8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet

a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdés *l)* és *m)* pontjában, valamint a honvédek jogállásáról szóló 2012. CCV. törvény 238. § (2) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 290/2011. (XII. 22.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § (1) E rendelet alkalmazásában

a) HM rendelkezésű

aa) az állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium (a továbbiakban: HM) vagyonkezelésében lévő (a továbbiakban: HM vagyonkezelésű), vagy

ab) önkormányzati tulajdonban lévő és HM bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogú (a továbbiakban együtt: önkormányzati tulajdonú HM rendelkezésű)

lakás, lakóépületben lévő vagy ahhoz tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: nem lakáscélú helyiség), személygépkocsi tárolására szolgáló helyiség, beálló vagy állóhely (a továbbiakban: gépkocsi tároló),

b) lakás juttatása: a HM vagyonkezelésű lakás bérbeadása, valamint a bérlő kijelölése vagy kiválasztása az önkormányzati tulajdonú HM rendelkezésű lakásra,

c) HM rendelkezésű törzslakás:

ca)[1] az állami vezetők juttatásairól szóló jogszabályban megjelölt állami vezető részére a honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény 3. § 14. pontja szerinti honvédelmi szervezetnél és a Katonai Biztonsági Szolgálatnál (a továbbiakban együtt: honvédelmi szerv) betöltött tisztség, beosztás ellátásának időtartama alatt juttatott HM rendelkezésű lakás,

cb) az országos parancsnoki beosztáshoz rendelt HM rendelkezésű lakás,

cc) a helyőrségparancsnoki megbízatással együtt járó parancsnoki beosztáshoz rendelt HM rendelkezésű lakás,

cd) a Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokról szóló 19/2009. (XII. 29.) HM rendelet (a továbbiakban: R.) vagy azt megelőzően hatályos HM rendelet alapján a HM főosztályvezetői, valamint a velük azonos vagy magasabb besorolású vezetői vagy parancsnoki beosztást ellátó személyek, továbbá a HM Központi Lakásbizottság elnöke, titkára és a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) vezénylő zászlósa részére a beosztás ellátása alatt juttatott olyan lakás, amelynek nagysága az R. 10. § (1) bekezdése szerinti jogos lakásigény mérték felső határát a bérbeadáskor több, mint egy lakószobával meghaladta,

ce)[2] a 100 m^2 alapterületet meghaladó nagyságú HM rendelkezésű lakás,

cf)[3]

---

1 Módosította: 19/2024. (IX. 19.) HM rendelet 12. § a).
2 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § a).
3 Hatályon kívül helyezte: 2/2020. (II. 20.) HM rendelet 1. §. Hatálytalan: 2020. II. 21-től.

cg) az R. szerint garzonlakásként, helyőrségi szállóként vagy egyéb, rendeltetésétől eltérően hasznosított lakás, és

ch) a honvédelmi szerv intézményi területén lévő lakás.

(2) Az e rendeletben meghatározott

a) HM központi lakásgazdálkodási szerv,

b) helyi lakásgazdálkodási szerv,

c)[1] HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv,

d) helyi lakóházkezelő szerv,

e)[2] HM jogi képviseletének ellátásáért felelős szerv

feladatait ellátó szerveket honvédelmi miniszteri utasítás határozza meg.

II. FEJEZET

A HM VAGYONKEZELÉSŰ LAKÁS ELIDEGENÍTÉSÉNEK RENDJE

1. Az elidegenítés előkészítése

2. § (1)[3] A helyi lakásgazdálkodási szerv a bérlőnek a HM által közzétett formában benyújtott kérelmére, a rendszeresített adatlapon, a kérelem benyújtásától számított 15 napon belül, a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv útján kezdeményezi a HM központi lakásgazdálkodási szervnél a HM vagyonkezelésű lakás elidegenítését.

(2) Nem kezdeményezhető az elidegenítés, ha

a) a lakás a HM rendelkezésű törzslakás állományba tartozik,

b) a lakás HM vagyonkezelésbe kerülésétől vagy a lakóépület egészére kiterjedő felújítás évétől számított 5 év még nem telt el, vagy

c) a lakást helyi településrendezési eszközökben meghatározott cél érdekében elbontásra jelölték ki.

(3)[4] Nem kell alkalmazni

a) a (2) bekezdés *a)* pontját, ha a lakás az 1. § (1) bekezdés *c)* pont *ce)* alpontja alapján HM rendelkezésű törzslakásnak minősül, de a jogos lakásigény mértékének megállapításánál az R. 10. § (4) bekezdése szerint figyelembe vehető, a lakásban jogszerűen együttlakó személyek száma a négy főt meghaladja, továbbá

b) a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontját, ha a lakás nem az 1. § (1) bekezdés *c)* pont *cg)* vagy *ch)* alpontja szerint minősül HM rendelkezésű törzslakásnak, és a településen honvédelmi szerv vagy annak szervezeti eleme nem működik, és az ott lévő lakások más településen lévő honvédelmi szerv ellátását sem szolgálják.

(3a)[5] Ha a lakás ingatlanjogi rendezése során kerül bejegyzésre a HM vagyonkezelői joga, a (2) bekezdés *b)* pontja szerinti időtartamba be kell számítani azt az időtartamot is, amely alatt a honvédelmi szervezet a lakással a rendezést megelőzően, megszakítás nélkül, bérbeadóként rendelkezett.

(4)[6] Az elidegenítési kezdeményezésben szereplő lakás ingatlanjogi helyzetét a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv vizsgálja.

(5)[7]

3. § (1) A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítésének előkészítéséről a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv gondoskodik.

---

1 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § b).
2 Beiktatta: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 6. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
3 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 10. § (1). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
4 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 10. § (2). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
5 Beiktatta: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 7. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
6 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 10. § (2). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
7 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § a). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.

(2)[1] A HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv a HM vagyonkezelésű lakások elidegenítésének előkészítésébe és teljes körű lebonyolításába gazdálkodó szervezetet a közbeszerzési szabályok szerint vonhat be.

(3) Az elidegenítés előkészítése magában foglalja

a) a lakóépület műszaki felmérését,

b) a lakások forgalmi értékének megállapítását,

c) az elidegenítéshez szükséges ingatlanrendezési feladatok elvégzését és az ahhoz kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási változások átvezetése iránti intézkedések megtételét,

d)[2] a társasház alapítását és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését, valamint

e) az elidegenítés Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: tulajdonosi joggyakorló) általi engedélyezése iránti, a nemzeti vagyonról és az állami vagyonról szóló jogszabályoknak megfelelő tartalmú javaslat elkészítését.

4. §[3] (1) Az előkészítést követően a HM vagyonkezelésű lakás elidegenítésére vonatkozó javaslatot a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv terjeszti elő a HM központi lakásgazdálkodási szerv részére.

(2) A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítéséhez szükséges hozzájárulást a HM központi lakásgazdálkodási szerv kéri meg a tulajdonosi joggyakorlótól.

2. A HM vagyonkezelésű lakások elidegenítésének lebonyolítása

5. § (1) Az elidegenítés lebonyolítását csak olyan HM vagyonkezelésű lakás esetében lehet megkezdeni, amelynek értékesítéséhez a tulajdonosi joggyakorló hozzájárult (a továbbiakban: elidegenítésre kijelölt lakás).

(2) Az elidegenítésre kijelölt lakás értékesítése az (1) bekezdés szerinti döntéstől függően a tulajdonosi joggyakorló saját hatáskörében vagy a HM-mel kötött megállapodás alapján, a honvédelmi szerv által (a továbbiakban: HM általi értékesítés) történik.

(3)[4] HM általi értékesítés esetén az elidegenítés teljes körű lebonyolításáról, az adásvételi szerződés megkötéséről a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv – a HM jogi képviseletének ellátásáért felelős szervével együttműködve – gondoskodik oly módon, hogy az adásvételi szerződésben eladóként a Magyar Államot, a HM képviseletében eljáró személyként pedig a 21. § (1) bekezdésben megjelölt személyt kell feltüntetni.

(4)[5]

(5) Az elidegenítés teljes körű lebonyolítása magában foglalja

a)[6]

b) a vételár e rendelet szerint megállapítását,

c) a vételi ajánlatok megtételét,

d) az adásvételi szerződések és a tulajdonjog változáshoz kapcsolódó egyéb nyilatkozatok előkészítését,

e) az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó intézkedések megtételét, valamint

f) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendeletben előírt energetikai tanúsítvány elkészítését.

3. A HM vagyonkezelésű lakás megvásárlása

---

1 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 11. § (1). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
2 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 11. § (2). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
3 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 12. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
4 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 8. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
5 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § b). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
6 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § c). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.

6. §[1] (1) Az elidegenítésre kijelölt lakás megvásárlására az a bérlő jogosult, aki azt
a) határozatlan időtartamra,
b)[2] a munkakörhöz kötött lakás kivételével valamely feltétel bekövetkezéséig szólóan,
c)[3] a Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokkal összefüggő feladatok ellátásáról szóló 26/2010. (II. 26.) HM utasítás 7. § (7) bekezdése alapján, határozott időtartamra vagy,
d)[4] legalább két éve az R. 30. § (5) bekezdés *a)* pontja szerint határozott időtartamra
bérli (a továbbiakban együtt: lakásvásárlásra jogosult bérlő).

(2) Ha a lakás juttatására az R. 9. § (1) bekezdés *a)*, *e)* és *f)* pontjában vagy 9. § (2) bekezdés *b)* pontjában meghatározott kizáró ok alól történt felmentés vagy mentesülés (a továbbiakban együtt: felmentés) alapján került sor, a lakás csak akkor idegeníthető el, ha
a) a vissza nem térítendő juttatás,
b) a munkáltatói kölcsönből még fennálló tartozás és a kölcsönből addig nyújtott engedmények,
c) a lakásbérleti jogról történt lemondás címén kapott térítés, továbbá kiürítési térítés,
d) másik HM rendelkezésű lakás juttatásával összefüggésben kapott cseretérítés vagy a korábbi lakás-használatbavételi díjkülönbözet
teljes egészében történt visszafizetésére igazolt módon sor került.

(3) Ha a lakás juttatása az R. 9. § (1) bekezdés *c)* és *d)* pontjában meghatározott kizáró ok alól való felmentés alapján történt, a lakás elidegenítésére a 8. § (2)–(5) bekezdésben meghatározott feltételekkel kerülhet sor.

7. §[5] (1) Az elidegenítésre kijelölt HM vagyonkezelésű lakás vételárát a beköltözhető, becsült forgalmi érték (a továbbiakban: forgalmi érték) alapján kell megállapítani.

(2) Ha a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas műszaki állapotban lévő lakást a bérlő és a bérbeadó megállapodása folytán a bérlő újította fel, a forgalmi értékből le kell vonni a bérlő számlával igazolt beruházási költségeinek a lakbérbe be nem számított részét.

8. §[6] (1) A lakás megvásárlására a 6. § (1) és (2) bekezdése alapján jogosult bérlő által lakott HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése esetén a vételár a forgalmi érték
a) 25%-a,
b) egyösszegű megfizetésnél 20%-a.

(2) A 6. § (3) bekezdése szerint juttatott lakás bérlője (a továbbiakban: egyéb honvédségi bérlő) által lakott HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése esetén a vételár a lakás forgalmi értéke, csökkentve az alkalmazotti jogviszonyban ténylegesen eltöltött szolgálati évenként 250 000 Ft szolgálati idő elismeréssel.

(3) A szolgálati idő elismerés az egyéb honvédségi bérlőt akkor illeti meg, ha
a) a HM vagyonkezelésű lakás tulajdonjogát kizárólag saját javára szerzi meg, vagy házastársával, élettársával, egyenesági rokonával, örökbe fogadott gyermekével történő közös tulajdonszerzés esetén legalább 25%-ban megszerzi, vagy
b) a lakás holtig tartó haszonélvezeti jogát legalább 50%-ban szerzi meg.

---

1 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 13. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
2 Módosította: 4/2022. (II. 17.) HM rendelet 8. § a).
3 Módosította: 4/2022. (II. 17.) HM rendelet 8. § b).
4 Beiktatta: 4/2022. (II. 17.) HM rendelet 6. §. Hatályos: 2022. II. 18-tól.
5 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 13. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
6 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 13. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.

(4)[1] A honvédelmi szervnél különböző alkalmazotti jogviszonyokban folyamatosan eltöltött, egymást megszakítás nélkül követő időtartamot egybe kell számítani. Több egymást megszakítással követő alkalmazotti jogviszony esetén a szolgálati idő elismerést a leghosszabb időtartamú jogviszony figyelembevételével kell megállapítani. Az időtartam megállapítása során jogszabályban, így különösen a hivatásos és szerződéses állomány tagjára vonatkozó személyügyi szabályokról szóló 6/2024. (VI. 28.) HM rendelet szabályai szerint számított kedvezményes szolgálati időt, továbbá a nyugdíjba, nyugállományba vonulást követően a honvédelmi szervnél létesített jogviszonyban eltöltött időt nem lehet figyelembe venni. Ha a hivatásos katonai szolgálati viszony áthelyezéssel jött létre, a szolgálati elismerés során be kell számítani a fegyveres rendvédelmi szerv vagy a polgári nemzetbiztonsági szolgálat hivatásos állományában ténylegesen eltöltött szolgálati jogviszony időtartamát is.

(5) A lakás vételára a szolgálati idő elismeréssel sem lehet kevesebb a forgalmi érték 50%-ánál, egyösszegű megfizetés esetén 45%-ánál.

9. §[2]

10. § (1)[3] Ha a vevő a lakás vételárát részletekben teljesíti (a továbbiakban: részletvétel), a vételár fennmaradó részét évi 1%-os kamattal terhelten kell megfizetni.

(2)[4] A részletfizetés futamidejét a vevő kérelmének megfelelően, de legfeljebb 25 év időtartamban lehet megállapítani.

(3)[5] Részletvétel esetén a vevőnek kötelező kezdőrészletként legalább a vételár 10%-át kell megfizetnie. A vételár fennmaradó részét a törlesztés időtartama alatt havi egyenlő részletekben kell megállapítani.

(4) A havi törlesztő részletet meghaladó törlesztés esetén a vevő választása szerint

a) a futamidő változatlanul hagyása mellett a havi törlesztő részlet összege, vagy

b) a havi törlesztő részlet összegének változatlanul hagyása mellett a futamidő csökkenthető.

(5)[6] Ha a vevő a befizetéstől számított 15 napon belül nem nyilatkozik a csökkentés általa választott módjáról, a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv a (4) bekezdés *b)* pontjában foglaltaknak megfelelően jár el.

(6)[7]

(7)[8]

10/A. §[9] (1) Az a bérlő, aki az R. 30. § (5) bekezdés *b)* pontja szerint legalább két éve bérli a lakását, azt forgalmi értéken vásárolhatja meg, ha a bérlemény olyan településen van, ahol honvédelmi szervezet nem működik.

(2) A részletvételre a 10. §-t kell alkalmazni azzal, hogy

a) a bérlőnek kötelező kezdőrészletként legalább a vételár 25%-át kell megfizetnie,

b) a részletvétel futamidejét legfeljebb 15 évben kell megállapítani,

c) az ügyleti kamatot 3%-ban kell megállapítani.

11. §[10] (1)[11] HM általi elidegenítés esetén az ingatlan-nyilvántartásba

a) a vételár egyösszegű megfizetése esetén az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évig elidegenítési és terhelési tilalmat,

b) részletvétel esetén

ba) a vételár teljes kiegyenlítéséig jelzálogjogot és

bb) a vételár teljes kiegyenlítéséig, de legalább a tulajdonszerzéstől számított 5 évig elidegenítési és terhelési tilalmat

---

1 Módosította: 19/2024. (IX. 19.) HM rendelet 12. § b), 2/2026. (I. 22.) HM rendelet 5. §.
2 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § d). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
3 Módosította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 22. § a).
4 Módosította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 22. § b).
5 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 9. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
6 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 18. § a).
7 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § e). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
8 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § e). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
9 Beiktatta: 4/2022. (II. 17.) HM rendelet 7. §. Hatályos: 2022. II. 18-tól.
10 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 14. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
11 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 10. § (1). Hatályos: 2020. V. 28-tól.

kell a HM javára bejegyeztetni.

(2) A bejegyzett biztosítékok törlésére a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv a bejegyzésre okot adó tény megszűnését követően kérelemre intézkedik.

(3)[1] A HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv hozzájárulhat az olyan, elidegenített lakóingatlan további, lakáscélú hitellel történő megterheléséhez, amelyen a HM javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn. A követelés biztosítékának a HM-et megelőző ranghelyen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni csak akkor lehet, ha a bejegyezni kívánt újabb teher államilag támogatott pénzintézeti lakáshitel biztosítékául szolgálna, követő ranghelyen történő bejegyzéshez akkor lehet hozzájárulni, ha a biztosított követelés adósa vagy adóstársa a lakáscélú támogatás támogatottja. Nem adható hozzájárulás, ha a lakóingatlanra bejegyzett és bejegyezni kívánt terhek együttes összege meghaladná az aktuális forgalmi érték 70%-át, kivéve, ha az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti támogatás biztosítékának bejegyzését kérik.

(4) A HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a lakás tulajdonjogának átruházásához kizárólag

a) a volt bérlő, tulajdonos másik helyőrségbe történő szolgálati érdekű áthelyezése, és lakhatása önerőből való megoldásának vállalása,

b) a volt bérlő, tulajdonos halála vagy

c) az örökléssel összefüggő tulajdonközösség megszüntetése,

d)[2] házastársi, élettársi vagyonközönség rendezése

esetén járulhat hozzá.

(4a)[3] Az (1) bekezdés *b)* pont bb) alpontja szerinti elidegenítési és terhelési tilalom alatt álló lakás esetén, ha a tulajdonszerzéstől számított 5 év nem telt el, a (4) bekezdésben foglaltakat megfelelően kell alkalmazni azzal, hogy további feltételnek kell kikötni a vételárhátralék egyösszegű kifizetését is.

(5)[4] A HM javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti időtartam elteltével, a lakás tulajdonjogának átruházásához – a házastársi vagy élettársi vagyonközösség rendezésével és az örökléssel összefüggő tulajdonközösség megszüntetése kivételével – a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv csak a HM javára fennálló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom HM vagyonkezelésű lakás megvásárlását követően szerzett lakásra történő átterhelése esetén járulhat hozzá. Nem adható hozzájárulás, ha a lakóingatlanra bejegyzett és bejegyezni kívánt terhek együttes összege meghaladná az aktuális forgalmi érték 70%-át.

12. § (1) A törlesztési határidő elmulasztása esetén a vevőt fizetési kötelezettségének teljesítésére legfeljebb 30 napos határidő kitűzésével, írásban kell felszólítani.

(2)[5] Ha az adós felszólítás ellenére sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni, és a vételárhátralék azonnali, egyösszegű megfizetése válik esedékessé. A kötelezett az elmulasztott törlesztő részletek után a késedelembe esés időpontjától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

13. § (1) A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése során a bérlőtársra a bérlőre irányadó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(2)[6]

(3)[7]

---

1 Megállapította: 9/2021. (III. 2.) HM rendelet 25. §. Hatályos: 2021. III. 15-től.
2 Beiktatta: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 10. § (2). Hatályos: 2020. V. 28-tól.
3 Beiktatta: 9/2021. (III. 2.) HM rendelet 26. §. Hatályos: 2021. III. 15-től.
4 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 18. § b).
5 Módosította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § f).
6 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § g). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
7 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § g). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.

14. § (1)[1] Az adásvételi szerződés megkötése érdekében a lakott HM vagyonkezelésű lakás megvásárlására fennálló jogosultságot a helyi lakásgazdálkodási szerv igazolja.

(2)[2] Szolgálati idő elismerésre való jogosultság esetén az annak alapjául szolgáló alkalmazotti jogviszony időtartamát

a) az alkalmazotti jogviszonyban álló bérlő esetében az illetékes személyügyi szerv,

b) az alkalmazotti jogviszonyban már nem álló bérlő esetében a lakóhely szerint illetékes toborzó és érdekvédelmi feladatokat ellátó szerv

igazolja.

(3) A tulajdonosi joggyakorló általi elidegenítés esetén a helyi lakásgazdálkodási szerv az általa kiállított igazolásokat a HM központi lakásgazdálkodási szerv részére küldi meg továbbítás céljából.

4. A HM vagyonkezelésű házfelügyelői lakás elidegenítése

15. § (1) A HM vagyonkezelésű lakóépület társasházzá alakítása során a házfelügyelői lakást önálló ingatlanként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, és annak munkaköri jellegét a lakóépület HM kezelésének megszűnését követően haladéktalanul meg kell szüntetni.

(2)[3]

(3) Ha a házfelügyelői lakás a munkaköri jelleg megszüntetését követően megüresedik, és bérbeadás útján történő hasznosítása nem lehetséges, üres lakásként kell elidegeníteni.

5. Az üres HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése

16. § (1) Az elidegenítésre kijelölt, üres HM vagyonkezelésű lakást a nemzeti vagyonról és az állami vagyonról szóló jogszabályoknak megfelelően lehet elidegeníteni.

(2)[4] Ha a tulajdonosi joggyakorló megbízása alapján a lakás a HM által kiírt nyilvános pályázat útján kerül értékesítésre, a nyertes ajánlatot a legmagasabb összegű vételár ajánlat alapján kell megállapítani. A pályázat során részletvételre vonatkozó ajánlat nem fogadható el.

(3)[5] Azonos összegű vételárat tartalmazó ajánlatok benyújtása esetén az ajánlattevők között ártárgyalást kell tartani.

(4) Ha házfelügyelői lakás kerül üres lakásként, a HM által kiírt nyilvános pályázat útján elidegenítésre, azonos ajánlatok benyújtása esetén a társasház ajánlata elsőbbséget élvez.

(5)[6]

(6)[7]

(7) Az üresen álló HM vagyonkezelésű lakóépület egyben, társasház-alapítás nélkül is elidegeníthető.

6. Az adásvételi szerződés megkötése

17. § (1)[8] A bérlő részére a vételi ajánlatot a tulajdonosi joggyakorló elidegenítéshez történő hozzájárulását követően a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv írásban teszi meg. A vételi ajánlatot úgy kell megtenni, hogy az arra való bérlői válaszadás időtartama ne haladja meg az értékbecslés érvényességi idejét.

---

1 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 11. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
2 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 11. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
3 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § h). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
4 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 16. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
5 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 16. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
6 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § i). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
7 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § i). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
8 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 12. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.

(2)[1] A vételi ajánlatban fel kell hívni a bérlőt, használót arra, hogy a kézhezvételt követő 30 napon belül írásban nyilatkozzon a HM vagyonkezelői feladatot ellátó szervnél, megbízási szerződés alapján történő lebonyolítás esetén a megbízottnál az ajánlat elfogadásáról vagy visszautasításáról. E határidő elmulasztása esetén – ha az értékbecslés érvényességi ideje fennáll – az ajánlattétel megismételhető, vagy a késve érkezett ajánlat elfogadható.

(3) A vevőt nyilatkoztatni kell arról is, hogy a lakás vételárát egyösszegben vagy részletekben fizeti meg. Részletvételi szándék esetén a vevővel – a 10. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – meg kell jelöltetni a vállalt futamidő hosszát is.

18. § Ha a vevő a lakás vételárát egyösszegben, de pénzintézeti kölcsön igénybevételével kívánja teljesíteni, és hitelkérelmének elbírálásához a pénzintézet igazolása szerint az szükséges, előszerződés is köthető.

19. § (1)[2]

(2) Adásvételi szerződés köthető

a)[3] a lakásvásárlásra jogosult bérlővel,

b) a lakásvásárlásra jogosult bérlőtársakkal, egyenlő arányban,

c) az *a)* és *b)* pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonával, valamint örökbe fogadott gyermekével,

d)[4]

e) a 16. §-ban foglalt feltételek szerinti vásárlóval.

(3) Az adásvételi szerződés a vevővel csak akkor köthető meg, ha

a) a lakás forgalmi értékbecslésének jóváhagyása megtörtént,

b) a 16. § szerinti vásárló kivételével a vevő vételi jogosultságát a helyi lakásgazdálkodási szerv igazolta,

c)[5] a honvédelmi szervvel alkalmazotti jogviszonyban álló bérlő igazolta azt, hogy nem áll fegyelmi, méltatlansági vagy büntető eljárás alatt.

(4)[6] Ha a bérlőnek vagy használónak lakbér, egyéb szolgáltatási vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, az adásvételi szerződést a tartozások kiegyenlítéséig nem lehet megkötni.

(5) Ha a honvédelmi szerv állományába tartozó bérlő fegyelmi, méltatlansági vagy büntetőeljárás hatálya alatt áll, a lakást elidegeníteni és az adásvételi szerződést megkötni csak akkor lehet, ha az eljárás a jogviszony megszűnése vagy megszüntetése nélkül fejeződik be.

20. §[7] (1) Az adásvételi szerződésben – ha a 19. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontjában felsorolt személy a lakást házastársával vagy élettársával közösen kívánja megvásárolni – a tulajdonszerzés arányát a tulajdonszerző felek közös nyilatkozata alapján kell megállapítani, és az alapján a nyilatkozókat vevőként fel lehet tüntetni.

(2) Haszonélvezeti jog alapítását, továbbá annak arányát a jogszerző felek nyilatkozata alapján kell rögzíteni.

21. § (1)[8] A HM általi értékesítés esetén az adásvételi szerződést a HM képviseletében

a) a HM közigazgatási államtitkára,

b) a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv vezetője és helyettese vagy

c) a honvédelemért felelős miniszter megbízólevelében kijelölt, a honvédelmi szervezet állományába tartozó más személy

köti meg.

---

1 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 12. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
2 Hatályon kívül helyezte: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § c). Hatálytalan: 2020. V. 28-tól.
3 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 18. § (2). Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
4 Hatályon kívül helyezte: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 23. § j). Hatálytalan: 2019. IV. 18-tól.
5 Módosította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 22. § d), 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § d).
6 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § e).
7 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 13. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
8 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 14. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.

(2)[1] Az adásvételi szerződést át kell adni a vevőnek és a kötésétől számított 30 napon belül meg kell küldeni

a)[2]

b)[3] a (3) bekezdésben felsorolt jogok és tények bejegyzése érdekében a lakás fekvése szerint illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságnak,

c) a lakás fekvése szerint illetékes helyi lakásgazdálkodási és helyi lakóházkezelő szervnek, valamint

d) a tulajdonosi joggyakorlónak.

(3) Az adásvételi szerződés alapján az elidegenített lakásra az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni

a) a vevő tulajdonjogát,

b) a haszonélvezeti jogot, ha a tulajdonjog átruházással egyidejűleg a vevő haszonélvezeti jogot is alapított,

c)[4] a 11. § (1) bekezdése szerinti biztosítékokat.

7. Az elidegenített HM vagyonkezelésű lakás birtokba adása

22. § (1)[5] Az elidegenített HM vagyonkezelésű lakást legkésőbb a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vételár, részletvétel esetén a kötelező kezdőrészlet megfizetését követő hónap első napjáig a vevő birtokába kell adni. A birtokbaadást követően a vevőt illetik meg a tulajdonosi jogok, és terhelik a tulajdonosi kötelezettségek.

(2)[6] A birtokbaadás napjával megszűnik a lakbérfizetési kötelezettség és a helyi lakásgazdálkodási szerv bérbeadói joga és kötelezettsége.

(3) A birtokbaadással egyidejűleg az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően, az abban meghatározott energetikai tanúsítványt a vevő részére át kell adni.

(4) A társasházzá alakított, korábban HM vagyonkezelésű lakóépületet a társasház részére kezelésbe adni csak akkor lehet, ha a társasházban lévő önálló ingatlanok tulajdoni hányad szerint számított többségének elidegenítése megtörtént.

(5) A HM társasház kezelési kötelezettsége a (4) bekezdés szerinti átadást követő hónap első napján megszűnik. A társasház megalapítása és a társasház kezelésébe adása közötti időtartamra eső társasházi bevételekkel és kiadásokkal a helyi lakóházkezelő szerv a kezelői kötelezettség megszűnését követően 60 napon belül írásban elszámol a társasházi közösséggel.

(6) A társasházban lévő állami tulajdonú HM vagyonkezelésű lakás képviseletét a társasházi közgyűlésen a helyi lakóházkezelő szerv látja el.

8. A HM vagyonkezelésű közműrendszerekről üzemeltetett lakóépület társasházzá alakításának különös feltételei

23. § (1) A lakásokkal együtt el kell idegeníteni az üzemeltetésüket és közműellátásukat biztosító, a HM vagyonkezelésében lévő közműrendszereket is.

(2) A honvédelmi szervek, létesítmények közműellátását is biztosító közműrendszereknek csak olyan elemei adhatók társasházi tulajdonba, amelyek kizárólag a lakóépületek közműellátását szolgálják, és a honvédelmi rendeltetésű létesítményen, ingatlanon kívül helyezkednek el.

---

1 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 18. § c).
2 Hatályon kívül helyezte: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § f). Hatálytalan: 2020. V. 28-tól.
3 Módosította: 27/2016. (XII. 23.) HM rendelet 11. §.
4 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 19. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.
5 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 15. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
6 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 15. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.

(3) A közműrendszerek tulajdonosi megosztásáról a társasház alapító okiratban kell rendelkezni. Közös tulajdonba kell adni a közműrendszereknek azt a részét, elemét, amelynek a fenntartása és üzemeltetése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szerint a bérbeadó feladata.

(4) A társasházi tulajdonba a (2) bekezdés szerint nem adható közműrendszerek üzemeltetése és a folyamatos közműszolgáltatás a honvédelmi szervek feladata. A honvédelmi szervek szolgáltatási kötelezettségét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(5) A honvédelmi szerv akkor mentesül szolgáltatási kötelezettsége alól, ha az ingatlan honvédelmi célú használata végleg megszűnt, és az ingatlan új tulajdonosa, vagyonkezelője, használója a lakóépület közműellátására vonatkozó kötelezettséget átvette.

III. FEJEZET

A HM VAGYONKEZELÉSŰ GÉPKOCSI TÁROLÓ, A LAKÁSHOZ TARTOZÓ HELYISÉG ÉS NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG ELIDEGENÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI [1]

24. § [2] (1) A HM vagyonkezelésű gépkocsi tároló helyiség és állóhely (a továbbiakban együtt: gépkocsi tároló) vonatkozásában a lakás elidegenítésére vonatkozó szabályokat – a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – kell alkalmazni.

(2) A gépkocsi tároló vonatkozásában vásárlásra jogosult az a bérlő, akinek a helyzete állami vagy önkormányzati tulajdonú gépkocsi tároló vásárlása vonatkozásában nem esik az R. 9. § (1) bekezdés *c)* vagy *d)* pontja alá, és

a) a bérlő a gépkocsi tárolót a 6. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti tartamra bérli, vagy

b) a bérlő a gépkocsi tárolót az R. alapján határozott időtartamra szólón bérli, ha

ba) honvédelmi szervezettel alkalmazotti jogviszonyban áll, vagy

bb) honvédelmi szervezettel alkalmazotti jogviszonyban már nem áll, és a honvédelmi szervezettel fennálló alkalmazotti jogviszonya nem az R. 68. § (3) bekezdése alapján szűnt meg.

(3) A gépkocsi tároló vonatkozásában egyéb honvédségi bérlőnek minősül az a bérlő, akire az R. 9. § (1) bekezdés *c)* vagy *d)* pontjában megjelölt kizáró ok állami vagy önkormányzati tulajdonú gépkocsi tároló vonatkozásában áll fenn.

(4) A vételárat

a) a (2) bekezdésben foglalt esetben a 8. § (1) bekezdése,

b) a (3) bekezdésben foglalt esetben a 8. § (2) bekezdése

szerint kell megállapítani.

(5) Ha a gépkocsi tároló a lakással azonos helyrajzi számon szerepel, akkor az adásvétel a lakásra kötött adásvételi szerződés keretében köthető meg, ebben az esetben a lakásra és a gépkocsi tárolóra csak azonos fizetési konstrukció választható.

25. § [3] (1) A lakáshoz tartozó helyiség elidegenítésére az (2)–(4) bekezdésben foglaltak az irányadók.

(2) A lakáshoz tartozó helyiség a lakás bérlője részére akkor idegeníthető el, ha a lakáshoz tartozó helyiség forgalmi értéke megállapításra került, a lakásbérleti szerződésben a szerződés tárgyaként szerepel, és ingatlanjogilag rendezett.

(3) A lakáshoz tartozó helyiség tekintetében az adásvételi szerződés – ha a lakással azonos helyrajzi számon szerepel – a lakásra kötött adásvételi szerződés keretében köthető meg, ellenkező esetben önálló adásvételi szerződés is köthető.

---

1 Módosította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 18. § d).
2 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 16. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.
3 Megállapította: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 17. §. Hatályos: 2020. V. 28-tól.

(4) A lakáshoz tartozó helyiség elidegenítésére egyebekben a lakás elidegenítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(5) Az (1)–(4) bekezdés szabályai irányadóak azon kert vagy udvarrészekre is, amelyeket lakásbérleti szerződés alapján a bérlő kizárólagosan használ, és azok nem minősülnek közös használatú ingatlanrésznek.

(6) Ha a lakáshoz tartozó helyiséget nem HM vagyonkezelésű lakás bérlője bérli, akkor annak elidegenítésére a 26. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

26. § (1)[1] A lakóépületben lévő vagy ahhoz tartozó egyéb, nem lakáscélú helyiséget a bérlő vásárolhatja meg.

(2) A nem lakáscélú helyiség vételára a forgalmi érték 100%-a. Részletvétel esetén a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal terhelten kell megfizetni.

(3)[2] A nem lakáscélú helyiség elidegenítése során a szolgálati idő elismerésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

IV. FEJEZET

HOZZÁJÁRULÁS AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ, HM RENDELKEZÉSŰ LAKÁS, GÉPKOCSI TÁROLÓ ÉS NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG ELIDEGENÍTÉSÉHEZ

27. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő HM rendelkezésű lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség elidegenítéséhez a Lakástörvény 55. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulást

a) lakás és gépkocsi tároló vonatkozásában a helyi lakásgazdálkodási szerv,

b) nem lakáscélú helyiség vonatkozásában a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv

adhatja meg.

(2) A hozzájárulás iránti kérelem elbírálása során a 19. § (5) bekezdése mellett

a) lakás és gépkocsi tároló vonatkozásában a 6. §,

b) egyéb, nem lakáscélú helyiség vonatkozásában a 26. § (1) bekezdésének

rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(3) Az önkormányzat által elidegenítésre kijelölt, HM bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jogú lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség megvásárlásához adott hozzájárulásban az önkormányzattal közölni kell az önkormányzattal kötött megállapodásban, ennek hiányában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ában meghatározott, HM-et megillető vételárhányadra vonatkozó igényt is.

V. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9. Hatályba léptető rendelkezés

28. § Ez a rendelet a kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba.

10. Átmeneti rendelkezések

1 Módosította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 22. § g).
2 Megállapította: 6/2019. (IV. 15.) HM rendelet 21. §. Hatályos: 2019. IV. 18-tól.

29. § [1]

11. [2]

30. § [3]

---

1 Hatályon kívül helyezte: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § h). Hatálytalan: 2020. V. 28-tól.
2 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2013. IX. 2-től. Végre nem hajtható hatályon kívül helyezésére lásd: 8/2020. (V. 27.) HM rendelet 19. § i).
3 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2013. IX. 2-től.

TARTALOMJEGYZÉK

8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet ---- 1
a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről ---- 1
I. FEJEZET ---- 1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ---- 1
II. FEJEZET ---- 2
A HM VAGYONKEZELÉSŰ LAKÁS ELIDEGENÍTÉSÉNEK RENDJE ---- 2
1. Az elidegenítés előkészítése ---- 2
2. A HM vagyonkezelésű lakások elidegenítésének lebonyolítása ---- 3
3. A HM vagyonkezelésű lakás megvásárlása ---- 3
4. A HM vagyonkezelésű házfelügyelői lakás elidegenítése ---- 7
5. Az üres HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése ---- 7
6. Az adásvételi szerződés megkötése ---- 7
7. Az elidegenített HM vagyonkezelésű lakás birtokba adása ---- 9
8. A HM vagyonkezelésű közműrendszerekről üzemeltetett lakóépület társasházzá alakításának különös feltételei ---- 9
III. FEJEZET ---- 10
A HM VAGYONKEZELÉSŰ GÉPKOCSI TÁROLÓ, A LAKÁSHOZ TARTOZÓ HELYISÉG ÉS NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG ELIDEGENÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI ---- 10
IV. FEJEZET ---- 11
HOZZÁJÁRULÁS AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ, HM RENDELKEZÉSŰ LAKÁS, GÉPKOCSI TÁROLÓ ÉS NEM LAKÁSCÉLÚ HELYISÉG ELIDEGENÍTÉSÉHEZ ---- 11
V. FEJEZET ---- 11
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 11
9. Hatályba léptető rendelkezés ---- 11
10. Átmeneti rendelkezések ---- 11
11. ---- 12