűzött Kommentár is tartalmazza -, mert a vételár a forgalmi értéknek a Lakástörvényben meghatározott része. A határozat nem érinti a Lakástörvény 47. § (3) és (4) bekezdését, mert nem a vételár, hanem a vételár alapjául szolgáló lakott forgalmi értéket állapítja meg. Az Alkotmánybíróság által a lakottság tényét befolyásoló példálózó jelleggel felsorolt tényezők közül a bérleti jog időtartama az egyetlen olyan szempont, mely az elidegenítések során egységesen értékelhető. Továbbá éppúgy, mint a Lakástörvény a vételár meghatározása során, a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat a lakott forgalmi érték megállapításakor a bérleti jogviszony időtartamát veszi figyelembe.

A fentiek alapján a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat az előterjesztő szándéka szerint a Lakástörvény 47. és 52. §-aival nem ellenétes szabályokat tartalmaz, hanem azzal összhangban állapítja meg, hogy a lakottság ténye miként veendő figyelembe, ha az önkormányzati bérlakást a Lakástörvény alapján arra jogosult vásárolja meg. A jogosult alatt a Lakástörvény 47. § (1) bekezdésére figyelemmel a vételi jog jogosultját is érteni kell.

A fentiektől függetlenül, kizárólag a kormányhivatal szakmai segítségnyújtásában foglaltakra tekintettel, az előterjesztésben szereplő döntési javaslat a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat hatályon kívül helyezése.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, és az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2023. (...) önkormányzati határozata  
a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat hatályon kívül helyezéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester


## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési hatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

  
Petrovitsné Fehér Judit  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

## 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. melléklet – 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozat kivonata
2. melléklet – BP/2800/00566-2/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtás

Budapest, 2023. november 28.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal

### KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

**2022. október 20-án**

megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

5. A Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntés, valamint a 1011 Budapest, Fő u. 15. I. emelet 2., II. emelet 1. és II. emelet 2. szám alatti lakások értékesítése

Előterjesztő: Váradiné Naszályi Márta polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

**331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozata**

a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy amennyiben a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján a Lakástörvény 45. §-a szerinti vételi jog jogosultja vásárolja meg, úgy a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti lakottság tényét a vételár meghatározása során az alábbiak szerint kell figyelembe venni:

A bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában	a vételár a forgalmi érték
eléri vagy meghaladja a 25 évet	75%-a
eléri vagy meghaladja a 24 évet	76%-a
eléri vagy meghaladja a 23 évet	77%-a
eléri vagy meghaladja a 22 évet	78%-a
eléri vagy meghaladja a 21 évet	79%-a
eléri vagy meghaladja a 20 évet	80%-a
eléri vagy meghaladja a 19 évet	81%-a
eléri vagy meghaladja a 18 évet	82%-a
eléri vagy meghaladja a 17 évet	83%-a
eléri vagy meghaladja a 16 évet	84%-a
eléri vagy meghaladja a 15 évet	85%-a
eléri vagy meghaladja a 14 évet	86%-a
eléri vagy meghaladja a 13 évet	87%-a
eléri vagy meghaladja a 12 évet	88%-a
eléri vagy meghaladja a 11 évet	89%-a
eléri vagy meghaladja a 10 évet	90%-a
eléri vagy meghaladja a 9 évet	91%-a
eléri vagy meghaladja a 8 évet	92%-a

# BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

## Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal

eléri vagy meghaladja a 7 évet	93%-a
eléri vagy meghaladja a 6 évet	94%-a
eléri vagy meghaladja a 5 évet	95%-a

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

k.m.f.

Váradiné Naszályi Márta s.k. \*  
polgármester

dr. Németh Mónika s.k.  
jegyző

A kivonat készült: 2022. október 26-án.

Hiteles:

dr. Németh Mónika



Lipóczy Noémi  
Szervezési Csoport vezetője



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FŐISPÁN

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat  
Képviselő-testülete**  
részére

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

Iktatószám: BP/2800/00566-2/2023  
 Ügyintéző: dr. Petró Adrienn  
 Telefonszám: 235-1743  
 E-mail: petro.adrienn@bfkh.gov.hu  
 Tárgy: Szakmai segítségnyújtás a 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozattal kapcsolatban

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros Kormányhivatalának a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében vizsgáltam a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről szóló 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatát, amellyel kapcsolatos szakmai álláspontomról – az Mötv. 133. § (3) bekezdése szerinti szakmai segítségnyújtás keretében – az alábbiakban tájékoztatom.

A Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás felületére 2022. november 4-én feltöltött jegyzőkönyv szerint a Tisztelt Képviselő-testület a 2022. október 20-ai ülésen elfogadott 331/2022. (X. 20.) önkormányzati határozatában az Mötv. 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határozott, hogy *„amennyiben a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján a Lakástörvény 45. §-a szerinti vételi jog jogosultja vásárolja meg, úgy a Lakástörvény 52. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti lakottság tényét a vételár meghatározása során az alábbiak szerint kell figyelembe venni:*

<b>A bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában</b>	<b>a vételár a forgalmi érték</b>
eléri vagy meghaladja a 25 évet	75%-a
eléri vagy meghaladja a 24 évet	76%-a
eléri vagy meghaladja a 23 évet	77%-a
eléri vagy meghaladja a 22 évet	78%-a
eléri vagy meghaladja a 21 évet	79%-a
eléri vagy meghaladja a 20 évet	80%-a
eléri vagy meghaladja a 19 évet	81%-a
eléri vagy meghaladja a 18 évet	82%-a
eléri vagy meghaladja a 17 évet	83%-a

eléri vagy meghaladja a 16 évet	84%-a
eléri vagy meghaladja a 15 évet	85%-a
eléri vagy meghaladja a 14 évet	86%-a
eléri vagy meghaladja a 13 évet	87%-a
eléri vagy meghaladja a 12 évet	88%-a
eléri vagy meghaladja a 11 évet	89%-a
eléri vagy meghaladja a 10 évet	90%-a
eléri vagy meghaladja a 9 évet	91%-a
eléri vagy meghaladja a 8 évet	92%-a
eléri vagy meghaladja a 7 évet	93%-a
eléri vagy meghaladja a 6 évet	94%-a
eléri vagy meghaladja a 5 évet	95%-a

*Határidő: azonnal*

*Felelős: polgármester*

*Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda”*

1. Előjáróban rögzíteni szükséges, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) pontosan meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakásokra biztosított vételi jog fennállására, illetve annak érvényesítésére vonatkozó előírásokat, beleértve a lakások vételárának mértékét és annak meghatározására irányadó szempontokat is. E rendelkezésektől – azok kógens jellege miatt – a helyi önkormányzatok felhatalmazás hiányában nem térhetnek el, kiegészítő szabályok alkotására nincs lehetőségük sem rendeleti, sem határozati formában.

E követelmény ellenére a Képviselő-testület elfogadta a 331/2022. (X. 20.) számú önkormányzati határozatot, amelyben az Ltv. előírásaival szemben, illetve azokat bővítve további részletszabályokat határozott meg. Az előterjesztéssel kapcsolatban jegyzői jelzés nem érkezett, azt dr. Németh Mónika jegyző asszony tárgyalásra alkalmasnak minősítette.

2. A határozat az Ltv. 52. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, a forgalmi értéket befolyásoló lakottság tényére tekintettel, de alapvetően a bérleti jogviszony időtartama szerint differenciálva határozza meg a vételi jogra jogosultak által megvásárolható önkormányzati lakások vételárát. A határozatban alkalmazott számítási mód a jogosultak többsége számára a törvényi szabályozáshoz képest kedvezőbb feltételeket állapít meg, kivéve a 25 évet elérő vagy azt meghaladó bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőket.

Az Ltv. a határozatban alkalmazott viszonyítási alaphoz képest a vételi joggal érintett lakások vételárának meghatározása során eltérő értékekkel számol mind a bérleti jogviszony időtartamát, mind pedig a hozzárendelt százalékos kedvezményt tekintve. Az Ltv. 47. § (3) bekezdése alapján a vételár a forgalmi érték

a) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;

b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

3. A határozat általánosan fogalmaz, a „Lakástörvény 45. §-a szerinti vételi jog jogosultja” által megvásárolható lakások vételárának meghatározási módszerét rögzíti, nem tesz különbséget a bérleti jogviszony keletkezésének módja szerint. Ez a körülmény a határozat alkalmazása során ellentmondást is eredményezhet, hiszen szembeállítható az Ltv. 47. § (4) bekezdésében foglaltakkal: a törvény a csere útján létrejött, 25 évet el nem érő bérleti jogviszony esetén a vételi joggal érintett lakás vételárát a forgalmi érték 35 és 50%-a közötti összegben rendeli megállapítani, amely a fenti táblázatban megjelölt értékekkel nincs összhangban, az a jogosultak számára kedvezőtlenebb feltételeket határoz meg.



Az egymás mellett érvényben lévő előírások alkalmazása során – a szabályozás összhangjának hiánya miatt – értelmezési nehézség léphet fel.

4. Az, hogy a lakás forgalmi értékének a lakottságra is figyelemmel történő megállapítását követően kerülhet csak sor az Ltv. megfelelő százalékos mértékének alkalmazásával a vételár meghatározására - a fentiekben kifejtettek kivül – az Ltv. 47. § (5) bekezdésének rendelkezéséből is következik. Ezen előírás szerint ugyanis, abban az esetben, ha a bérleti jogviszony csere útján jött létre - amelynek során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra és a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama nem éri el a 25 évet - a vételárat a 35 és 50% közötti sávban egyedileg kell meghatározni, figyelembe véve a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.

5. A vételár meghatározásának szempontjait az Ltv. 52. § (1) bekezdése tartalmazza, ennek alapján a vételár meghatározása során a kiindulópont a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, de figyelemmel kell lenni – egyebek mellett – a lakottság tényére is, ez azonban csak egy a forgalmi értéket befolyásoló tényezők közül.

Megjegyzendő, hogy az Ltv. szerinti vételi joggal érintett lakások (amelyek egyidejűleg elővásárlási joggal érintett lakások is) esetén – tekintettel arra, hogy a vételi jog gyakorlásának előfeltétele a fennálló bérleti jogviszony – a vételár megállapítása minden esetben a lakottság tényére figyelemmel meghatározott forgalmi értéken alapul.

Ezzel összefüggésben felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét az Alkotmánybíróság alábbi határozataiban tett megállapításokra is.

- „Az önkormányzati bérlakás lakottsága - mint a lakás forgalmi értékét alapvetően befolyásoló tény - számos tényezőtől függ, így például függ a bérleti jog tartamától, a bérleti jogviszony tartamától, a bérleti jogról való lemondás esetén fizetendő térítés összegétől, attól, hogy a kívülálló részére történő elidegenítés esetén a vételárat a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog mennyiben csökkenti. Mindezek értékeléséhez az ingatlanpiaci tapasztalatok nem nyújtanak megalapozott segítséget, így az önkormányzatnak kell rendeletében rendelkeznie arról, hogy a lakottság ténye miként veendő figyelembe az önkormányzati bérlakásnak az Lt. alapján jogosult részére történő elidegenítése esetén” [48/2011. (VI. 9.) AB határozat].

- „Az önkormányzatnak a törvényi felhatalmazás alapján - a viszonyítási alapként felhasználható lakások forgalmi értéke alapján - az Lt. idézett 52. § (1) bekezdésének a)-e) pontjaiban meghatározott, esetenként az önkormányzat rendeletében ezeket kiegészítő tényezők figyelembevételével kell határoznia a vételár mértékéről, majd az elidegenítési eljárás során, egyedi döntéssel a vételárról. A vételár mértékét megalapozó forgalmi érték tehát a törvényi szabályozásban példálódzóan jelzett és más jellegű tényezők összességén alapul. Ha a törvényi szabályozás szerint az önkormányzat kötelezettsége arra irányul, hogy »a vételár mértékét« határozza meg, az nem zárja ki, hogy a mértéket a forgalmi értékkel azonos nagyságrendben állapítsa meg.” [1063/H/1995. AB határozat, ABH 1996, 718, 720.]

Amint azt az előzőekben hivatkozott alkotmánybírósági döntések is kiemelték, a vételár mértékének meghatározásával kapcsolatos szabályokat önkormányzati rendeletben kell rögzíteni. A rendeletalkotási kötelezettség az Ltv. 2. számú melléklete o) pontjának előírásaiból is következik, ennek értelmében helyi jogalkotási tárgykör az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke. Az önkormányzat rendeletben határozza meg tehát „a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés]”.

Tekintettel arra, hogy az Ltv. kizárólag az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások vételárának, eladási feltételeinek meghatározását nevesíti önkormányzati jogalkotási feladatként, az önkormányzat csak e tárgykörökben jogosult rendeletet alkotni. A vételi joggal kapcsolatos valamennyi szabály – így a vételár meghatározásának módja is – törvényben rögzített, e körben az önkormányzat további szabályozási jogkört nem kapott.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a 331/2022. (X. 20.) számú határozat meghozatalára – mivel az a vételi jog gyakorlásával összefüggésben az Ltv. 47. és 52. § -aiban részletezett előírásokhoz képest kiegészítő és egyben azokkal ellentétes szabályokat tartalmaz – jogsértő módon, a Képviselő-testület hatáskörét túllépve került sor.

**A helyi önkormányzatok az Ltv-ben nem kaptak felhatalmazást a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos további szabályok alkotására, ezért felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jogellenes helyzet megszüntetése érdekében a 331/2022. (X. 20.) számú önkormányzati határozatot helyezze hatályon kívül.**

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel: **dr. Sára Botond  
Attila**  
dr. Sára Botond

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond  
Attila  
Dátum: 2023.10.20 08:56:49 +02'00'

