BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. november 3-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 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 egyeneségi 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 11 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 5 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, Fortuna utca 8. 2. emelet 11.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Várkonyi Gáspár Dénes.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6599/A/17 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 4. cím alatt található.

   A lakás bérleti jogát a bérlő a III/96-2001. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Budapest VI. kerület, Nagymező utca 37-39. 1. emelet 14. szám alatti, 42 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2000. december 13-án kelt cserével vegyes adásvételi szerződés értelmében a felek a csereingatlan forgalmi értékét 6.000.000,- Ft összegben határozták meg, értékkülönbözetről nem rendelkeztek, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlő a lakásbérleti szerződést 2001. március 10-én kötötte meg, amely lakásbérleti szerződésben a lakás 87 m^2 alapterületű lakásként szerepelt.
   A bérlő örökségvédelmi engedély és tulajdonosi hozzájárulás alapján, saját elhatározásából és saját igényeinek megfelelően lakásbővítést és korszerűsítést végzett, melynek következtében a lakás alapterülete megnövekedett. A lakásbővítésre vonatkozóan az illetékes örökségvédelmi hatóság által kiadott, 460/520/011/2008. ügyiratszámú használatbavételi engedély értelmében a lakásbérleti szerződés módosítására nem került sor, melyre figyelemmel a bérlő a BDV/23030-4/2026. ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulással kapott engedélyt a szerződésmódosításra és melynek alapján a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződés megkötésére 2026. augusztus 17-én került sor.
   A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

   A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 147 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 147 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.
   A bérlő a lakásra költségelvű lakbért fizet.

   A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 308.600.000,- Ft (2.099.320,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
   A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

2. A **1014 Budapest, Országház utca 7. földszint 5.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban dr. Dobos István, dr. Dobosné dr. Sárecz Judit és Dobos Klára.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6603/A/13 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 7. földszint 5. cím alatt található.

A Budapest I. kerület, Országház utca 7. földszint 5. és 1. emelet 4. számú lakások bérleti jogát Dr. Dobos István és Dr. Dobosné Dr. Sárecz Judit a III/1623-2002. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezték meg, a lakások bérleti jogáért cserébe a tulajdonukban állt, Budapest I. kerület, Váralja utca 15. 1. emelet 3. szám alatti, 94 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adták. A 2002. október 31-én kelt ingatlan csereszerződés értelmében a felek a cserelakás forgalmi értékét nem állapították meg, ugyanakkor rendelkeztek arról, hogy értékkülönbözet megtérítésére egyik szerződő fél sem tart igényt, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet.
A földszint 5. számú, 53 m^2 alapterületű lakás tekintetében dr. Dobos István, mint bérlő 2002. november 11-én, az 1. emelet 4. számú, 55 m^2 alapterületű lakás tekintetében dr. Dobosné dr. Sárecz Judit és Dobos Klára, mint bérlőtársak 2002. november 15-én kötöttek lakásbérleti szerződést, mindkét esetben 2002. november 1-jei hatállyal.
A III-1623/6/2002. iktatószámú bérbeadói nyilatkozat értelmében a földszint 5. és az 1. emelet 4. számú lakás tekintetében bérlőtársi jogviszony létesítésére került sor, melynek értelmében dr. Dobosné dr. Sárecz Judit, dr. Dobos István és Dobos Klára, mint bérlőtársak kötötték meg a lakásbérleti szerződéseket 2003. január 13-án.
A lakásbérleti szerződés megkötését követően a bérlőtársak közös kérelmükre és a 141/2003. (V.29.) Kt. számú határozat alapján kiadott, III-293/2/2004. ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulás értelmében engedélyt kaptak az általuk bérelt lakások összevonására. A tulajdonosi hozzájárulás kizárólag lakásösszevonásra szólt. Dr. Dobosné dr. Sárecz Judit és dr. Dobos István bérlőtársak 2003. március 26-án megállapodást kötöttek az Önkormányzattal, melynek értelmében jogosulttá váltak az 1. emelet 4. szám alatti lakás feletti 55,3 m^2 alapterületű padlásterület lakáshoz csatolására és általuk történő beépítésére. A megállapodás értelmében dr. Dobosné dr. Sárecz Judit és dr. Dobos István bérlőtársak 2.200.000,- Ft összegű használati díjat fizettek és a padlásterület beépítését saját költségükön vállalták. A tulajdonosi hozzájárulás, a megállapodás, illetve a kapcsolódó örökségvédelmi engedély értelmében lakásösszevonásra- és tetőtérbeépítésre került sor, melynek megvalósítását követően és a III-293/2/2004. iktatószámú bérbeadói nyilatkozat (a nyilatkozatban a korábbi lakások téves megjelölés alatt szerepelnek) értelmében került sor az összevonás, illetve bővítés során létrejövő, Budapest I. kerület, Országház utca 7. földszint 5. számú, 151 m^2 alapterületű lakás dr. Dobosné dr. Sárecz Judit, dr. Dobos István és Dobos Klára bérlőtársak részére történő bérbeadására. A bérlőtársak 2004. július 5-én kötötték meg a lakásbérleti szerződést.
A bérlőtársak a III/33174-1/2009. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat alapján kaptak hozzájárulást a lakás előtti, 3,73 m^2 alapterületű előtér lakáshoz való csatolására, melynek értelmében 2009. március 12-én kötötték meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 23 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 155 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 152 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 3 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 314.900.000,- Ft (2.071.711,- Ft/m^2) összegben állapította meg.

A bérlőtársak – jogi képviselőjük útján – 2026. október 14-én értéknövelő beruházás figyelembevételére szóló kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz.
A kérelemben a bérlőtársak hivatkoztak a korábbi csereingatlan cserekori értékére és arra, hogy az álaluk adott csereingatlan forgalmi értékét a 2002. október 31-én kelt csereszerződésben 25.000.000,- Ft összegben határozták meg, a hivatkozott és a csereingatlan forgalmi értékéről rendelkező csereszerződés a bérlői kérelemhez mellékelten nem került csatolásra. A korábbi lakáscsere ugyanakkor a fent körülírtak szerint és a 2002. október 31-én kelt ingatlan csereszerződés értelmében valósult meg és került jóváhagyásra, amely csereszerződésben a felek a cserelakás forgalmi értékét nem állapították meg, de rendelkeztek arról, hogy értékkülönbözet megtérítésére egyik szerződő fél sem tart igényt, ezáltal az elcserélt jogokat egyenértékűnek tekintették. A felek között értékarányos cserejogügylet valósult meg figyelemmel a csereszerződésben foglaltakra, ezért 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 alá vonni 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 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 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. Az idézett rendelkezésekre figyelemmel, valamint az ingatlanforgalmi és a bírói gyakorlat alapján a bérleti jog az ingatlan (lakás) beköltözhető forgalmi értékét általában 50%-kal csökkenti. Amennyiben a bérleti jog értéke – az előzőekből következően – a forgalmi érték 50%-a, akkor a tulajdonos megalapozottan és jogszerűen tart igényt vételár formájában a forgalmi érték fennmaradó 50%-ára, és az Önkormányzat az érintett lakások - a csere időpontjában fennállt - forgalmi értékének, valamint azok egymáshoz viszonyított arányának az eredeti cserére tekintettel megfelelő módon történt figyelembe vételével a lakás vételárát a forgalmi érték 50%-ában állapíthatja meg.
A forgalmi érték az értékelés időpontjában meghatározható, független ingatlanforgalmi értékbecslő által és a lakás valós állapota alapján megállapítható forgalmi értéket jelentheti, korábbi állapot szerinti értékmegállapításra mód nincs.
A bérlőtársak a lakáscsere értelmében és a cserekori állapotnak megfelelően, azt elfogadva vették bérbe a korábbi bérlakásokat, végezték el az általuk kívánt, kizárólag a saját korszerűsítési céljuk alapján és saját korszerűsítési igényeiknek megfelelő lakásfelújításokat, lakásbővítést. Valamennyi vonatkozó hozzájárulás, megállapodás tartalmazta, hogy minden munkálat valamennyi költségét a bérlőtársak viselik, semminemű költség megtérítésére igény nem tartható azzal, hogy a korszerűsített, bővített alapterületi részek a mindenkori, önkormányzati tulajdonú bérlemény részét képezik.

A bérlőtársak által hatályos lakásbérleti szerződésként hivatkozott szerződés egy korábbi szerződés, a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete nem 151 m^2, hanem 155 m^2. A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 2026. október 16-i tájékoztatása értelmében a lakásbérleti díj-, illetve különszolgáltatási díjak számlázása nem a valós alapterület szerint és a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződés szerint történik.

A bérlői kérelemhez csatolt és 2026. október 9-én kelt igazságügyi magánszakértői véleményben rögzítettek alapulvételére mód nincs. A bérlőtársak által kívánt és elvégzett korábbi beruházások beszámítása nem lehetséges, továbbá a 2020-as évekből származó, mellékelten csatolt, különböző (burkolás, burkolatbontás, zuhanytálca helyreállítás, stb.) számlák relevanciával nem bírhatnak, tekintettel arra, hogy a 2020-as évek során a bérlőtársak részére kiadott bárminemű felújításra szóló tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre. A számlák alapján semmilyen felújításra vonatkozó konkrétum sem állapítható meg.

A lakásbérleti szerződés értelmében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, illetőleg azok pótlása, cseréje a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérlő kötelezettsége, az ezzel összefüggő költségek megtérítését a bérbeadó még részben sem vállalja, továbbá a bérlő tudomásul veszi, hogy ezen a jogcímen a bérbeadóval szemben követelést, igényt nem támaszthat.

A lakás a hatályos lakásbérleti szerződés és önkormányzati nyilvántartás értelmében komfortos komfortfokozatú, ugyanakkor a valós állapot szerint a lakás összekomfortos, a lakásban kiépített a víz-, villany-, gáz-, csatornaellátás. A bérlőtársak az általuk elvégzett korszerűsítéssel növelték a lakás komfortfokozatát, ugyanakkor máig komfortos komfortfokozat alapján fizetik meg a lakásbérleti díjat, tehát kedvezményes díjfizetés valósul meg több, mint 15 éve, kétszeri beszámításra lehetőség nincs.

Mindennek értelmében a bérlőtársak a bérbeadóval szemben megtérítési igényt nem támaszthatnak, a bérlőtársak által hivatkozottak alapján értéknövelő tételként való levonásra nincs mód.

3. A **1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 1.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán.

   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6603/A/15 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 1. cím alatt található.

   A Budapest I. kerület, Országház utca 7. 1. emelet 1-2. számú lakás bérleti jogát Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán és Kárpáti Péter György a III/23307-4/2014. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezték meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonukban állt, Budapest I. kerület, Attila út 6. 3. emelet 4. szám alatti, 55 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adták. A 2014. július 17-én kelt önkormányzati bérlakás cseréjével vegyes adásvételi szerződés értelmében a felek cserelakás forgalmi értékét 15.300.000,- Ft összegben állapították meg és rendelkeztek arról, hogy a lakás bérleti jogát megszerző felek, Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán és Kárpáti Péter György 35.450.000,- Ft összeget ügyvédi letétbe helyeznek értékkülönbözet jogcímén, amely összeget a letétkezelő ügyvéd a cserejogügylet tulajdonos Önkormányzat általi jóváhagyását követően

fizet ki a lakás korábbi bérlője részére, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán és Kárpáti Péter György 2014. szeptember 5-én kötötték meg a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a Budapest I. kerület, Országház utca 7. 1. emelet 1-2. szám alatti, 200 m^2 alapterületű lakásra.
A lakásbérleti szerződés megkötését követően a korábbi bérlőtársak közös kérelmükre és a V/37776-2/2014. iktatószámú tulajdonosi hozzájárulás értelmében engedélyt kaptak az általuk bérelt lakás átalakítására és felújítására. A tulajdonosi hozzájárulás, illetve a kapcsolódó örökségvédelmi engedély alapján és a korábbi bérlőtársak korszerűsítési igényei és tervei szerint lakásmegosztásra került sor, melynek megvalósítását követően és a BDV/11304-2/2016. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében került sor a megosztás során létrejövő, Budapest I. kerület, Országház utca 7. 1. emelet 1. számú, 108 m^2 alapterületű lakás Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán bérlő részére történő bérbeadására.
A bérlő 2016. augusztus 16-án kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 12 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 108 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 113 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 5 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 263.000.000,- Ft (2.327.434,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

4. A **1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 3.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Dr. Neményi László Jánosné Dr.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6603/A/17 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 3. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát dr. Neményi László és dr. Neményi Lászlóné korábbi bérlőtársak a IV/V-2653/99. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezték meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonukban állt, Budapest XII. kerület, Csiga utca 1. 2. emelet 5. szám alatti, 70 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adták. Az 1999. november 4-én kelt csereszerződésben a felek rendelkeztek arról, hogy a lakás bérleti jogát és a tulajdonjogot egymással értékkülönbözet nélkül cserélik el és egymással szemben fizetési kötelezettségük nem keletkezik, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A korábbi bérlőtársak 2000. február 2-án kötötték meg a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést 2000. január 1-jei hatállyal.
Dr. Neményi László János bérlőtárs halála okán bérlőtársi jogviszonya megszűnt, kérelmére és a 115/2024. (IV.9.) MTB határozat értelmében vált a lakás kizárólagos bérlőjévé Dr. Neményi László Jánosné Dr. és kötötte meg 2024. május 13-án a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.

A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 97 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 97 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.
A bérlő a lakásra költségelvű lakbért fizet.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 210.800.000,- Ft (2.173.196,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

5. A **1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 2.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Hámos Zoltán.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 14313/B/1 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Pala utca 8. földszint 2. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérlő a II-840/96. iktatószámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Tatabánya, Réti utca 5. 4. emelet 2. szám alatti, 57 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. Az 1996. május 31-én kelt adásvételi szerződés értelmében a felek a csereingatlant és a bérleményt egyenértékűnek tekintették, egymástól további vételár vagy értékkülönbözet megfizetését nem igényelték, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlő a lakásbérleti szerződést 1996. július 8-án kötötte meg, amely lakásbérleti szerződésben a lakás 47 m^2 alapterületű lakásként szerepelt.
A bérlő örökségvédelmi engedély és tulajdonosi hozzájárulás hiányában lakásbővítést végzett el, a bővítés következtében a lakás alapterülete megnövekedett. A bővítés az illetékes örökségvédelmi hatóság által kiadott fennmaradási engedély értelmében és a III/22886-3/2013. iktatószámú tulajdonosi hozzájárulás, valamint a III-18748-1/2014. bérbeadói nyilatkozat alapján jóváhagyásra került és a bérlő ennek értelmében tulajdonosi hozzájárulást kapott a lakásbérleti szerződés módosítására, melynek alapján a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződés megkötésére 2014. március 12-én került sor.
A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 58 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 57 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 87.600.000,- Ft (1.536.842,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

6. A **1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 3.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Nagy Gergely.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 14313/B/8 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Pala utca 8. földszint 3. cím alatt található.

   A lakás bérleti jogát a bérlő a III/47779-2/2012. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Budapest III. kerület, Zápor utca 17. B. épület 3. emelet 3. szám alatti, 27 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2012. augusztus 23-án kelt lakáscsere szerződés értelmében a felek a csereértéket, illetve a bérleti jog értékét 12.000.000,- Ft összegben jelölték meg és a bérlő 5.000.000,- Ft összegű értékkülönbözetet fizetett meg a lakás korábbi bérlője részére, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlő 2012. október 11-én kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést, 2012. november 1-jei hatállyal.
   A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 13 év.

   A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 58 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 58 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.
   A bérlő a lakásra szociális lakbért fizet.

   A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 85.000.000,- Ft (1.465.517,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
   A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

7. A **1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 4.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban Sztanyek Zoltán Ferencné és Sztanyek Márk Gábor.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 14313/B/9 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Pala utca 8. földszint 4. cím alatt található.

   A lakásra Sztanyek Zoltán Ferencné 2003. július 18-án kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a III-1108/2003. számú bérbeadói nyilatkozat értelmében. A lakás bérleti jogát lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Budapest XX. kerület, Helsinki út 8. 4. emelet 65. szám alatti, 66 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2003. május 28-án kelt adásvétellel vegyes csereszerződés értelmében a felek a bérlakás értékét 6.800.000,- Ft összegben, a cserelakás értékét 10.500.000,- Ft összegben jelölték meg és a korábbi bérlő 3.700.000,- Ft összegű értékkülönbözetet fizetett meg Sztanyek Zoltán Ferencné részére, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. Sztanyek Zoltán Ferencné és gyermeke, Sztanyek Márk Gábor közös kérelmükre és a III-1108/3/2003. iktatószámú bérbeadói nyilatkozat értelmében létesítettek a lakásra bérlőtársi

jogviszonyt. A bérlőtársak a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést 2003. november 19-én kötötték meg.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 13 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 56 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 57 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 86.400.000,- Ft (1.515.789,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak be az Önkormányzathoz.

8. A **1011 Budapest, Pala utca 8. 1. emelet 3.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Bodó Erika.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 14313/A/7 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Pala utca 8. 1. emelet 3. cím alatt található.

   A lakásra a bérlő 1971. június 29-én kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
   A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

   A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete nem került rögzítésre, az önkormányzati nyilvántartás szerint a lakás alapterülete 83 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 83 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között nincs.
   A bérlő a lakásra szociális lakbért fizet.

   A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 126.700.000,- Ft (1.526.506,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
   A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

9. A **1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. 1. emelet 1.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében dr. Apor Andrea Asztrid és dr. Hüttl Tivadar Kálmán.
   A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/5 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. 1. emelet 1. cím alatt található.

   A lakás bérleti jogát dr. Apor Andrea Asztrid lakáscsere útján szerezte meg az 1995. november 28. napján kelt, II-1727/95. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében. A lakás bérleti jogáért cserébe a 1024 Budapest, Kisrókus utca 21. 2. emelet 4. szám alatti, 1,5 szobás, 53

m^2 alapterületű lakás bérleti jogát adta. A lakásra dr. Apor Andrea Asztrid 1996. március 21-én kötött lakásbérleti szerződést.
dr. Apor Andrea Asztrid és házastársa, dr. Hüttl Tivadar közös kérelmük és a IV/V-422/98. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozat értelmében a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesítettek. A lakásbérleti szerződés bérlőtársak általi megkötésére 1998. március 4-én került sor.

Az Önkormányzat Polgármestere IV/V-1337/98. iktatószámon tulajdonosi hozzájárulást adott a bérlőtársak részére az általuk bérelt lakás tetőtér felé történő bővítésére vonatkozó építési engedélyezési tervhez. A tulajdonosi hozzájárulás azon kikötésekkel került kiadásra, hogy az a kivitelezés megkezdésére nem jogosít, a kivitelezés az építési hatóság jogerős engedélyének birtokában kezdhető meg, a hozzájárulás az Országos Műemlékvédelmi Hivatalhoz benyújtandó építési engedély iránti kérelemhez került kiadásra.
Az I. fokú építési hatóságként eljáró OMVH Műemlékfelügyeleti Igazgatósága a 31641/3/99. számú, 1999. április 19-én kelt határozatával a beépítéshez engedélyt adott.
A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Elnöke az elsőfokú határozatot megváltoztatta és a 2002. március 26-án kelt, 1507/2002. ügyiratszámú határozatában foglaltak szerint nem adott engedélyt a bérlőtársak részére a tetőtér felé bővítéshez, az elkészült munkák tekintetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest, Fővárosi Irodáját fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás lefolytatására hívta fel.
A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóság a 11059/3/2002. ügyiratszámú, 2002. július 16-án kelt határozatával a már elvégzett munka fennmaradására és a Főv-2. Építőipari Rt. Lackó Ágota építész által 2002. április hónapban készített tervdokumentáció szerinti befejezésre építési engedélyt adott a bérlőtársak részére a beépítéshez. A határozatban megállapításra került, hogy a bővítés az eredeti építési engedélytől eltérően került elvégzésre, a beépített alapterület nagyobb lett, mint az engedélyben, a beépítést az utcai részekre is kiterjesztették. A határozat 2002. augusztus 9-én, fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.
Az Önkormányzat Polgármestere által kiadott, 2005. december 5-én kelt, III.1657/2005. iktatószámú tulajdonosi hozzájárulásban a bérlőtársak fűtéskorszerűsítéshez, lakásfűtő készüléknek a bővített területre való beépítéséhez kaptak engedélyt.
A tetőtérbeépítésre vonatkozó használatbavételi engedély a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Fővárosi Iroda 2006. november 13-án kelt, 460/3360/006/2006. ügyiratszámú határozatában foglaltak szerint került kiadásra. A használatbavételi engedélyben a lakás végleges, bővítéssel növelt alapterülete nem került rögzítésre.
Az Önkormányzat a fent írt tulajdonosi hozzájárulások kiadásán felül a tetőtérbővítésről nem rendelkezett, a tetőszinti beépített terület a 2006-ban kiadott használatbavételi engedélyt követően fizikailag és műszakilag az önkormányzati tulajdonú lakás részévé vált, ugyanakkor a lakásbérleti jogviszony jogi rendezésére nem került sor.
A lakásbérleti jogviszony utólagos rendezésére a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 682/2025. (IX. 18.) önkormányzati határozatában foglaltak értelmében került sor, melynek alapján 2025. október 30-án jött létre az Önkormányzat, mint tulajdonos és bérbeadó képviseletében eljáró Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. és a bérlőtársak közötti lakásbérleti szerződés módosítás.
A bérlőtársak kérelmükre és a képviselő-testület 683/2025. (IX. 18.) önkormányzati határozatában foglaltak szerint 2025. október 30. napján megállapodást kötöttek az

Önkormányzattal, a lakás felett elhelyezkedő és a lakásbérleti jogviszony értelmében a lakás alapterületéhez nem tartozó, ugyanakkor kizárólag a lakásból megközelíthető padlásterület általuk történő megszerzéséről, melynek figyelembevétele mellett a lakást magában foglaló, Budapest I.kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatti ingatlan társasházzá alakítása elvégzésre került. A vételi jog alapján a padlás megvételére vételi joghoz kapcsolódóan megállapított ellenértékért nem volt lehetőség. A padlást a bérlőtársak annak forgalmi értékével azonos vételáron vásárolhatták meg, az erről szóló tulajdonosi döntés és a hatályos jogszabályok értelmében. A padlás bérlőtársak részére történő elidegenítése egyéb eljárás nélkül lefolytatható volt tekintettel arra, hogy a padlás kizárólag a lakásból közelíthető meg, ezáltal a lakás mindenkori használói részére válik hasznosíthatóvá. A megállapodásban rögzítettek szerint a padlástér ellenértékét a bérlőtársak az Önkormányzat részére 2026. augusztus 24-én maradéktalanul megfizették.
A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 154 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 154 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület között eltérés nincs.
A bérlőtársak a lakásra szociális lakbért fizetnek.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 305.900.000,- Ft (1.986.364,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtottak be az Önkormányzathoz.

10. A **1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 38. 2. emelet 2.** szám alatti lakás bérlője a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Wágner Orsolya Márta.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6694/A/19 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 38. 2. emelet 2. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérlő a III-1672/2002. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezte meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonában állt, Budapest XIII. kerület, Taksony utca 14. 3. emelet 32. szám alatti, 33 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adta. A 2002. október 24-én kelt adás-vétellel vegyes csereszerződés értelmében a felek cserelakás forgalmi értékét, illetve a bérleti jog értékét azonosan, 7.500.000,- Ft összegben jelölték meg és rendelkeztek arról, hogy a két ingatlan azonos értékére tekintettel egyik fél sem tartozik a másik fél részére értékkülönbözetet fizetni, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlő 2002. december 20-án kötötte meg a lakásbérleti szerződést.
A lakásbérleti szerződés megkötését követően a bérlő megállapodott az Önkormányzattal, hogy beépíti a lakás felett elhelyezkedő tetőtér-részt, ennek megfelelően a padlástér irányába történő alapterület bővítést végzett el, amelynek következtében a lakás alapterülete megnövekedett.
2014. március 6. napján az Önkormányzat és a bérlő megállapodást kötöttek, melyben megállapodtak arról, hogy - az Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi Bizottságának

483/2001. (XI. 21.) TB számú határozata alapján - a bérlő jogosult a lakás felett elhelyezkedő, bruttó 35,9 m^2 hasznos alapterületű tetőtér-részt lakásbővítés céljából, saját költségén beépíteni. A beépítésre kerülő terület után a bérlő összesen bruttó 2.154.000,- Ft összegű megváltási díjat (használati díjat) fizetett meg a megállapodás rendelkezései szerint. A Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala BP-01/07/1609-5/2016. iktatószámú határozata (használatbavételi engedély) értelmében a tetőtér-rész bérlő által vállalt beépítésére sor került, a lakásbérleti szerződés módosítása ugyanakkor a megállapodásban foglaltak ellenére elmaradt, arra a BDV/22325-5/2026. ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulásban foglaltak szerint került sor és a bérlő 2026. augusztus 17-én kötötte meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 23 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 63 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 között eltérés nincs.
A bérlő a lakásra költségelvű lakbért fizet.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 148.100.000,- Ft (2.350.794,- Ft/m^2) összegben állapította meg.
A bérlő értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

11. A **1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 1.** szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében és bérlőtársi jogviszonyban Pekanovics Márk és Tekler Csilla Beáta.
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6497/A/12 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 5. cím alatt található.

A lakás bérleti jogát a bérlőtársak a BDV/13484-2/2017. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében és lakáscsere útján szerezték meg, a lakás bérleti jogáért cserébe a tulajdonukban állt, 2500 Esztergom, Szent János-kúti út 44. szám alatti, 95 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát adták. A 2017. június 15-én kelt ingatlan tulajdon- és bérleti jog csere szerződés értelmében a felek a csereingatlan értéket, illetve a bérleti jog értékét 12.000.000,- Ft összegben jelölték meg és meghatározták, hogy egymástól értékkiegyenlítést nem kérnek, ezáltal egyenértékűség mellett valósult meg a jogügylet. A bérlők 2017. augusztus 9-én kötötték meg a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződést.
A bérleti jogviszony időtartama jelenleg 9 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 51 m^2. Az E-ING rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 49 m^2. A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 2 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 119.900.000,- Ft (2.446.939,- 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 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. 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 Várkonyi Gáspár Dénes bérlőt a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 4. (a társasházaslapítást megelőzően 2. emelet 11.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/17 hrsz-ú, 147 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, Fortuna utca 8. 2. emelet 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/17 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 308.600.000,- Ft összegben, a

vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 46.290.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

2.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 7. földszint 5. 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. Dobos István, dr. Dobosné dr. Sárecz Judit és dr. Katona-Dobos Klára Luca (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében Dobos Klára) bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 7. földszint 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/13 hrsz-ú, 152 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 (1/3-1/3-1/3) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 7. földszint 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/13 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. október 2. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 314.900.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 157.450.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 7. 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 megállapítja, hogy Habsburg-Lotharingiai Mihály Kálmán bérlőt a 1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/15 hrsz-ú, 113 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, Országház utca 7. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/15 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 30. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 263.000.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 131.500.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

4.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 7. 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 megállapítja, hogy Dr. Neményi László Jánosné Dr. bérlőt a 1014 Budapest, Országház utca 7. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/17 hrsz-ú, 97 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, Országház utca 7. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6603/A/17 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 30. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 210.800.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 31.620.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

5.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1011 Budapest, Pala utca 8. 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 Hámos Zoltán bérlőt a 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/1 hrsz-ú, 57 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 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/1 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 87.600.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 13.140.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

6.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1011 Budapest, Pala utca 8. 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 Nagy Gergely bérlőt a 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/8 hrsz-ú, 58 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 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/8 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 85.000.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 42.500.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

7.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1011 Budapest, Pala utca 8. 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 Sztanyek Zoltán Ferencné és Sztanyek Márk Gábor bérlőtársakat a 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/9 hrsz-ú, 57 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 1011 Budapest, Pala utca 8. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/B/9 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 21. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 86.400.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 43.200.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

8.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1011 Budapest, Pala utca 8. 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 megállapítja, hogy Szűcsné Bodó Erika (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Bodó Erika) bérlőt a 1011 Budapest, Pala utca 8. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/A/7 hrsz-ú, 83 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 1011 Budapest, Pala utca 8. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14313/A/7 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 126.700.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 19.005.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

9.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. 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 megállapítja, hogy dr. Apor Andrea Asztrid és dr. Hüttl Tivadar Kálmán bérlőtársakat a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 17. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/5 hrsz-ú, 154 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. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6553/1/A/5 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 305.900.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 45.885.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

10.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata
a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 38. 2. emelet 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 Wágner Orsolya Márta bérlőt a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 38. 2. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6694/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, Tóth Árpád sétány 38. 2. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6694/A/19 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 10. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 148.100.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 74.050.000,- 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. november 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

11.
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2026. (....) GJB határozata a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 5. 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 Pekanovics Márk és Tekler Csilla Beáta bérlőtársakat a 1014 Budapest, Úri utca 19. 1. emelet 5. (a társasházalapítást megelőzően

1. emelet 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/12 hrsz-ú, 49 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. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6497/A/12 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. szeptember 10. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 119.900.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 59.950.000,- 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. november 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. október „29.”

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

Budapest, 2026. október „29.”