BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. szeptember 29-i rendkívüli 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 jelen előterjesztésben kettő darab vételi joggal érintett lakás szerepel, amelyek vonatkozásában a T. Bizottság a 2026. július 16-i ülésén döntést hozott a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos elidegenítés tárgyában. Az érintett lakásokat magában foglaló épület műszaki felmérése során a vállalkozó téves adatrögzítése és adatszolgáltatása miatt előállt lakásszámozásbeli eltérés okán a tulajdonosi döntésekről szóló határozatok hatályon kívül helyezése és új tulajdonosi döntések meghozatala szükséges az alábbiak szerint:

1. A **1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 1.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Pados Ferenc.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6654/A/19 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 3. cím alatt található.

   A lakásra 1990. január 23-án kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést Erdős Mária és Pados Ferenc bérlőtársak.

Erdős Mária lakásbérleti jogviszonya halála okán megszűnt, kérelmére és a 2024. november 19-én kelt, BDV/24021-3/2024. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében vált a lakás kizárólagos bérlőjévé Pados Ferenc és ennek alapján 2024. december 9-én kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 61 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 63 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 136.000.000,- Ft (2.158.730,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

2. A **1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 3.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében bérlőtársi jogviszonyban Csiszár Katalin Györgyi és Szalontai Ádám.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6654/A/17 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 1. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát Csiszár Katalin lakáscsere útján szerezte meg a 2008. július 17. napján kelt, III-50930/2/2008. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében. A bérlő a lakás bérleti jogáért cserébe a bérbeadói hozzájárulás értelmében a saját, illetve Csiszár Jánosné tulajdonában állt, 6771 Szeged, Szőreg, Szerb utca 75. szám alatti, 120 m^2 területű, 4 szobás ingatlan tulajdonjogát adta. A 2008. június 17-én megkötött „Ingatlan adásvételi és lakáscsere szerződés" megnevezésű, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban rögzítésre került, hogy a lakás korábbi bérlői 16.000.000,- Ft összegű értékkülönbözetet fizetnek meg Csiszár Jánosnénak a lakás bérleti jogának átruházása mellett.
Csiszár Katalin a lakásra 2008. augusztus 8-án kötötte meg a lakásbérleti szerződést 2008. augusztus 1-jei hatállyal.
Közös kérelmükre és a 2014. szeptember 22-én kelt, III-34400-2/2014. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében létesített a lakásra bérlőtársi jogviszonyt Csiszár Katalin és gyermeke, Szalontai Ádám.
A bérlőtársak a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést 2014. október 1-jén kötötték meg.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 17 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 65 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 71 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 6 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 168.900.000,- Ft (2.378.873,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak 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.

A 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 250/2026. (VII. 16.) GJB határozat hatályon kívül helyezéséről és a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 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 a 250/2026. (VII. 16.) GJB határozatát hatályon kívül helyezi és megállapítja, hogy Pados Ferenc bérlőt a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 3. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6654/A/19 hrsz-ú, 63 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 37. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6654/A/19 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. június 17. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 136.000.000,- Ft összegben, a vételárat a

Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 20.400.000,- 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. október 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

2.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 252/2026. (VII.16.) GJB határozat hatályon kívül helyezéséről és a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 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 a 252/2026. (VII.16.) GJB határozatát hatályon kívül helyezi és megállapítja, hogy Csiszár Katalin Györgyi és Szalontai Ádám bérlőtársakat a 1014 Budapest, Úri utca 37. 1. emelet 1. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6654/A/17 hrsz-ú, 71 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 37. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6654/A/17 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. június 18. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 168.900.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 84.450.000,- 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. október 15.
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	Juhász Erika Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. szeptember „25.”

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

Budapest, 2026. szeptember „25.”