



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2025. december 9-i rendes ülésére
a Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntésre

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

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 Képviselő-testület az 555/2025. (V. 22.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak szerint tulajdonosi döntést hozott a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 8. (a társasházalapítást megelőzően földszint 4.) szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a bérlő 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 Hajdú Rozália Veronika 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 50.800.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 25.400.000.- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlő részére a 2025. június 03. napján kelt és 2025. június 12-én átvett levél útján kiközlésre került.

A bérlő az Önkormányzathoz 2025. november 03. napján benyújtott kérelmében nyilatkozott arról, hogy a Lakástörvény által biztosított vételi jogának gyakorlása 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 és elővásárlási joggal is érintett lakást.

A hatályos lakásbérleti szerződés értelmében a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 4. szám alatti lakás bérelője Hajdú Rozália Veronika.

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/8 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 8. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérelő lakáscsere útján szerezte meg a 2011. augusztus 11. napján kelt, III/43874-2/2011. ügyiratszámú bérbeadási hozzájárulás értelmében. A lakás bérleti jogáért cserébe a bérelő a 4002 Debrecen, Vármegyeháza u. 16. 4. emelet 20. szám alatti (9679/A/40 hrsz), egy szobás, 55 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2011. július 25-én kelt „Adásvétellel vegyes csereszerződés” elnevezésű, ügyvéd által ellenjegyzett okirat szerint a csereingatlanok között értékkülönbség nem merült fel, a felek az ingatlanok értékét egyaránt 7.000.000.- Ft összegben határozták meg.

A lakás vonatkozásában a lakás bérelője 2011. szeptember 1-jei hatállyal szerezte meg a bérleti jogot a 2011. augusztus 31-én megkötött lakásbérleti szerződés értelmében.

A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 14 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 34 m². Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 37 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 3 m², a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2025. december 01. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 51.200.000,- Ft összegben állapította meg.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2025. december 02. napján kelt igazolása szerint a bérelőnek 2025. november 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 Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 25 év közötti.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás vételára az (1) bekezdéstől eltérően a Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 45 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 15 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.

Ugyanezen rendelkezés (4) bekezdése szerint a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás vételára a Lakástörvény 48. §-a szerinti részletfizetési kedvezménnyel fizethető meg, azzal az eltéréssel, hogy a Bizottság döntése alapján évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezmény adható, az egyösszegű megfizetés kedvezménye pedig a Lakástörvény 47. §-tól eltérően a vételár 10%-a.

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.

A Lakáselidegenítési rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat a rendeletben felsorolt kivételekkel a Gazdasági és Jogi Bizottság gyakorolja.

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

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

Kérem a T. 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

a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 8. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti átruházott jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 8. (a társasházalapítást megelőzően földszint 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/8 hrsz-ú, 37 m² 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 2011. augusztus 31. napján létrejött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés értelmében Hajdú Rozália Veronika.

A Bizottság a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 8. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/8 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. december 01. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 51.200.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdés a) pontja alapján 23.040.000,- Ft

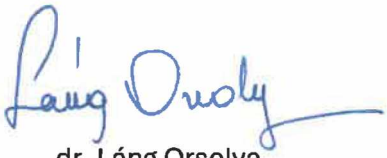
összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben vagy évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezménnyel kerülhet sor.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak Hajdú Rozália Veronika vevővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2025. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés és a döntés		
Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	költségvetési hatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
 dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	 Kis Tímea gazdasági igazgató	 dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2025. december „5...”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. december „5...”