



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. november 18-i rendkívüli ülésére

a 191/2025. (VI.26.) GJB határozatának módosítására

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 álló 1014 Budapest, Fortuna u. 6. 1. emelet. 3. szám alatti, 2 szobás, 59 m² alapterületű lakás bérelője a 2023. október 30. napján, 10 év határozott időre kötött piaci alapú lakásbérleti szerződés alapján Dr. Szilágyi Dániel Örs (a továbbiakban: Bérelő).

A Bérelő kérelmére a Tisztelt Bizottság a 191/2025. (VI. 26.) GJB határozatával hozzájárult ahhoz, ahhoz, hogy a Bérelővel a Fortuna u. 6. 1. emelet. 3. szám alatti lakásra 2023. október 30. napján 10 év határozott kötött lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön oly módon, hogy az Önkormányzat a Bérelő részére a lakásbérleti szerződés megszüntetése ellenében és azzal egyidejűleg bérbe adja az Önkormányzat tulajdonában álló Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti, 101 m² alapterületű, 2 szobás lakást 2033. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre, piaci lakbér megállapítása mellett, a határozatban foglalt feltételekkel.

A határozat értelmében a Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti cserelakásra megkötendő lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a lakás felújítását a Bérelő saját költségén vállalja előzetes örökségvédelmi engedély és tulajdonosi hozzájárulás, valamint a munkálatok elvégzésének feltételeit tartalmazó megállapodás birtokában. A határozat szerint a Bérelő a felújítási, átalakítási munkálatok ideje alatt, legkésőbb 2025. november 30. napjáig a Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra bérleti díjat nem fizet. A Bérelő 2025. november 30. napjáig köteles a Fortuna utca 6. 1. emelet 3. szám alatti lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adni.

A Bérelő a Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződést 2025. július 28-án megkötötte azzal, hogy a lakásbérleti szerződés 9.) pontja értelmében a lakbérfizetés kezdete a felújítási, átalakítási munkálatok befejezése, legkésőbb 2025. november 30. napja.

A Bérló 2025. szeptember 10-én az örökségvédelmi engedély birtokában a felújítási-, átalakítási munkálatokhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás iránt az Önkormányzathoz kérelmet nyújtott be.

A Bérló a BDV/23315-7/2025 ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulásban engedélyt kapott a Csató Judit okl. építészmérnök (É 01-0762) által – a dr. Janotti Judit okl. építészmérnök, műemléki szakértő (21-0301) által 2025 júliusában összeállított építéstörténi dokumentáció és részleges értékleltár megállapításainak figyelembevételével – készített örökségvédelmi engedélyezési dokumentációban megjelölt, alábbiakban nevesített felújítási-, átalakítási munkák elvégzéséhez a hozzájárulásban foglalt feltételekkel és kikötésekkel:

Elvégezni kívánt felújítási, átalakítási munkák:

- válaszfalak részleges bontásával és építésével az alaprajzi elrendezés módosítása (az étkező-konyha áthelyezése a kialakítandó nappaliba és a jelenlegi konyha szobává alakítása);
- a bontandó válaszfalban lévő kétszárnyú ajtó áthelyezése;
- a megmaradó nyílászárók javítása, festése;
- padló- és falburkolatok, szaniterek felújítása, részleges cseréje;
- gépészeti és elektromos rendszerek korszerűsítése, ezen belül:
 - zárt égésterű gázkazán beépítése,
 - elektromos vezetékek és beépített egységek cseréje,
 - víz- és csatornavezetékek átépítése, szaniterek cseréje.

A tulajdonosi hozzájárulás a kézhezvételtől számított 1 évig érvényes, és a tulajdonosi hozzájárulás érvényességi idején belül az engedélyezett felújítási, átalakítási munkálatok befejezését a Vagyongazdálkodási Igazgatóság, valamint a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. felé be kell jelenteni, mely bejelentéshez mellékelni kell a gáztervet, a gázszerelő kivitelezői nyilatkozatot és a befejezett munkálatokról készült fotókat. A munkálatok befejezésének bejelentését követően a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által végzett bérleményellenőrzés keretében jegyzőkönyv felvétele és fotódokumentáció készítése által kerülnek az elvégzett munkák ellenőrzésre.

A Bérló a felújítási-, átalakítási munkálatok tárgyában a megállapodást a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.-vel 2025. szeptember 18-án megkötötte.

A Bérló 2025. október 27-én kérelmet nyújtott be a Fortuna u. 6. 1. emelet. 3. szám alatti lakás kiürítési-, birtokbaadási határidejének és a Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakás tekintetében a díjfizetés alóli mentesség időtartamának 2026. január 31. napjáig történő meghosszabbítása iránt. A Bérló kérelmében indoklásul előadta, hogy az októberi lehűlés miatt a falazási, vakolási munkálatok száradási idejének optimalizálásához a gázkazán felszerelése és a fűtési rendszer beindítása elengedhetetlen, a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. azonban várhatóan csak november közepére készül el az ehhez szükséges kéménybéleléssel. A korábbi érvényes felülvizsgálattal nem rendelkező, bizonytalan működésű gáz cirkó készüléket az eddigi munkák során már leszerelték, így a lakásban jelenleg nincs fűtés. A tervezett további vakolás, falazás, betonozás, festés és mázolás elvégzése bizonytalanná vált. Amennyiben 2026. január 31. napja előtt a felújítás befejeződik, arról tájékoztatást ad mind az Önkormányzat, mind a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. részére.

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) bekezdése szerint a Gazdasági és Jogi Bizottság a lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlője 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.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

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

.../2025. (.....) GJB határozata

a191/2025. (VI. 26.) GJB határozat módosításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy dönt, hogy a 191/2025. (VI. 26.) GJB határozatát az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva – a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett – akként módosítja, hogy dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakás tekintetében a BDV/23315-7/2025 ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulással engedélyezett felújítási-, átalakítási munkálatok idejére, de legkésőbb 2026. január 31. napjáig a bérleti díj megfizetése alól mentesül, továbbá dr. Szilágyi Dániel Örs a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. 1. emelet 3. szám alatti lakást legkésőbb 2026. január 31. napjáig köteles kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. részére birtokba adni és igazolni, hogy arra a birtokbaadás időpontjáig lejárt közüzemi díj-, lakbér-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamattartozás nem áll fenn. Dr. Szilágyi Dániel Örs 2026. január 31. napjáig köteles továbbá gondoskodni a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. 1. emelet 3. szám alatti lakásból a saját, valamint a lakásban vele együtt élő személyek bejelentett lakcímének kijelentéséről, valamint amennyiben a lakás címére egyéni vállalkozás vagy cég székhelye, telephelye bejelentésre került, annak töröltetéséről.

Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles az Önkormányzat, mint tulajdonos és bérbeadó nevében és képviselőként eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft.-vel a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. 1. emelet 3. szám alatti lakásra 2023. október 30-án kötött lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában 2025. július 28-án létrejött szerződés 2.) és 3.) pontját módosítani.

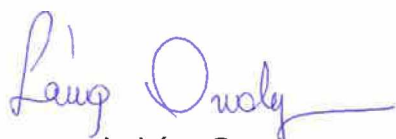
Dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő ezzel egyidejűleg köteles a 1014 Budapest, Fortuna utca 6. földszint 1. szám alatti lakásra 2025. július 28-án kötött lakásbérleti szerződés 9.) és 16.) pontját módosítani és a lakásbérleti szerződést módosításokkal egységes szerkezetbe foglalni, valamint a lakásbérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni. A közjegyzői okirat költségét dr. Szilágyi Dániel Örs bérlő viseli.

Határidő: 2026. január 31.

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. november 14.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november 14.