



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. április 28-i rendes ülésére
a Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntésekre

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.

1.

A Képviselő-testület a 899/2023. (XII. 7.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak szerint tulajdonosi döntést hozott a 1014 Budapest, Dísz tér 13. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6473/0/A/9 hrsz-ú, 16 m² alapterületű lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a bérlő, mint vételi jogi jogosult 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 Fa Nándor 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 2023. október 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 29.000.000,- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 4.350.000,- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlő részére a 2023. december 18. napján kelt levél útján kiközlésre került. A bérlő a vételár összegét - 4.350.000,- Ft összeget – az Önkormányzat részére 2024. július 10-én banki átutalás útján megfizette, ugyanakkor a vételi jog gyakorlása útján történő tulajdonszerzésre nem került sor.

A bérlő az Önkormányzathoz 2026. február 3. napján benyújtott kérelmében nyilatkozott arról, hogy a lakást vételi jogi jogosultként jogi akadály miatt nem tudta megvásárolni, azt a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) szerinti elővásárlási jog keretében, adásvétellel kívánja megvenni.

A lakás bérleti jogát a bérlő az 1989. július 5. napján kelt határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján szerezte meg, mely szerződés szerint a bérlő csere alapján költözött a lakásba.

A lakásbérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakás 2021. november 18. napján a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakásnak minősült, a bérlő, mint Lakástörvény szerinti vételi jogi jogosult a Lakástörvény 47. § (1) bekezdése szerinti kérelmét az Önkormányzathoz határidőben - 2022. április 29-én - benyújtotta és a bérlőnek a 2021. november 18. napját megelőző egy évben négy havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása nem állt fenn a bérbeadó felé.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft. 2026. április 23. napján kelt igazolása szerint a bérlőnek 2026. április 23. nappal a lakásra tartozása nincs.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 22 m². Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 16 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 6 m², a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2026. február 11. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 42.700.000,- Ft összegben állapította meg. A vételár a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (3) bekezdése alapján a forgalmi érték 15%-a, azaz 6.405.000,- Ft.

2.

A hatályos lakásbérleti szerződés szerint 1014 Budapest, Úri utca 6. földszint 5. szám alatti lakás bérlője dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna.

A lakás korábbi bérlői bérlőtársi jogviszonyban Egresi Antal és Egresi Antalné voltak a 2006. március 28. napján kelt adásvétellel vegyes csereszerződés és a 2006. április 21. napján kiállított, III-587/3/2006. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás alapján 2006. május 3. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés szerint.

Egresi Antalné halálát követően a lakás kizárólagos bérlője Egresi Antal lett, aki 2008. szeptember 17-én kötött a lakásra határozatlan idejű lakásbérleti szerződést.

Egresi Antal 2012. július 11. napján a lakás bérleti jogviszonyának folytatása ellenében Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna eltartóval tartási szerződést kötött, melyhez az Önkormányzat Polgármestere 2012. szeptember 18-án kelt, III/44555/4/2012. ügyiratszámú nyilatkozattal bérbeadói hozzájárulást adott.

Egresi Antal 2022. február 4. napján érkezett megkeresésében a lakás forgalmi értékének megállapítását és közlését kérte az Önkormányzattól.

Egresi Antal halálát követően dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna eltartó 2023. május 17. napján benyújtott kérelme alapján a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 230/2023. (VI. 19.) MTB határozatával hozzájárult ahhoz, hogy dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna eltartó a Lakástörvény 32. § (1) bekezdése alapján a lakásbérleti jogviszonyt folytassa és a lakásra határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kössön. dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna 2023. augusztus 30-án kötötte meg a lakásra a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést 2023. augusztus 1-jei hatállyal.

dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna bérlő 2026. március 18. napján a lakás elidegenítésre történő kijelölése, a forgalmi érték megállapítása és a lakás Lakáselidegenítési rendelet szerinti elidegenítése iránti kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. április 23. napján kelt igazolása szerint a bérlőnek 2026. április 23. nappal a lakásra tartozása nincs.

A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6481/0/A/24 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Uri utca 6. földszint 9. cím alatt található.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 53 m². Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 56 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 2026. március 25. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 72.600.000,- Ft összegben állapította meg. A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2a) bekezdése alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság a lakást a Lakástörvény 32. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyt folytató bérlő, dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna kérelmére és részére elidegenítésre kijelölheti. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartama a vételár megállapítás szempontjából 2006. május 1. napjától az eltartott, mint jogelőd bérlő haláláig, azaz 2023. április 20. napjáig számítandó, így a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama 16 év. A vételár a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2a) bekezdése alapján a forgalmi értéke 50%-a, azaz 36.300.000,- 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 javaslatok 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 javaslatok elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

1.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 13. földszint 2. 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 1014 Budapest, Dísz tér 13. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6473/0/A/9 hrsz-ú, 16 m² alapterületű lakás, mint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás 2021. november 18. napján vételi joggal érintett lakásnak minősült és a lakást a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján Fa Nándor bérlő kérelmére és részére elidegenítésre kijelöli.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 13. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6473/0/A/9 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 11. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 42.700.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (3) bekezdése alapján 6.405.000,- 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 Fa Nándor bérlővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2026. május 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 6. földszint 9. 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. § (2a) bekezdése alapján a 1014 Budapest, Úri utca 6. földszint 9. (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint földszint 5.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6481/0/A/24 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakást dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna bérlő kérelmére és részére elidegenítésre kijelöli.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 6. földszint 9. (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint földszint 5.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6481/0/A/24 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. március 25. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 72.600.000,- Ft összegben, a vételárát a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2a) bekezdése alapján 36.300.000,- Ft összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben vagy évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezményrel kerülhet sor.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak dr. Gyöngyösi-Pap Zsuzsanna bérlővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2026. május 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, 2026. április „23.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. április „23.”