BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 15-i rendes ülésére
a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos 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.

A Lakástörvény pontosan meghatározza a vételi jog fennállásnak és gyakorolhatóságának feltételeit, a vételi joggal érintett lakás vételárának a forgalmi értékhez viszonyított mértékét, részletfizetés esetén annak feltételeit, az eljárási szabályokat, valamint a Budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezéseket.

A Lakástörvény 45. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:
„45. § (1) Ha e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a (2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján
a) műemléképületben lévő lakásnak minősült;
b) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn; vagy
c) az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn.
(2) Az (1) bekezdés szerinti vételi jog
a) a magánszemély bérlőt;
b) a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;

c) a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;
d) az a)-c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét
illeti meg."

A Lakástörvény 46. §-a értelmében:
„46. § (1) Nem áll fenn vételi jog
a) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jén hatályos döntése alapján bontásra kijelölt épületben van;
b) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakásra;
c) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetve szerződés alapján valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásra;
d) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra;
e) a nyugdíjasházban, a garzonházban lévő lakásra;
f) a műteremlakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre.
(2) Az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján már folyamatban lévő átalakítás, korszerűsítés, felújítás alatt álló épületben van, a vételi jog 2022. június 30. napját követően, illetve ha az korábbi, az átalakítás, korszerűsítés, felújítás befejezését követően gyakorolható.
(3) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ha e rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.
(4) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ameddig adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos állam vagy önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.
(5) A vételi jog jogosultja a vételi joggal érintett lakást a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül nem idegenítheti el. A tilalomba ütközően megkötött szerződés semmis, az ilyen szerződésen alapuló bejegyzési kérelmet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 51. §-a szerint el kell utasítani.
(6) A vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság a lakásra elidegenítési tilalmat köteles négy évre az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzeni."

A Lakástörvény 47. § (3)-(7) bekezdései szerint:
„47. § (3) A vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték
a) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;
b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.
(4) A (3) bekezdés a) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka abban az esetben, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.
(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a tulajdonos állam vagy önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott, a lakás forgalmi értékének közlésére rendelkezésre álló időtartamon belül - a forgalmi érték közlésével együtt -, a rendelkezésére álló iratok alapján egyedileg állapítja meg a

lakás (4) bekezdés szerinti, annak forgalmi értékéhez viszonyított pontos vételárát és közli azt a vételi jog jogosultjával, melynek során - az eredeti cserére tekintettel megfelelő módon - figyelembe veszi a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.
(6) Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos állam vagy önkormányzat által közölt forgalmi értéket vagy az (5) bekezdés alapján megállapított vételárat, akkor a forgalmi érték, illetve a vételár közlését követő 60 napon belül a lakás fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivataltól (a továbbiakban: kormányhivatal) kérheti a forgalmi érték, illetve a lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítását.
(7) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a jogosultat a vételárból további 5 százalék árengedmény illeti meg."

A Lakástörvény 48. § (1) bekezdése értelmében „Vételi jogát a 45. § szerinti jogosult a forgalmi érték, illetve a vételár közlésétől, a 47. § (6) bekezdése szerinti esetben pedig a forgalmi érték, illetve vételár végleges - bírósági eljárás esetén jogerős - megállapításától számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A joggyakorlást be kell jelenteni a kormányhivatalnak."

A Lakástörvény 46. § (3) bekezdése értelmében nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ha a rendelkezés hatályba lépését (2021. november 18. napját) megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.
A Lakástörvény 46. § (4) bekezdése értelmében nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ameddig adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos állam vagy önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.

A jelen előterjesztés 7 db vételi joggal érintett lakás tekintetében érkezett kérelmet tartalmaz, amelyeknél az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok tekintetében a társasházalapítás a Lakástörvény 51. §-a értelmében elvégzésre került és amelyekkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot:

1. A Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság – jelenleg az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság – adatszolgáltatása megerősítette, hogy az érintett lakóépületek megfelelnek a Lakástörvény 45. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételeknek. A fentieken túl az előterjesztett kérelmek esetében a Lakástörvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem állnak fenn.

2. Minden lakás tekintetében rendelkezésre áll a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság által kiállított tartozásigazolás, amely alapján az érintett bérlőknek a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbeadó felé.

   Minden lakás tekintetében rendelkezésre áll továbbá a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság által kiállított friss tartozásigazolás, amely igazolások értelmében az előterjesztés elkészítésekor 3 db lakás tekintetében áll fenn a

bérlőnek/bérlőtársaknak a bérleti díj-, illetve a külön szolgáltatások díja tekintetében - a Lakástörvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak értelmében a vételi jog gyakorlásának akadályát képező –-tartozása a bérbeadó felé. A fennálló tartozás kiegyenlítéséig a vételi jog nem gyakorolható.

3. A CITY-FORM 2000 Kft. elkészítette az ingatlanforgalmi szakvéleményeket a Lakástörvény által vételi joggal érintett lakások forgalmi értékéről.
   Az értéknövelő beruházások kapcsán kizárólag a hitelt érdemlően számlákkal igazolt és a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulásával, a szükséges engedélyek birtokában elvégzett értéknövelő beruházás költségei vonhatók le, továbbá nem vehető figyelembe azoknak a karbantartási és felújítási munkálatoknak a költsége, amelyek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő kötelezettsége. Igazolni szükséges, hogy a bérlő/bérlőtársak által mikor, milyen értéknövelő beruházások elvégzésére került sor és milyen összegben, ezekhez csatolni kell a szükséges tulajdonosi és hatósági engedélyeket, számlákat. Azon esetekben, ahol a bérlő tudomásul vette, hogy beruházás, bővítés körében elvégzett munkálatok végzése jogcímen a bérbeadóval szemben követelést, igényt nem támaszthat, a lakásbővítést, lakásfelújítást ennek tudatában végezte el, továbbá a saját költségen elvégzett bővítés okán a bővítés, az értéknövelés ellentételezéseként beszámítással csökkentett lakbér került megállapításra, a költségek értéknövelő beruházásként nem vonhatók le.

   Az értékbecslési szakvélemények terjedelmükre tekintettel – a döntéshozatalt megelőzően a döntéshozatalban résztvevők számára – a Vagyongazdálkodási Igazgatóságon megtekinthetők. A döntéshozatalt követően a döntésről szóló tájékoztatás, valamint a forgalmi érték, illetve vételár közlés kézhezvétele után az érintett jogosultak részére az Önkormányzat – az Önkormányzat időpontfoglalási rendszerén keresztül történő előzetes időpontfoglalás alapján a Vagyongazdálkodási Igazgatóságon – a szakvéleményekbe betekintést biztosít.

4. A Lakástörvény 47. § (3) bekezdése alapján a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték
   a) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;
   b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.
   Ugyanezen rendelkezés (4) bekezdése értelmében a (3) bekezdés a) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka abban az esetben, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet. Ebben az esetben az Önkormányzat a forgalmi érték közlésével együtt, a rendelkezésére álló iratok alapján egyedileg állapítja meg a lakás (4) bekezdés szerinti, annak forgalmi értékéhez viszonyított pontos vételárát és közli azt a vételi jog jogosultjával, melynek során – az eredeti cserére tekintettel

megfelelő módon – figyelembe veszi a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.

Amennyiben a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a Lakástörvény 29. §-ában foglaltak szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet, a lakás vételárát a forgalmi érték 50%-ában indokolt megállapítani az alábbiakra tekintettel:

A felek között a rendelkezésre álló csereszerződések szerint vagy azért, mert az önkormányzati lakás bérleti jogának és a cserelakás tulajdonjogának értékét megállapodásuk alapján egyenértékűnek tekintették és értékkülönbözet nem keletkezett vagy azért, mert az értékkülönbözettel egymással elszámoltak, értékarányos csere történt. Az értékarányosságra tekintettel a vételi joggal érintett lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítása során az általános szabályok szerint indokolt eljárni és nem indokolt sem kedvezőbb, sem hátrányosabb megítélés azon esetekhez képest, amikor egyéb jogügylet – pl. bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése – keretében kerül sor a bérleti jog pénzbeli megváltására.

Bérlakás esetén a lakásbérleti jog ellenértéke legalább a hasonló önkormányzati bérlakásra - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére - az önkormányzat rendeletében meghatározott pénzbeli térítés mértékének megfelelő összeg. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 26. § (4) bekezdése alapján, ha bérlő cserelakás biztosítása helyett - pénzbeli térítést kér, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 22. §-a szerint lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50%-a. A Lakásrendelet és az Itv. fentiekben idézett rendelkezésére, valamint arra figyelemmel, hogy az ingatlanforgalomban és a bírói gyakorlat alapján a bérleti jog az ingatlan (lakás) beköltözhető forgalmi értékét általában 50%-kal csökkenti, a lakás bérleti jogának értéke a forgalmi érték 50%-a.

A fentiekben részletezett tények, adatok, indokok és szempontok alapján kerül sor a forgalmi érték 50%-ában történő vételár megállapításra, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.

A fentieken túl a Lakástörvény 47. § (7) bekezdése szerint a vételár egy összegben való megfizetése esetén a jogosultat a vételárból további 5% árengedmény illeti meg.

5. Számos esetben a lakások bérleti szerződésben rögzített és a társasházalapítás alapjául szolgáló műszaki dokumentációban és a tulajdoni lap másolaton szereplő alapterületi adatok között különbség van anélkül, hogy lakásbővítésre került volna sor. A vételár megállapítása szempontjából továbbra is a valós alapterület irányadó.

Az egyes, a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett konkrét lakások az alábbiak:

1. A **1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 1.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében dr. Eszteri Zoltán Endre.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/2 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 1. cím alatt található.

   A lakás bérleti jogát a bérlő a III-42263-3/2010. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 25. 4. emelet 6. szám alatti, 54 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2010. május 31-én kelt ingatlan csereszerződés értelmében a felek az elcserélt jogok értékét egyaránt 8.000.000,- Ft összegben határozták meg, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlő a lakásbérleti szerződést 2010. szeptember 20-án kötötte meg, 2010. október 1-jei hatállyal.
   A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 15 év.

   A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 33 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 42 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 9 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
   A bérlő a lakásra szociális lakbért fizet.

   A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 93.900.000,- Ft (2.235.714,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
   A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

2. A **1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 2.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban Eszteri Imre József és dr. Eszteri Imréné.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/3 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 2. cím alatt található.

   A lakás bérleti jogát Eszteri Imre a BDV/8646-3/2019. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, 2162 Őrbottyán, Móra Ferenc utca 84. szám alatti, 1200 m^2 alapterületű lakóház, udvar művelési ágú ingatlan tulajdonjogát adta. A 2019. február 27-én kelt ingatlan csereszerződés értelmében a felek az elcserélt jogok értékét egyaránt 11.300.000,- Ft összegben határozták meg, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. Eszteri Imre a lakásbérleti szerződést 2019. április 17-én kötötte meg.

Közös kérelmükre és a 47/2021. (II. 5.) polgármesteri határozat értelmében létesített bérlőtársi jogviszonyt a lakásra Eszteri Imre József és házastársa dr. Eszteri Imréné. A bérlőtársak a lakásbérleti szerződést 2021. február 24-én kötötték meg.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 7 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 27 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 27 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.
A bérlőtársak a lakásra költségelvű lakbért fizetnek.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 61.000.000,- Ft (2.259.259,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak be az Önkormányzathoz.

3. A **1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 1.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Nagy Tibor.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6497/A/3 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 1. cím alatt található.

A lakásra Nagy Imréné korábbi bérlő 1994. november 2-án kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést.
Nagy Imréné halálát követően, kérelmére és a III-852/2006. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében, mint a korábbi bérlő által tett, közjegyzői okiratba foglalt kedvezményzett kapott hozzájárulást a lakásbérleti szerződés megkötésére a korábbi bérlő gyermeke, Nagy Tibor, 1053 Budapest, Magyar utca 42. szám alatti lakos. Nagy Tibor 2006. június 23-án kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 20 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 28 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 30 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 2 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
A bérlő a lakásra szociális lakbért fizet.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 63.500.000,- Ft (2.116.667,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

4. A **1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 4.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban Dr. Zsolnay András és Dr. Zsolnay Ádám.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület

6497/A/5 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 3. cím alatt található.

A lakásra Dr. Zsolnay András és Dr. Zsolnay Andrásné 1990. október 18-án kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést bérlőtársi jogviszonyban.
Dr. Zsolnay András és Dr. Zsolnay Andrásné és gyermekük, Dr. Zsolnay Ádám közös kérelmükre és a III-19831-2/2014. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében létesítettek a lakásra bérlőtársi jogviszonyt. A bérlőtársak a lakásbérleti szerződést 2014. április 4-én kötötték meg.
Dr. Zsolnay Andrásné bérlőtárs lakásbérleti jogviszonya halála okán megszűnt, kérelmükre és a BDV/2780-5/2025. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében kaptak bérbeadói hozzájárulást a lakásbérleti szerződés módosításához Dr. Zsolnay András és Dr. Zsolnay Ádám. A bérlőtársak 2025. május 30-án kötötték meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 111 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 104 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 7 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
A bérlőtársak a lakásra költségelvű lakbért fizetnek.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 196.500.000,- Ft (1.889.423,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak be az Önkormányzathoz.

5. A **1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 6.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban Wirtz Lászlóné és Wirtz László.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6497/A/6 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 4. cím alatt található.

A lakásra a bérlőtársak 1990. december 10-én kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést bérlőtársi jogviszonyban.
A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 24 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 23 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 1 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
A bérlőtársak a lakásra szociális lakbért fizetnek.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 43.800.000,- Ft (1.904.348,- Ft/m^2) összegben állapította meg.

A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak be az Önkormányzathoz.

6. A **1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 4.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Guthy Marian.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6497/A/11 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 4. cím alatt található.

   A lakásra a bérlő 1995. október 26-án kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
   A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

   A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 63 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 64 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 1 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
   A bérlő a lakásra szociális lakbért fizet.

   A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 136.500.000,- Ft (2.132.813,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
   A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

7. A **1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 5/a** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Molnár József.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6497/A/13 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 6. cím alatt található.

   Tóth Lászlóné a Toldy Ferenc utca 4. földszint 1. szám alatti lakásra 1983. július 8-án kötött lakásbérleti szerződést, amely lakás vonatkozásában 1989. május 25-én a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést kötött Molnár József eltartóval. A tartási szerződés a Budapest Főváros I. Kerületi Tanács V.B. Igazgatási Osztálya által 1989. június 7-én jóváhagyásra került.
   A II-640/96. iktatószámú hozzájárulás értelmében került elismerésre a tartási szerződés változatlan formában és folyamatosnak tekintve az Úri utca 19. 1. emelet 5/a szám alatti lakásra, amely lakásra Tóth Lászlóné korábbi bérlő 1996. március 26-án kötött lakásbérleti szerződést.
   Tóth Lászlóné lakásbérleti jogviszonya halála okán megszűnt, a BDV/14412-2/2017. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében kapott hozzájárulást a lakásbérleti szerződés megkötéséhez a lakás jelenlegi bérlője, Molnár József. A bérlő a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést 2017. augusztus 9-én kötötte meg.
   A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 22 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 25 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 3 m^2, a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.
A bérlő a lakásra költségelvű lakbért fizet.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 51.300.000,- Ft (2.052.000,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerint a Gazdasági és Jogi Bizottság gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakások Lakástörvény szerinti vételi jogi joggyakorlás keretében történő elidegenítése során.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár, az egyes lakások tényleges megvásárlása esetén a vételár megfizetése bevételnövelő hatást eredményez.

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 javaslatok elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

1.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 1. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Eszteri Zoltán Endre bérlőt a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/2 hrsz-ú, 42 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/2 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 93.900.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 46.950.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

2.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 2. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Eszteri Imre József és dr. Eszteri Imréné bérlőtársakat a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/3 hrsz-ú, 27 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/3 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 61.000.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 30.500.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 1. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Nagy Tibor bérlőt a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/3 hrsz-ú, 30 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/3 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 26. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 63.500.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés a) pontja alapján 63.500.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

4.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 3. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Dr. Zsolnay András és Dr. Zsolnay Ádám bérlőtársakat a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 3. (a társasházalapítást megelőzően földszint 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/5 hrsz-ú, 104 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/5 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 196.500.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 29.475.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

5.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 4. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Wirtz Lászlóné és Wirtz László bérlőtársakat a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 4. (a társasházalapítást megelőzően földszint 6.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/6 hrsz-ú, 23 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 19. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/6 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 43.800.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 6.570.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

6.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 4. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Gúthy Marián Edit (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint Guthy Marian) bérlőt a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/11 hrsz-ú, 64 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/11 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 26. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 136.500.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 20.475.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

7.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 6. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Molnár József bérlőt a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 6. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 5/a) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/13 hrsz-ú, 25 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 6. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/13 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 51.300.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 7.695.000,- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. szeptember „11..”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. szeptember „11..”