

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. november 7-i rendes ülésére

a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésekre

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

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 három darab vételi joggal érintett lakás szerepel, amelyek vonatkozásában Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. szeptember 26-i ülésén döntést hozott a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos elidegenítés tárgyában. A döntésről szóló határozatokban elírás történt, melynek okán az érintett határozatok módosítása szükséges.

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

1. **A 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2. szám alatti lakás** bérlői bérlőtársi jogviszonyban Sziklai Mária és Kisházi Zoltán.

A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/17 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2. cím alatt alakul ki, jelenleg címképzés alatt áll.

A lakásra Sziklai Mária és Kisházi Zoltán 1985. május 28. napján kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést, 1985. június 1-jei hatállyal.

A bérleti jogviszony időtartama meghaladja a 25 évet.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 62 m². A TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 62 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés nincs.

A bérlőtársak szociális lakbért fizetnek, a lakbér mértéke havi bruttó 19.121.- Ft.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőtársaknak a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbadó felé.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 98.500.000.- Ft (1.588.710.- Ft/m²) összegben állapította meg. A szakvélemény szerint a lakás műszakilag és esztétikailag átlagos-jó állapotú.

A bérlőtársak értéknövelő beruházás figyelembevételére való kérelmet hivatalos úton nem nyújtottak be az Önkormányzathoz. Sziklai Mária bérlőtárs elektronikus úton továbbított levélben jelezte, hogy korábban önerőből végzett felújítást, azonban az elvégzett munkák ellenértékéről számlákkal nem rendelkezik, a lakás vizes és szigetelésre szorul, melyről korábban vizsgálat is készült. A lakás, illetve az azt magában foglaló épület műszaki és esztétikai állapotáról a szakvélemény rendelkezik, az értékelés során a vizesedési probléma rögzítésre, ennek értelmében a forgalmi érték megállapítása során figyelembevételre került.

2. A 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2/a szám alatti lakás bérlői a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében bérlőtársi jogviszonyban Turóczi Tamás és Jakab Andrea Éva.

A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/16 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 1. cím alatt alakul ki, jelenleg címképzés alatt áll.

A lakás bérleti jogát a bérlőtársak lakáscsere útján szerezték meg a 2004. október 25. napján kelt, III-1284/2/2004. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében. A lakás bérleti jogáért cserébe a bérlőtársak a Székesfehérvár, Budai út 70. X. emelet 1. szám alatti 1 szobás és 2 fél szobás, 53 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adta. Turóczi Tamás és Jakab Andrea Éva 11.000.000,- Ft összegű értékkülönbötet fizettek meg a lakás korábbi bérlője részére a 2004. szeptember 16-án kelt csereszerződésben rögzítettek értelmében.

A lakás vonatkozásában a lakás bérlői 2004. november 15. napján kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést 2004. november 1-jei hatállyal.

Jakab Andrea Éva bérlőtárs 2024. március 12-én benyújtott kérelmében jelezte, hogy bérlőtársa, Turóczi Tamás 2024. február 12. napján elhunyt.

A bérleti jogviszony időtartama 18 év.

A lakásbérleti szerződésben a lakás alapterülete 64 m². A TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a lakás alapterülete 66 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 2 m², a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A bérlő szociális lakbért fizet, a lakbér mértéke havi bruttó 24.806.- Ft.

A GAMESZ igazolása szerint a bérlőnek a Lakástörvény 46. § (3) bekezdésének hatálybalépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díjtartozása nem állt fenn a bérbadó felé.

A CITY-FORM 2000 Kft. szakértője az ingatlanforgalmi szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 111.000.000.- Ft (1.681.818.- Ft/m²) összegben állapította meg. A szakvélemény szerint a lakás műszakilag és esztétikailag átlagos-jó állapotú.

A bérlő érték növelő beruházás figyelembevételére való kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz.

3. **A 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 8. I. emelet 1. szám alatti lakás bérlője dr. Giber Kristóf.**
A lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6583/0/A/7 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 8. I. emelet 2. cím alatt alakul ki, jelenleg címkézés alatt áll.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 700/2024. (IX.26.) önkormányzati határozatával a 2024. szeptember 26-i ülésén döntést hozott a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 8. I. emelet 2. (a társasházalapítást megelőzően I. emelet 1.) szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos elidegenítés tárgyában. A döntésről szóló határozatban elírás történt (a vételi jogi jogosultság megállapítása során a jogszabályhely megjelölésében elírás/téves megjelölés szerepel), melynek okán az érintett határozat módosítása szükséges.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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 Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

1.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (...) önkormányzati határozata

a 688/2024. (IX.26.) önkormányzati határozat hatályon kívül helyezéséről és a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva a 688/2024. (IX.26.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi és megállapítja, hogy Sziklai Mária és Kisházi Zoltán bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/17 hrsz-ú, 62 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Képviselő-testület a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/17 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2024. július 5. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 98.500.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 14.775.000.- Ft összegben állapítja meg.

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

Határidő: 2024. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (...) önkormányzati határozata

a 689/2024. (IX.26.) önkormányzati határozat hatályon kívül helyezéséről és a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 1. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva eljárva a 689/2024. (IX.26.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi és megállapítja, hogy Turóczy Tamás 2024. február 12-én bekövetkezett halálának következtében a lakás vonatkozásában a 2004. november 15. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján létrejött bérlőtársi jogviszonya megszűnt. Jakab Andrea Éva bérlőt a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 1. (a társasházalapítást megelőzően földszint 2/a) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/16 hrsz-ú, 66 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Képviselő-testület a 1014 Budapest, Országház utca 11. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6605/0/A/16 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2024. július 5. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 111.000.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 55.500.000.- Ft összegben állapítja meg.

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

Határidő: 2024. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (...) önkormányzati határozata

a 700/2024. (IX.26.) önkormányzati határozat módosításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva eljárva a 700/2024. (IX.26.) önkormányzati határozatának első bekezdését, a határozat többi pontjának változatlanul hagyása mellett, az alábbiak szerint módosítja:

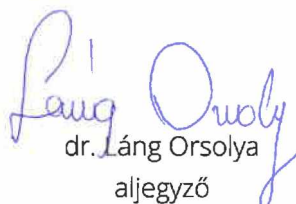
„A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja továbbá, hogy dr. Giber Kristóf bérlőt a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 8. I. emelet 2. (a társasházalapítást megelőzően I. emelet 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6583/0/A/7 hrsz-ú, 95 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének d) pontja alapján vételi jog illeti meg.”

Határidő: 2024. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

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


Kis Tímea
megbízott irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. november „4.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester