



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. június 23-i rendkívüli 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 Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 471/2025. (IV. 10.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak szerint tulajdonosi döntést hozott a 1014 Budapest, Országház utca 24. 1. emelet 2. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 2. és 1. emelet 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6643/0/A/10 hrsz-ú, 98 m² alapterületű lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a lakás bérlőtársai, mint vételi jogi jogosultak 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 Koncz Levente és Konczné Gál Helga Gizella bérlőtársakat a lakásra a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján vételi jog illeti meg. A Képviselő-testület a lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. február 28. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 205.500.000,- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 102.750.000,- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlőtársak részére a 2025. április 29. napján kelt levelek útján kiközlésre került.

A bérlőtársak a Lakástörvény 47. § (6) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy a tulajdonos Önkormányzat által közzétett forgalmi értéket, illetve vételárát vitatták, a forgalmi érték közzétételét követő 60 napon belül a Budapest Főváros Kormányhivatalától kérték a forgalmi érték, illetve a lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítását. A vonatkozó kormányhivatali

eljárásban a lakás forgalmi értéke és vételára megállapításra és a bérlőtársak részére 2025. december 8-án kiközlésre került, ezáltal megnyílt a lehetőség a joggyakorlásra.

A bérlőtársak az Önkormányzathoz 2026. május 11. napján benyújtott kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a lakás tekintetében a Lakástörvény szerinti vételi jog gyakorlásának lehetőségével nem kívánnak élni és a lakás tulajdonjogát a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) szerinti adásvétel keretében kívánják megszerezni.

A korábbi 1. emelet 2. számú lakás bérleti jogát Koncz Jánosné korábbi bérlő lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a 1134 Budapest, Angyalföldi út 24/C J épület 1. emelet 1. szám alatti, 46 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adta. Koncz Jánosné a lakásbérleti szerződést 2006. október 2-án kötötte meg.

Közös kérelmükre és a III-1072-1/2011. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében létesített a korábbi 1. emelet 2. számú lakásra bérlőtársi jogviszonyt Koncz Jánosné és a lakásban 2006 novembere óta életvitelszerűen élő gyermeke, Koncz Levente. A lakásbérleti szerződést a bérlőtársak 2011. január 18-án kötötték meg.

Koncz Jánosné a korábbi 1. emelet 2. számú lakás tekintetében kérte lakásbérleti jogviszonya megszüntetését, melynek értelmében a lakás kizárólagos bérlője Koncz Levente lett, a lakásbérleti szerződés megkötésére 2011. október 12-én került sor.

A korábbi 1. emelet 4. számú lakás bérleti jogát Konczné Gál Helga Gizella lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a Budapest XI. kerület, Villányi út 9. 3. emelet 1/a szám alatti, 55 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A cserelakás forgalmi értékét 11.800.000,- Ft összegben, a bérleti jog értékét 9.500.000,- Ft összegben határozták meg a cserélő felek, illetve 2.300.000,- Ft összegű értékkülönbségről is rendelkeztek a 2011. január 20-án kelt „Ingatlan csere szerződés” elnevezésű, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban. Az értékkülönbséget Konczné Gál Helga Gizella megfizette a korábbi bérlő részére, majd a lakásbérleti szerződést 2012. május 9-én megkötötte.

A korábbi 1. emelet 2. és 1. emelet 4. szám alatti lakásokat a bérlők, Koncz Levente és Konczné Gál Helga Gizella, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 126/2012. (V.31.) Kt. számú határozata értelmében összevonták, majd ezt követően került sor az összevont – a hatályos lakásbérleti szerződés szerint 1. emelet 2. és 1. emelet 4. szám alatti – lakás Koncz Levente és Konczné Gál Helga Gizella részére bérlőtársi jogviszonyban történő bérbeadására. A bérlőtársak a lakásbérleti szerződést 2014. május 21-én kötötték meg.

A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 15 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 98 m². Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete szintén 98 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között nincs eltérés.

A CITY-FORM 2000 Kft. a 2026. május 22. napján készített ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 220.500.000,- Ft (2.250.000,- Ft/m²) összegben állapította meg.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. 2026. június 16. napján kelt igazolása szerint a bérlőtársaknak 2026. június 15. nappal a lakásra lejárt esedékességű tartozása nincs.

2.

A Képviselő-testület az 554/2025. (V. 22.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak szerint tulajdonosi döntést hozott a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/2 hrsz-ú, 40 m² alapterületű lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a bérlőtársak, mint vételi jogi jogosultak kérelme szerinti elidegenítéséről. A Képviselő-testület az Mötv. 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapította, hogy Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde bérlőtársakat a lakásra a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján vételi jog illeti meg. A Képviselő-testület a lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. április 7. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 45.400.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 22.700.000,- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a bérlőtársak részére a 2025. június 03. napján kelt és 2025. június 17-én átvett levél útján kiközlésre került.

A bérlőtársak az Önkormányzathoz 2025. december 16. napján benyújtott kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a Lakástörvény által biztosított vételi joguk gyakorlása helyett adásvételi eljárás keretében, a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja, 6. § (2) bekezdés b) pontja, valamint 6. § (4) bekezdése alapján kívánják megvásárolni a lakást.

A Tisztelt Bizottság az 5/2026. (II.3) GJB határozatban foglaltak szerint döntött a Lakáselidegenítési rendelet szerinti lakáseladásról. A Bizottság a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti átruházott jogkörében eljárva megállapította, hogy a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a lakás a Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül, és amely lakás bérlőtársai Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde. A Bizottság a lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 15. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 46.800.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdés b) pontja alapján 18.720.000,- Ft összegben állapította meg.

A Bizottság döntése értelmében a forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlat Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde bérlőtársakkal a 2026. február 11-én kelt és 2026. március 3-án átvett levelek útján kiközlésre került. Az eladási ajánlat tartalmazta a figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy az ajánlati kötöttség lejártát követően az Önkormányzat szerződéskötésre nem köteles, arra igazolási kérelem alapján csak akkor van lehetőség, ha a Bizottság méltányosságból így dönt. Az eladási ajánlat közzététele értelmében és a Lakáselidegenítési rendeletben rögzítettek alapján az ajánlati kötöttség időtartama 2026. június 1. napján lejárt, az Önkormányzat a meghozott tulajdonosi döntés alapján szerződéskötésre nem köteles, arra igazolási kérelem alapján csak akkor van lehetőség, ha a Bizottság méltányosságból ekként dönt.

A bérlőtársak az Önkormányzathoz 2026. június 4., illetve 2026. június 8. napján benyújtott kérelmeikben nyilatkoztak arról, hogy az eladási ajánlatot elfogadják és az adásvételi szerződést meg kívánják kötni, egyidejűleg jelezték, hogy nyilatkozatukat 2026. június 1-jén szerették volna benyújtani az Önkormányzathoz, azonban Zalka Imre bérlőtárs rosszullete okán orvoshoz kellett

menniük. A bérletársak kérelmükhöz csatolták Zalka Imre bérletárs 2026. június 1-től 2026. június 3-ig fennállt keresőképtelenségéről szóló orvosi igazolást és kérték annak elfogadását.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. június 16. napján kelt igazolása szerint a bérletársaknak a lakásra 2026. június 15. nappal bruttó 15.267,- Ft összegű lejárt esedékességű tartozása áll fenn.

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 (2) bekezdés értelmében a vételi joggal érintett lakás vételára az (1) bekezdéstől eltérően a Lakástörvény 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték

a) 45 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 15 év közötti,

b) 40 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Bizottság elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 15 év és 25 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.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése értelmében a vételi joggal érintett lakás vételára az alábbiak szerint teljesíthető:

a) a vételár a Lakástörvény 48. §-a szerinti részletfizetési kedvezménnyel fizethető meg azzal az eltéréssel, hogy a Bizottság döntése alapján évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezmény adható,

b) a vételár a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetésre kerül,

c) a vételár a lakásra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított lakáshitel igénybevétele két részletben kerül megfizetésre oly módon, hogy a szerződéskötéskor a vételár legalább 20%-a kerül megfizetésre és a fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződés hatálybalépésének napjától számított 60 naptári nap

azzal, hogy a b) és c) pont szerinti fizetési mód mellett a kedvezmény 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-, a lakásra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított lakáshitel igénybevétele esetén visszavásárlási joga van. Az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonátruházás bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 4 év határozott időre elővásárlási-, a lakásra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított lakáshitel igénybevétele esetén visszavásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. Az Önkormányzat visszavásárlási jogát a lakás jelen rendelet szerint megállapított eredeti vételárán gyakorolhatja abban az esetben, amennyiben a vevő a lakáshitelt az átruházástól számított 4 éven belül

végtörleszti vagy a lakásra bejegyzett jelzálogjog 4 éven belül bármely okból törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartásból.

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 7. § (1) bekezdésének 16. és 17. pontjaiban rögzítettek értelmében az ajánlati kööttség időtartamát az ajánlat közlésétől számított 90 napban kell megállapítani, az ajánlati kööttség lejártát követően az Önkormányzat szerződéskötésre nem köteles, arra igazolási kérelem alapján csak akkor van lehetőség, ha a Bizottság méltányosságból így dönt.

A Lakáselidegenítési rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat a Lakáselidegenítési rendeletben felsorolt kivételekkel a 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, Országház utca 24. 1. emelet 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 Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 1014 Budapest, Országház utca 24. 1. emelet 2. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 2. és 1. emelet 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6643/0/A/10 hrsz-ú, 98 m² alapterületű lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül és amely lakás bérlő bérlőtársi jogviszonyban – a 2014. május 21. napján létrejött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés értelmében – Koncz Levente és Konczné Gál Helga Gizella.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 24. 1. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6643/0/A/10 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. május 22. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 220.500.000,- Ft összegben, a vételárát a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdésének b) pontja alapján 88.200.000,- Ft összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben, a lakásra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított lakáshitel igénybevételeivel két részletben 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 Koncz Levente és Konczné Gál Helga Gizella vevőkkel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: az eladási ajánlat kiküldésére 2026. július 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (....) GJB határozata

a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 2. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről

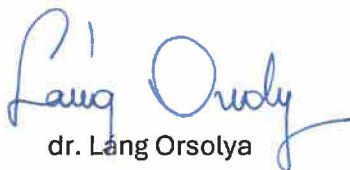
A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti átruházott jogkörében eljárva - a Lakáselidegenítési rendelet 7. § (1) bekezdésének 16. és 17. pontjaiban rögzítettek értelmében, valamint Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde bérletársak 2026. június 4. napján kelt és a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzathoz 2026. június 4. napján, valamint 2026. június 8. napján benyújtott kérelmeiben foglaltakra figyelemmel - méltányosságból úgy dönt, hogy Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde bérletársak igazolási kérelmét elfogadja és hozzájárul ahhoz, hogy a bérletársak a 1011 Budapest, Szalag utca 12. földszint 2. (a társasházalapítást megelőzően földszint 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14242/0/B/2 hrsz-ú, 40 m² alapterületű lakás megvásárlása tárgyában a Bizottság 5/2026. (II.3) GJB határozatában foglalt feltételekkel és a 2026. február 11. napján kelt és 2026. március 3. napján átvett eladási ajánlatban foglaltak szerint, a Lakáselidegenítési rendelet alapján számított ajánlati kötöttség fennállása időtartamának utolsó napjától, azaz 2026. június 1. napjától számított 60 napon belül az Önkormányzattal adásvételi szerződést kössenek.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozatban foglalt méltányossági döntés Zalka Imre és Zalkáné Bányai Tünde bérletársakkal történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: a méltányossági döntésről szóló tájékoztatás kiküldésére 2026. június 30.
az adásvételi szerződés megkötésére 2026. július 31.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:


dr. Lang Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése
megtörtént:


Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:

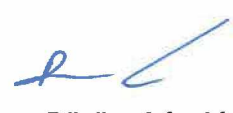

dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. június „19.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. június „19.”