

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. június 16. napján tartandó Gazdasági és Pénzügyi Bizottság ülésre
Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Batsányi J. út 1. II. ép. fszt. 1. szám alatti, 101768/0/B/1 hrsz-ú bérlakás bérlő részére történő elidegenítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozatában a Batsányi út 1. szám alatti ingatlant elidegenítésre kijelölte. (1. számú melléklet)

A Batsányi János út 1. szám alatti, 101768 hrsz.-ú ingatlan 8 lakásból álló társasház. Az ingatlanon már csak kettő lakás áll Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában.

A 1163 Budapest, Batsányi János út 1. II. (B) ép. fszt. 1. szám alatti lakás bérlője (a továbbiakban: Bérlő) kérelmet nyújtott be az Önkormányzat tulajdonában álló fszt. 1. szám alatti, 101768/0/B/1 hrsz.-ú, 37 m² területű, 21,72 m² szoba, 2,59 m² kamra, 4,87 m² előszoba és 7,63 m² konyha helyiségekből álló lakás megvásárlására. (2. számú melléklet)

A társasház szabálytalan alakú, sík felületű sarok telken fekszik. A telken 4 db lakóépület és 2 db melléképület található. Az „A” épületben 4 albetét, a „B” épületben 1 albetét, a „C” épületben 2 albetét, míg a „D” épületben 1 albetét került kialakításra. A lakás a „B” épület egyik földszinti lakása. A telek körben kerített, két oldalról bejárattal rendelkezik.

Az ingatlanon elhelyezkedő épületek 1936-ban épültek. A vizsgált lakás a „B” épületben található mely, földszintes, 1 albetéttel kialakított. Külön épületben WC és tárolók kerültek kialakításra. A vizsgált lakás a közös kertből érhető el.

A tulajdoni lapon 101768/0/B/1 helyrajzi számú, 37 m²-es, 1 szobás lakás megnevezésű ingatlan természetben üresen álló, teljes felújításra szoruló ingatlan.

A társasházi alapító okirat szerint is egy szobából, kamrából, előszobából és konyhából álló lakás. Természetben is a lakás egy szoba, kamra, előszoba és konyha helyiségekből áll. Fűtése cserépkályhával. WC és tároló külön épületekben érhető el. Villany és víz közművel rendelkezik, fürdő helyiség nem került kialakításra. A melléképületben közös használatú WC használata biztosított, amelyből 1 db tartozik ehhez az albetéthez.

Az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív. Az építése óta nem történt nagyobb felújítás, karbantartás, a lakás teljesen, mind a gépészet, mind a szakipari szerkezetek felújítandó állapotúak. Jelenleg lakhatásra nem alkalmas. A tető és a homlokzat is felújításra szorul. A lakásba nem került bevezetésre a gáz- és a csatornahálózat.

Összességében a lakás és az épület is teljesen felújítandó állapotú. A fizikai állapot: 50%-osnak tekinthető.

A bérlőnek pénzügyi nyilvántartásunk szerint bérleti díjtartozása nincs. Jelenleg a Bérlő a 37 m² nagyságú lakásra 4 292 Ft/hó bérleti díjat fizet az Önkormányzatnak.

A 1163 Budapest, Batsányi János út 1. II. (B) ép. fszt. 1. szám alatti lakás (a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 802/10000-ed tulajdoni hányaddal) beköltözhető forgalmi értéke az értékbecslő által adott szakvélemény alapján: 24 000 000 Ft. (3. számú melléklet)

A tárgyi lakás az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény jogcímén került önkormányzati tulajdonba. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése a) pontja szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, **más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint:

„14. § (3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és **önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő**

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) szerint:

„2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.

„4.§ (4) Az értékbecslő a (3) bekezdésben felsorolt tényezők figyelembevételével az értékbecslésben javaslatot tesz a lakás beköltözhető forgalmi értékére, valamint **ha a lakást az elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg,** a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlákkal igazolt, és a bérbeadó által meg nem térített a lakásra fordított értéknövelő beruházásai értékére.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott javaslat figyelembevételével a GPB dönt a lakás beköltözhető forgalmi értékéről, valamint a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékéről.

(6) Az értékbecslő javaslatától a GPB legfeljebb 20%-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásáról a GPB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.”

„5. § (1) A vételárat a beköltözhető forgalmi érték alapján a GPB határozza meg.

(2) A 4. § (5) bekezdés alapján a GPB által megállapított beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni a GPB által megállapított, a bérbeadó által jóváhagyott, a bérlő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékét, mely megadja a vételár alapját (továbbiakban: vételáralap). Ezt követően a lakás vételárát a vételáralap értékétől függően, sávosan az alábbi táblázat szerinti százalékos arányban kell kiszámítani:

Vételáralap	Vételár
5 millió Ft alatt	A vételáralap 50% -a
5 – 10 millió Ft között	A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának összege
10 millió Ft felett	A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege

(3) A vételáralap kiszámításnál a beköltözhető forgalmi értéket nem csökkenti azon ráfordítások összege, amelyeket a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében komfortfokozat-növelés, vagy korszerűsítés nélkül végzett, illetve amelyre a bérleti szerződés, illetve jogszabály alapján a bérlő saját költségén volt köteles.

Ha az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi értéket, a 24 000 000 Ft-ot, valamint a Rendelet alapján, a fenti táblázat szerinti számítást vesszük figyelembe, akkor a lakás vételára: 20 000 000 Ft.

Vételáralap	Vételár
10 millió Ft felett	2 500 000 Ft
a vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának,	
és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának,	3 500 000 Ft
és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege	14 000 000 Ft
összesen:	20 000 000 Ft

A vételár kifizetésének feltételeit, a kifizetéssel kapcsolatos kedvezményeket a Rendelet 6. § szakasza tartalmazza.

„6. § (1) Az elővásárlásra jogosult bérlő a vételárat az alábbiak szerint teljesítheti:

a) egyösszegben oly módon, hogy a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor, a vételárból fennmaradó 90% vételárhátralékot pedig a szerződés megkötését követő 90 napon belül fizeti meg.

b) a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havonta egyenlő részletben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

c) amennyiben az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 10 millió forint alatt van, és az ingatlan félkomfortos, vagy komfort nélküli besorolású, vagy szükséglakás, a szerződés

megkötésekor a vételár 10%-át egyösszegben, a fennmaradó vételárhátralékot 20 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

(2) A vételár egyösszegű megfizetésekor az (1) bekezdés a) pontja szerinti teljesítés esetén az elővásárlásra jogosult bérlőt a fennmaradó 90% vételárhátralék 20%-ának megfelelő összegű kedvezmény illeti meg.

(3) A vételárhátraléknak a szerződésben rögzített határnap előtti egyösszegű megfizetésekor a 6. § (1) bekezdés b)-c) pontja szerinti teljesítés esetén a kedvezmény mértéke a szerződés megkötéstől számított

1. évben a vételárhátralék 20%-a;

2. évben a vételárhátralék 15%-a;

3. évben a vételárhátralék 10%-a;

4. évben a vételárhátralék 5%-a;

A kedvezmény az 5. évtől a 20. évig a vételárhátralék 1%-a.

(4) Az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott kedvezményeken túl a vételár 10%-ának megfelelő összegű további kedvezmény és kamatmentesség illeti az elővásárlásra jogosult bérlőt, ha három, vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy nyugdíjas, vagy fogyatékos, vagy fogyatékos gyermeket nevel, és az egy főre jutó átlagjövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj kétszeresét nem haladja meg.

(5) A bérlő részére értékesítésre került önkormányzati lakásra, a vételár teljesítéstől függetlenül, az adásvételi szerződés megkötéstől számított minimum öt évig, maximum a teljes vételár kifizetéséig, az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a vételárhátralék biztosítására jelzálogjog kerül bejegyzésre azzal, hogy amennyiben öt éven belül a bérlő a lakást harmadik személy részére el kívánja idegeníteni, úgy az 5. § (2) bekezdésben meghatározott vételáralap és az általa befizetett vételár különbözetét az Önkormányzat részére vissza kell fizetnie.”

A Bérlő a vételár kifizetését a Rendelet 6. § (1) b. pontja szerint kérelmezte, mely szerint:

„a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havonta egyenlő részletben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

Az előterjesztő javasolja a döntéshozónak, hogy a 1163 Budapest, Batsányi János út 1. II. (B) ép. fszt. 1. szám alatti lakást elidegenítésre jelölje ki a Bérlő részére, javasolja továbbá, hogy a beköltözhető forgalmi értéket az értékbecslésben meghatározottak alapján állapítsa meg.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztésben döntést hozni szíveskedjenek!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest 1163 Budapest, Batsányi János út 1. II. (B) ép. fszt. 1. szám alatti, 37 m² területű, 101768/0/B/1 hrsz.-ú lakást, 802/10000-ed társasházi közös tulajdoni hányaddal, elidegenítésre kijelöli az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő bérlő részére.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól

szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (5) bekezdése alapján a Bizottság a lakás beköltözhető forgalmi értékét 24 000 000 Ft-ban állapítja meg, a Rendelet 5. §-a alapján a lakás vételárát 20 000 000 Ft-ban határozza meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a Rendeletben foglaltak szerint az adásvételi szerződés aláírásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a vevők kiértékelésére 2026. július 31.

a szerződés aláírására: a határozat közlésétől számított 60 napon belül

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
2. Bérlet kérelme **(zártan kezelendő)**
3. Értékbecslés: Budapest, XVI. kerület, Batsányi J. u. 1. II. ép. fszt. 1. **(zártan kezelendő)**