



**Előterjesztés**

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
2025. június 26-i rendkívüli ülésére  
a Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntésekre**

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| A képviselő-testületi ülés formája: | nyilvános ülésen tárgyalandó |
| Elfogadásához szükséges többség:    | egyszerű többség             |

**1. ELŐTERJESZTÉS**

---

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 2021. november 18. napján hatályba lépett módosító rendelkezései a Lakástörvényben rögzített feltételek fennállása esetén, a törvényben meghatározott személyi kör részére az önkormányzati bérlakásokra vételi jogot biztosítanak.

A jelen előterjesztés két lakás elidegenítésére vonatkozó tulajdonosi döntés meghozatalára irányul, amely lakások tekintetében a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. március 27-i, illetve a 2025. májusi 22-i ülésén tulajdonosi döntést hozott a lakásokat érintő és a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő elidegenítésről. A forgalmi érték és a vételár a jogosultak részére kiközlésre került, melyet követően a jogosultak kérelmet nyújtottak be a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) szerinti lakásvásárlás szándékával az alábbiak szerint:

**1.**

A Képviselő-testület az 556/2025. (V. 22.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak alapján tulajdonosi döntést hozott a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 9. (a társasházalapítást megelőzően földszint 6.) szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a lakás bérlőjének az Önkormányzathoz 2021. december 8. napján benyújtott kérelme szerinti elidegenítéséről.

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapította, hogy Lórántfi Andrea bérlőt a lakásra a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg. A Képviselő-testület a lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. április 10. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 77.000.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 38.500.000.- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlő részére a 2025. június 3. napján kelt levél útján kiközlésre került.

A bérlő az Önkormányzathoz 2025. június 12-én benyújtott kérelmében nyilatkozott arról, hogy a lakásra vonatkozóan a Lakástörvény által biztosított vételi jog keretében való joggyakorlással történő lakásvásárlás helyett adásvételi eljárás keretében, a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja, 6. § (2) bekezdés b) pontja, valamint 6. § (4) bekezdése alapján szeretné megvásárolni a Lakástörvény szerint vételi joggal is érintett lakást.

A hatályos lakásbérleti szerződés értelmében a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 6. szám alatti lakás bérlője Lórántfi Andrea.

A lakást magában foglaló ingatlan tekintetében az Önkormányzat a Lakástörvényben előírtak szerint társasházat alapított, a lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/9 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 9. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérlő lakáscsere útján szerezte meg a 2004. július 28. napján kelt, III/1178/2004 ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében. A lakás bérleti jogáért cserébe a bérlő a 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 27/a. 3. emelet 8. szám alatti, egy szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2004. július 15-én kelt „Adás-vétellel vegyes csereszerződés” elnevezésű, ügyvéd által ellenjegyzett okirat szerint a csereingatlanok között értékkülönbözöt nem merült fel.

A lakás vonatkozásában a lakás bérlője 2004. augusztus 1-jei hatállyal szerezte meg a bérleti jogot a 2004. augusztus 4-én megkötött lakásbérleti szerződés értelmében.

A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 20 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 56 m<sup>2</sup>. A TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 63 m<sup>2</sup>. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 7 m<sup>2</sup>, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek 2025. május 31. nappal lejárt esedékességű tartozása nincs.

## 2.

A Képviselő-testület a 420/2025. (III. 27.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak alapján tulajdonosi döntést hozott a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 7. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 1.) szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a lakás bérlőjének az Önkormányzathoz 2022. január 24. napján benyújtott kérelme szerinti elidegenítéséről.

A Képviselő-testület az Mötv. 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapította, hogy Fekete Kristóf bérlőt a lakásra a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg. A Képviselő-testület a lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. január 31. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 127.400.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 63.700.000.- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlő részére 2025. április 14. napján kelt levél útján kiközlésre került.

A bérlő az Önkormányzathoz 2025. június 12-én kérelmet nyújtott be, miszerint a lakásnak 2016. március 1-je óta bérlője, a Lakástörvény értelmében és a lakás tekintetében vételi jog illeti meg, a forgalmi érték és a vételár annak alapján számára kiközlésre került és a lakást a Lakáselidegenítési rendelet rendelkezései szerint szeretné megvásárolni.

A hatályos lakásbérleti szerződés értelmében a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 1. szám alatti lakás bérlője Fekete Kristóf.

A lakást magában foglaló ingatlan tekintetében az Önkormányzat a Lakástörvényben előírtak szerint társasházat alapított, a lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6489/0/A/17 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 7. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérlő lakáscsere útján szerezte meg a 2016. január 20. napján kelt, BDV/1181-2/2016. ügyiratszámú bérbeadási hozzájárulás értelmében. A lakás bérleti jogáért cserébe a bérlő az 5711 Gyula, Lahner György utca 2. 3. emelet 13. szám alatti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2015. december 7-én kelt és ügyvéd által ellenjegyzett „Önkormányzati bérlakás cseréjével vegyes adásvételi szerződés” elnevezésű okiratban a cserélő felek nem rendelkeztek értékkülönbözetről, melynek értelmében az elcserélt jogok egyenértékűsége mellett valósult meg a jogügylet.

A lakás vonatkozásában a bérlő 2016. március 1-jei hatállyal szerezte meg a bérleti jogot a megkötött, 2016. február 8-án kelt lakásbérleti szerződés értelmében.

A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 9 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 61 m<sup>2</sup>. A TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 63 m<sup>2</sup>. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 2 m<sup>2</sup>, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek 2025. június 30. nappal tartozása nincs.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás vételára a Lakástörvény 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 25 év közötti.

A (2) bekezdés értelmében a vételi joggal érintett lakás vételára az (1) bekezdéstől eltérően a Lakástörvény 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték

- a.) 45 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 15 év közötti,
- b.) 40 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 15 év és 25 év közötti,

és a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a Lakástörvény 29. § szerinti csere útján jött létre oly módon, hogy a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése értelmében a vételi joggal érintett lakás vételára a Lakástörvény 48. §-a szerinti részletfizetési kedvezménnyel fizethető meg, azzal az eltéréssel, hogy a Képviselő-testület döntése alapján évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezmény adható, a vételár egyösszegű megfizetése esetén pedig a vételár 10%-ának megfelelő kedvezmény illeti meg a jogosultat.

A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében a Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás és a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás az átruházástól számított 4 éven belül nem idegeníthető el, arra az átruházástól számított 4 évig az Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonátruházás bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 4 év határozott időre elővásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

A Lakáselidegenítési rendelet 7. § (3) bekezdése alapján, ha a címzett az ajánlatot az ajánlat közlésétől számított 90 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az elfogadástól számított 60 napon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

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

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

### 1.

#### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2025. (....) önkormányzati határozata**

**a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 9. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 9. (a társasházalapítást megelőzően földszint 6.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/9 hrsz-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül és amely lakás bérlője – a 2004. augusztus 4. napján létrejött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés értelmében – Lórántfi Andrea.

A Képviselő-testület a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 9. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/9 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. április 10.

napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 77.000.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdésének b) pontja alapján 30.800.000.- Ft összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben vagy évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezménnyel kerülhet sor.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak Lórántfi Andrea vevővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2025. július 25.

Végrehajtásért felelős: polgármester

## **2.**

### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

#### **...../2025. (....) önkormányzati határozata**

#### **a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 7. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 7. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6489/0/A/17 hrsz-ú, 63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül és amely lakás bérelője – a 2016. február 8. napján létrejött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés értelmében – Fekete Kristóf.

A Képviselő-testület a 1014 Budapest, Úri utca 22. 1. emelet 7. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6489/0/A/17 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. január 31. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 127.400.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdésének a) pontja alapján 57.330.000.- Ft összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben vagy évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezménnyel kerülhet sor.

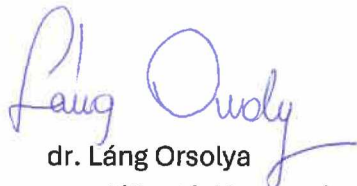
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak Fekete Kristóf vevővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2025. július 25.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya  
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea  
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2025. június 23.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2025. június 23.