



**Előterjesztés**  
**a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**Gazdasági és Jogi Bizottságának**  
**2026. március 6-i rendkívüli ülésére**  
**a Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntésre**

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, Úri utca 31. 1. emelet 5. szám alatti, 2 szobás, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás (a továbbiakban: Lakás).

A Lakás bérlőtársai Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland.

A Lakás bérleti jogát Kardos György az 1967. június 22. napján kelt bérleti szerződéssel szerezte határozatlan időre.

Kardos György halálát követően a III-1835/2001. számú, 2001. december 10. napján kelt bérbeadói nyilatkozat alapján 2002. január 2. napján kötött jogfolytonos lakásbérleti szerződéssel a Lakás bérlői, mint a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosultak, Kardos Györgyné és Kardos Tímea bérlőtársak lettek.

2022. január 30. napján Kardos Tímea kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz arra vonatkozóan, hogy a Lakás forgalmi értékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 47. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az Önkormányzat állapítsa meg.

Kardos Györgyné korábbi bérlőtárs 2022. december 27. napján elhalálozott.

Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland 2024. május 22. napján a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet útján bejelentették, hogy édesanyjuk, Kardos Tímea 2024. április 23. napján elhunyt és kérték a bérleti jogviszony folytatását tekintettel arra, hogy születésük óta a Lakásban élnek életvitelszerűen. Beadványukban jelezték, hogy a vételi szándékot továbbra is fenntartják.

A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 285/2024. (IX. 24.) MTB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland, mint az elhunyt bérlő, Kardos Tímea gyermekei a Lakástörvény 21. § (2) bekezdése és 32. § (2) bekezdése alapján a lakásbérleti jogviszonyt folytassák és a Lakásra határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kössenek. Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland (a továbbiakban: Bérlőtársak) 2024. október 10-én kötötték meg a Lakásra a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést 2024. november 1-jei hatállyal.

A Lakás a Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül.

A Bérletársak az Önkormányzathoz 2026. január 27. napján a Lakás tekintetében a Lakáselidegenítési rendelet szerinti lakásértékesítési eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. március 2. napján kelt igazolása szerint a Bérletársaknak a Lakásra 2026. február 28. nappal tartozása nincs.

A Lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6657/0/A/12 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 31. 1. emelet 5. cím alatt található.

A lakásbérleti szerződésben a Lakás alapterülete 61 m<sup>2</sup>. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a Lakás alapterülete 61 m<sup>2</sup>. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a Lakás forgalmi értékét 160.200.000,- Ft (2.626.230,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg. A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság a Lakást a Lakástörvény 32. § (2) bekezdése szerinti jogviszonyt folytató Bérletársak kérelme értelmében és részükre történő értékesítéshez elidegenítésre kijelölheti. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartama a vételár megállapítás szempontjából 1967. június 22. napjától a jogelőd bérlet haláláig, azaz 2024. április 23. napjáig számítandó, így a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet. A vételár a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján - és a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapulvételével - a forgalmi érték 15%-a, azaz 24.030.000,- Ft.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (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 Lakáselidegenítési rendeletben felsorolt kivételekkel a Gazdasági és Jogi Bizottság gyakorolja.

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

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: 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 JAVASLATOK**

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

#### **Gazdasági és Jogi Bizottsága**

#### **.../2026. (....) GJB határozata**

#### **a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. 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, a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6657/0/A/12 hrsz-ú, 61 m<sup>2</sup> alapterületű lakást Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland bérlőtársak együttes kérelmére és részére elidegenítésre kijelöli.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6657/0/A/12 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 160.200.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján - és a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapulvételével - 24.030.000,- 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 Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

---

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya  
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea  
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2026. március 3.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sőtch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság  
ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2026. március 3.