



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. május 19-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Úri utca 20/A földszint 1. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában benyújtott kérelemre

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 20/A földszint 1. szám alatti, 3 szobás, 95 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás.

A lakás bérlője a 2024. szeptember 2. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján Wenzel Adelheid. Wenzel Adelheid, mint a lakás korábbi bérlőjének - a 2024. április 2. napján elhunyt néhai Elek András Ottónak – élettársa jogviszonyfolytató jogosultként szerezte meg a lakás bérleti jogát.

Wenzel Adelheid 2026. február 9. napján kezdeményezte bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését pénzbeli térítés ellenében.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. által 2026. május 13. napján kiállított igazolás szerint a lakásra 2026. május 11. nappal tartozás nem áll fenn.

A lakásra jelenleg kiszámlázott költségelvű lakásbérleti díj havi összege 48.450,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.532,- Ft/hó. A külön szolgáltatások díja: személyszállítási díj bruttó 3.783,- Ft/hó, víz-csatornadíj 10.756,- Ft/hó.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (1) és (3) bekezdései értelmében:

„23. § (1) A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

b) a lakás megsemmisül;

c) az arra jogosult felmond;

d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;

e) a bérlő a lakást elcseréli;

- f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i) e törvény erejénél fogva.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.”

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 26. §-a szerint:

„(1) 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.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során pénzbeli térítést is kér, a bérlővel a bérbe adandó lakás rendelkezésre állásától függően lehet megállapodni.

(3) Az (1) bekezdés alapján a bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbözet 30%-áig megállapítható összeg illeti meg, amennyiben a felajánlott lakás értéke meghaladja a bérlő által elfogadott másik lakás értékét.

(4) Ha a bérlő cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést kér, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnésének napján esedékes.”

A City-Form 2000 Kft. a 2026. február 26. napján készített szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 159.500.000,- Ft (1.678.947,- Ft/m²) összegben határozta meg.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. munkatársai által 2025. március 28. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a lakás rendben tartott, 3 szoba, előszoba, közlekedő, kamra, WC, fürdőszoba és konyha helyiségekből áll.

A pénzbeli térítés fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 1/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 7. melléklet Egyéb fejlesztési céltartalék soráról a költségvetési rendelet 6. § (2) pontja szerinti előirányzat átcsoportosítással a 4. melléklet 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok K6 Beruházások során rendelkezésre áll.

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.

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

..../2026. (.....) GJB határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 20/A földszint 1.szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában benyújtott kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága 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) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Lakásrendelet 26. §-a alapján úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy Wenzel Adelheid bérlőnek a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1014 Budapest, Úri utca 20/A földszint 1. szám alatti, 3 szobás, 95 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakásra a 2024. szeptember 2. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszonya 2026. június 30. napjával közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetésre kerüljön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A pénzbeli térítés összege az Önkormányzat által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 159.500.000,- Ft összegű forgalmi érték 20%-a, azaz 31.900.000,- Ft, mely összeg fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 1/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 7. melléklet Egyéb fejlesztési céltartalék soráról a költségvetési rendelet 6. § (2) pontja szerinti előirányzat átcsoportosítással a 4. melléklet 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok K6 Beruházások során rendelkezésre áll.

A pénzbeli térítés teljes összegének kifizetésére a Lakásrendelet 26. § (4) bekezdése alapján 2026. június 30. napján kerül sor, amennyiben Wenzel Adelheid a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat képviselője részére 2026. június 30. napjáig birtokba adja és igazolja, hogy a lakásra a birtokbaadás napjáig sem bérleti díj, sem használati díj, sem késedelmi kamat, sem közüzemi díj tartozás nem áll fenn.

Amennyiben Wenzel Adelheid a jelen határozatban foglaltak elfogadásáról 2026. május 31. napjáig elfogadó nyilatkozatot nem tesz vagy a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában a megállapodást 2026. június 15. napjáig nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. június 30.

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. május „15.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. május „15.”