



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. március 27-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. szám alatti lakás
elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésre

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

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 Képviselő-testület a 687/2024. (IX. 26.) önkormányzati határozatával és az abban foglaltak alapján tulajdonosi döntést hozott a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. szám alatti lakást (a továbbiakban: Lakás) érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi jog alapján történő és a Lakás bérlőtársainak a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat) 2021. december 13. napján benyújtott kérelme szerinti elidegenítéséről.

A Képviselő-testület Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapította, hogy Krizbai Lehel Levente és Krizbai Szendi Júlia bérlőtársakat (a továbbiakban: Bérlőtársak) a Lakásra a 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 Lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2024. július 4. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 163.700.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 81.850.000.- Ft összegben állapította meg.

A tulajdonosi döntés értelmében a forgalmi érték és a vételár a Bérlőtársak részre 2024. október 14. napján kiközlésre került.

A Bérlőtársak az Önkormányzathoz 2025. január 30-án benyújtott kérelmükben nyilatkoztak arról, hogy a Lakásra vonatkozóan a Lakástörvény által biztosított vételi jog joggyakorlással történő lakásvásárlás lehetőségével nem kívánnak élni. A Bérlőtársak nyilatkozatával egyidejűleg Krizbai Lehel Levente (a továbbiakban: Bérlő) nyilatkozott arról is, hogy egyedüli vevőként, 1/1 tulajdoni arányban, adásvételi eljárás keretében, egyösszegű vételár-fizetés mellett Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások

elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) - és annak 1. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint - szeretné megvásárolni a Lakástörvény szerint vételi joggal is érintett Lakást. A Bérő kérte az eladási ajánlatnak a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése alapján a számára való megküldését.

A hatályos lakásbérleti szerződés értelmében a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 4. szám alatti lakás bérő bérőársi jogviszonyban Krizbai Lehel Levente és Krizbai Szendi Júlia.

A Lakást magában foglaló ingatlan tekintetében az Önkormányzat a Lakástörvényben előírtak szerint társasházat alapított, a Lakás a társasházalapítást követően Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest I. kerület, belterület 6620/0/A/6 helyrajzi számon szerepel, természetben a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. cím alatt alakul ki, jelenleg címkézés alatt áll.

A Lakás bérleti jogát a Bérőársak lakáscsere útján szerezték meg a 2005. május 5. napján kelt, III-602-2/2005. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás értelmében. A Bérőársak a Lakás bérleti jogáért cserébe a 7030 Paks, Kodály Zoltán utca 10. II. emelet 7. szám alatti, 3 és fél szobás, 85 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adták. A csereingatlan forgalmi értékét és a bérleti jog értékét a cserélő felek egyaránt 12.000.000.- Ft összegben határozták meg a 2005. március 24-én kelt csereszerződésben, melynek értelmében az elcserélt jogokat egyenértékűnek tekintették.

A Lakás vonatkozásában a Bérőársak 2005. május 12. napján kötöttek határozatlan idejű lakásbérleti szerződést 2005. május 1-jei hatállyal.

A lakásbérleti jogviszony időtartama 19 év.

A lakásbérleti szerződésben a Lakás alapterülete 97 m². A TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a Lakás alapterülete 101 m². A lakásbérleti szerződésben rögzített és a valós alapterület közötti eltérés 4 m², a vételár megállapítása szempontjából a valós alapterület irányadó.

A Bérőársak a Lakásra szociális lakbért fizetnek, a lakbér mértéke havi bruttó 37.597.- Ft.

A GAMESZ igazolása szerint a Bérőársaknak 2025. február 28. nappal lejárt díjtartozásuk nem áll fenn, 103.- Ft kamattartozásuk van.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás vételára a Lakástörvény 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 25 év közötti.

A (2) bekezdés értelmében a vételi joggal érintett lakás vételára az (1) bekezdéstől eltérően a Lakástörvény 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték

- a.) 45 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 5 év és 15 év közötti
- b.) 40 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntésének időpontjában 15 év és 25 év közötti, és a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a Lakástörvény 29. § szerinti csere útján jött létre oly módon, hogy a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra.

A Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése értelmében a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás vételárának egyösszegű megfizetése esetén a vételár 10%-ának megfelelő kedvezmény illeti meg a jogosultat.

A Lakáseldigeneítési rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében a Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás és a Lakástörvény alapján vételi joggal érintett lakás az átruházástól számított 4 éven belül nem idegeníthető el, arra az átruházástól számított 4 évig az Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonátruházás bejegyzésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 4 év határozott időre elővásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

A Lakáseldigeneítési rendelet 7. § (3) bekezdése alapján, ha a címzett az ajánlatot az ajánlat közlésétől számított 90 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az elfogadástól számított 60 napon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat 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 javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2025. (...) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a és a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Lakáselidegenítési rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja alapján a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. (a társasházalapítást megelőzően I. emelet 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6620/0/A/6 hrsz-ú, 101 m² alapterületű lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján elővásárlási joggal érintett lakásnak és vételi joggal érintett lakásnak is minősül és amely Lakás bérlői bérlőtársi jogviszonyban – a 2005. május 12. napján létrejött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés értelmében – Krizbai Lehel Levente és Krizbai Szendi Júlia.

A Képviselő-testület a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. I. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6620/0/A/6 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. február 21. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 163.700.000.- Ft összegben, a vételárat a

Lakáselidegenítési rendelet 6. § (2) bekezdésének b) pontja alapján 65.480.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak Krizbai Lehel Levente és Krizbai Szendi Júlia bérlőtársak által Budapesten, 2025. január 27-én tett nyilatkozatuk szerint Krizbai Lehel Levente vevővel történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2025. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÍRÁSOK

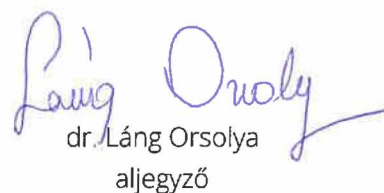
Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

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


Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. március „19.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester