



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. június 26-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Fortuna u. 6. I. emelet 3. alatti lakásra fennálló lakásbérleti szerződés
közös megegyezéssel történő megszüntetésére és cserelakás biztosítására**

A bizottsági ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1014 Budapest, Fortuna u. 6. I. emelet. 3. szám alatti, 2 szobás, 59 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás (a továbbiakban: Lakás).

Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő (a továbbiakban: Bérlő) a Lakásra piaci alapú lakáspályázat nyerteseként 2019. június 17. napján kötött 5 éves határozott idejű lakásbérleti szerződést bruttó 155.000,- Ft havi bérleti díj mellett. A Bérlő a pályázat során megfizette a megajánlott 3 havi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, 465.000,- Ft összegű pályázati biztosítékot, amely szerződéskötéskor óvadékká alakult, és amely összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A Bérlő a pályázatában vállalta a Lakás felújítását (fali- és padlóburkolatok, szaniterek cseréje; lépcsőház felé eső falak hő- és hangszigetelése; nyílászárók felújítása; víz- és csatornarendszer cseréje; elektromos hálózat bővítése; fűtőkorszerűsítés). A munkálatok befejezését a Bérlő 2020. február 17-én bejelentette.

A bérleti jogviszony a 671/2023. (IX. 28.) önkormányzati határozat alapján, a 2023. november 10. napján kötött lakásbérleti szerződéssel 2033. szeptember 30-ig meghosszabbításra került a lakbér 20%-os emelése mellett.

A Bérlő 2025. január 15. napján, elektronikus úton lakáscsere iránti kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. A Bérlő kérelmében előadta, hogy szeretnének nagyobb lakásba költözni, ahol lehetőség van gyerekszoba kialakítására. Az általa kérelmezett, 1014 Budapest, Fortuna u. 6. földszint 1. szám alatti, 101 m² alapterületű lakás (a továbbiakban Lakás2) üresen áll, melyben felújítással és korszerűsítéssel lehetőség nyílna gyerekszoba kialakítására.

A Bérlő 2025. március 26. napján benyújtotta a Lakás tekintetében a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a Lakásra közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

A Bérlő 2025. június 05. és 2025. június 17. napján hiánypótlás keretében becsatolta a Lakás2 átalakítási terveit, valamint egyszerűsített költségvetési kiírást. Az átalakítási terv szerint a Bérlő

saját költségén vállalja a jelenleg 2 szobás Lakás2 felújítását és 3 szobássá alakítását. A tervezett állapot a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály feljegyzése szerint egyeztetésre került, a munkálatok műemlékvédelmi szempontból elfogadhatók, azok csak előzetes örökségvédelmi engedély birtokában végezhetők. A felújítás hozzávetőleges költsége 15.113.000,- Ft, a befejezés várható időpontját a Bérő 2025. november 30. - biztonsággal 2025. december 31. - napjában jelölte meg. Tekintettel arra, hogy a felújítás teljeskörű és a Lakás2 átalakítását is magában foglalja, a Bérő kérte, hogy az Önkormányzat a felújítás időtartamára tekintsen el a bérleti díj fizetéstől a Lakás2-re vonatkozóan.

A GAMESZ 2025. július 20. napján kiállított igazolása szerint a Lakásra 2025. június 30. nappal tartozás nem áll fenn.

A Bérő a Lakásra piaci lakbért fizet, melynek mértéke nettó 210.791,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 267.705,- Ft/hó. A jelenleg fizetendő piaci alapú bérleti díj alapján – amely nettó 3.573,- Ft/m² összeget jelent – a cserelakás havi bérleti díja nettó 360.873,- Ft + ÁFA összeg lenne. Figyelemmel arra, hogy a Bérő több mint 15.000.000,- Ft összegben vállalja saját költségén megtérítési-, beszámítási-, elszámolási igény nélkül a Lakás2 teljes körű felújítását és a 671/2023. (IX. 28.) önkormányzati határozat alapján a lakásbérleti jogviszony 10 év határozott időre történő meghosszabbításakor a lakbér 20%-os mértékben emelésre került, a Lakás2-re fizetendő lakbér összegét 288.698,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 366.646,- Ft/hó összegben javasolt megállapítani.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (3) bekezdése értelmében a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérőnek másik lakást ad bérbe.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 8. § h) pontja alapján a lakásokat lakáscsere, minőségi lakáscsere keretében a Lakásrendeletben foglaltak szerint lehet bérbe adni.

A Lakásrendelet 26. § (1) bekezdése szerint a Gazdasági és Jogi Bizottság a lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérője részére, közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásáról, pénzbeli térítésről, vagy másik lakás bérbeadásáról és pénzbeli térítés odaítéléséről dönthet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (VI. 26.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. I. emelet 3. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és cserelakás biztosításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 26. § (1) bekezdésében biztosított bérbeadási jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 8. § h) pontja és 26. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlővel a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. I. emelet 3. szám alatti, 2 szobás, 59 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakásra 2023. október 30. napján 10 év határozott időre kötött lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön oly módon, hogy az Önkormányzat Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő részére a lakásbérleti szerződés megszüntetése ellenében, azzal egyidejűleg bérbe adja az Önkormányzat tulajdonában álló, 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti, 101 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakást 2033. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre, piaci lakbér megállapítása mellett, a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra megkötésre kerülő bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a lakás felújítását Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő saját költségén vállalja azzal, hogy a felújítási, átalakítási munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek be kell szereznie a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály előzetes örökségvédelmi engedélyét és az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását. A munkálatok kizárólag az örökségvédelmi engedély és tulajdonosi hozzájárulás alapján a munkálatok elvégzésének feltételeit tartalmazó, a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) Bérbeadó és a Bérlő között megkötött megállapodás birtokában kezdhetők meg.

A felújítási, átalakítási munkálatok valamennyi költsége a Bérlőt terheli, mellyel kapcsolatban a Bérlő sem a tulajdonos Önkormányzattal, sem a bérbeadó GAMESZ-szal szemben sem elszámolási-, sem bérbeszámítási-, sem megtérítési-, sem a ráfordított költségek értéknövelő beruházásként való figyelembevételére irányuló igénytel nem léphet és nem lép fel, sem a bérleti jogviszony ideje alatt, sem annak bármely okból történő megszűnése esetén. A Bérlő a lakásbérleti szerződést erre tekintettel köti meg.

Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő a felújítási, átalakítási munkálatok ideje alatt, legkésőbb 2025. november 30. napjáig a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra bérleti díjat nem fizet.

A 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra fizetendő piaci lakbér összege 288.698,- Ft + ÁFA/hó, bruttó 366.646,- Ft/hó.

A Lakásrendelet 47. § (1) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződésben meghatározott piaci lakbér összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.

Dr. Szilágyi Dániel Örs a lakbér esedékességével egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat Dr. Szilágyi Dániel Örs közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Dr. Szilágyi Dániel Örs köteles a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. I. emelet 3. szám alatti lakást legkésőbb 2025. november 30. napjáig előre egyeztetett időpontban a GAMESZ részére kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adni és igazolni, hogy a lakásra a birtokbaadás időpontjáig lejárt közüzemi díj-, lakbér-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

Dr. Szilágyi Dániel Örs köteles 2025. november 30. napjáig gondoskodni a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. I. emelet 3. szám alatti lakásból a saját, valamint a lakásban vele együtt élő személyek bejelentett lakcímének kijelentéséről, valamint amennyiben a bérlemény címére egyéni vállalkozás vagy cég székhelye, telephelye bejelentésre került, annak töröltetéséről.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. június „27.”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. június „27.”