



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. június 23-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Úri utca 20/A földszint 1. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti
jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére**

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 továbbiakban: Lakás).

A Lakás bérelője a 2024. szeptember 2. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján Wenzel Adelheid. A bérelő 2026. február 9. napján kezdeményezte lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését pénzbeli térítés ellenében.

A Gazdasági és Jogi Bizottság a bérelő kérelmét a 2026. május 19-i ülésén megtárgyalta és a 199/2026. (V. 19.) határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a bérelőnek a 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 határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy amennyiben Wenzel Adelheid a 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 határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A Bizottság a pénzbeli térítés összegét az Önkormányzat által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 159.500.000,- Ft összegű forgalmi érték 20%-ában, azaz 31.900.000,- Ft összegben határozta meg.

A bérelő meghatalmazott jogi képviselője útján a bizottsági döntésről kiértékelésre került.

A Lakásra fennálló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás előkészítése során megállapítást nyert, hogy a Lakásban a gázóra az Önkormányzat által nem ismert okból leszerelésre került, a Lakás fűtése kiépített, azonban gázóra hiányában nem működik.

Figyelemmel arra, hogy a Lakás forgalmi értékének megállapítására vonatkozó, 2026. február 26. napján kelt értékbecslési szakvélemény a közművek tekintetében téves megállapítást tartalmaz, az értékbecslés és annak alapján a tulajdonosi döntés felülvizsgálata vált szükségessé.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője a 2026. június 10. napján kelt nyilatkozatában a Lakás forgalmi értékét módosította és azt 147.200.000,- Ft (1.549.474,- Ft/m²) összegben állapította meg, mely esetben a forgalmi érték 20%-ának megfelelő pénzbeli térítés összege 29.440.000,- Ft.

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. június 17. napján kelt igazolása szerint a Lakásra 2026. június 15. nappal lejárt tartozás nem áll fenn.

A Lakásra jelenleg fizetett költségelvű lakásbérleti díj havi összege 48.450,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.532,- Ft/hó. A külön szolgáltatások díja: szemétszállítási díj bruttó 3.783,- Ft/hó, víz-csatornadíj bruttó 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 különbséget 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 pénzbeli térítés fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 1/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet 4. sz. 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 megszüntetéséről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága megállapítja, hogy a 199/2026. (V. 19.) GJB határozata 2026. június 16. napján hatályát veszítette, egyidejűleg 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. július 31. 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 a 2026. június 10. napján kelt módosító nyilatkozattal megállapított 147.200.000,- Ft összegű forgalmi érték 20%-a, azaz 29.440.000,- Ft, mely összeg fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 1/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet 4. sz. 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. július 31. napján kerül sor, amennyiben Wenzel Adelheid a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat képviselője részére 2026. július 31. 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. július 6. napjáig elfogadó nyilatkozatot nem tesz vagy a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában a megállapodást 2026. július 20. napjáig nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. július 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. június 19.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. június 19.