

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. március 17. napján tartandó Gazdasági és Pénzügyi Bizottság ülésére
Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat az értékesítésre kijelölt ingatlanok
értékesítési feltételeinek módosítására

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

I. Iharfa utca 16. fszt. 7. szám alatti ingatlan

Az Iharfa utca 16. szám alatti, 109737 hrsz.-ú ingatlan 9 lakásból álló társasház. A társasházban már csak egy lakás van Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában. A fszt. 7. szám alatti, 109737/0/A/7 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú lakás, a tulajdoni lapon 30 m² területű: 20,25 m² szoba, 6,45 m² konyha, 3,06 m² fürdő helyiségekből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 898/10000-ed tulajdoni hányaddal. (a továbbiakban: **Ingatlan I.**)

A lakás a vagyongatássterben forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott.

2022.05.27. napján Az Ingatlan I-re a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő készített szakvéleményt. A szakértő az Ingatlan I forgalmi értékét 20.300.000,- Ft-ban állapította meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának (a továbbiakban „**Bizottság**”) a **105/2022 (VI.14.) GPB határozata** (a továbbiakban: **Határozat I.**) (1. sz. melléklet) az alábbi:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1161 Budapest, Iharfa utca 16. fszt. 7 szám alatti, 109737/0/A/7 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 898/10000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 20.300.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke”

A Vagyongazdálkodási Iroda az Ingatlan I-et 2022. június 27. napjától folyamatosan hirdeti, azonban a mai napig nem érkezett ajánlat, ennek okán megrendelte az Ingatlan I. értékbecslésének aktualizálását.

Az Ingatlan I.-re vonatkozóan a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselőjében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecsítő elkészítette az értékbecsítés aktualizálását.

A szakértő az Ingatlan I. forgalmi értékét 16.000.000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan I. értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (2-3. sz. melléklet)

Az értékbecsítés szerint az épület az 1960-as években épült, hagyományos építési módon, szabadon álló, földszintes, magastetős kialakítással. Az épület alapozása sávbeton, felmenő falazata, válaszfala téglá, tetőszerkezete cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak.

A lakás ablaka műanyag szerkezetű hőszigetelő üvegezéssel, a bejárati ajtó fa, belső ajtók fából készültek, avultak, vetemedettek, felújítandók. A lakás belső fala festett, a falakról a vakolat a lábazati szinten nagymértékben mállik, pereg, több helyen beázott, penészes, felújítandó. A fürdőben a fal csempézett, a konyhában részben csempézett, a festett helyeken látszik a vizesedés, ami a penészedést és a vakolat hibákat eredményez, felújításra szorul. **A talajvíz elleni szigetelés is szükséges.**

A parketta alapú padlóburkolat a vizesedéstől tönkrement. A lakásban víz, villany és szennyvízelvezetés található, fűtése gázkonvektorral, meleg víz ellátása villanybojlerrel. A lakás gyenge állapotú, fizikai állapota felújítandó.

Az Ingatlan I. Rákosszentmihály központi részén, kellemes kertvárosi környezetben helyezkedik el. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Ingatlan I. övezeti besorolása Lke-1/XVI/SZ1. (Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet) A környezetében általában hasonló, kertvárosi lakóházak találhatók, infrastrukturális ellátottsága jó, a környék összközműves. Parkolás a közutak mentén lehetséges díjmentesen.

II. Pilóta utca 37. fszt. 2. szám alatti ingatlan

A Pilóta utca 37. szám alatti, 105945 hrsz.-ú ingatlan 5 lakásból álló társasház. A társasházban már csak egy lakás van az Önkormányzat tulajdonában. A fszt. 2. szám alatti, 105945/0/A/2 hrsz.-ú lakás, a tulajdoni lapon 45 m² területű: 12,4 m² szoba, 12 m² szoba, 7,1 m² konyha, 3,12 m² előtér, 2,16 m² tároló, 3,33 m² kamra, 5 m² fürdő-WC helyiségekből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 173/1000-ed tulajdoni hányaddal. (a továbbiakban: **Ingatlan II.**) A lakáshoz tartozik 6,94 m² terasz, a pincében 8,14 m² –es fásrekesz.

A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyontásként nyilvántartott.

Az Ingatlan II.-re a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselőjében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecsítő készített szakvéleményt. A 2022. szeptember 5. napján kelt szakvéleményben a szakértő az Ingatlan II. forgalmi értékét 31.100.000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan II. értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság **157/2022 (X.18.) GPB határozata** (a továbbiakban: **Határozat II.**) (5. sz. melléklet) az alábbi:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1165 Budapest, Pilóta utca 37. fszt. 2. szám alatti, 105945/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás

adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 173/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 31.100.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke”

A Vagyongazdálkodási Iroda az Ingatlan II.-t 2022. november 7. napjától folyamatosan hirdeti, azonban a mai napig nem érkezett ajánlat, ennek okán megrendelte az Ingatlan II. értékbecslésének aktualizálását.

Az Ingatlan II.-re a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő elkészítette az értékbecslés aktualizálását.

Az Ingatlan II. forgalmi értékét 25.200.000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan II. értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (6-7. sz. melléklet)

Az értékbecslés szerint az épület az 1900-as években épült, hagyományos építési módon, szabadon álló, földszintes, magas tetős kialakítással. Az épület alapozása vegyes szerkezetű sáv alapozású, felmenő falazata, válaszfala téglá, tetőszerkezete cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak. Az épületen nagyobb felújítás nem történt. Az épület nedvesség elleni vízszigetelése hiányzik, a falakon látszik a felhúzódó nedvesség, a vakolat mállik.

A lakás ablakai gerébtokos fa szerkezetű, a bejárati ajtó gerébtokos fa szerkezetű, üvegezett, védőráccsal nem ellátott. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, felújítandók, biztonsági szempontból gyengék. A lakás belső fala festett, repedezett, a falakról a vakolat részben lehullott, a vizes helyiségben részben csempézett, felújítandó állapotú.

A padlóburkolat (laminált parketta) gyenge minőségű, néhol felpúposodott. A lakásban víz, gáz, villany és csatorna található, fűtése 2 darab gázkonvektorral, meleg víz ellátása villanybojlerrel, főzési lehetőség gáztűzhellyel történt. A berendezések működése nem ismert. A gépészeti vezetékek felújítandók. A lakás felújítás szükséges.

A lakáshoz tartozik egy 6,94 m² terasz és egy 8,14 m² területű pincében lévő fásrekesz. Az értékbecslő ezen területeket értéknövelő tényezőként vette figyelembe.

A kert gondozott.

Az ingatlan Ó-Mátyásföldön, családi házas környezetben helyezkedik el. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-2/XVI/ÓM (Kertvárosias lakóterület, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület). Infrastrukturális adottsága jó, az ingatlan előtt aszfaltos az út, az utcán gépkocsi parkolási lehetőség van.

III. Kézbesítő utca 14. fszt. 1. szám alatti ingatlan

A Kézbesítő utca 14. szám alatti, 101721 hrsz-ú ingatlan 3 lakásból álló társasház. Az Önkormányzat tulajdonában már csak a fszt. 1. szám alatti, 101721/0/A/1 hrsz.-ú, a tulajdoni lapon 27 m² területű lakás van, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 216/1000-ed tulajdoni hányaddal. (a továbbiakban: **Ingatlan III.**)

A lakás a vagyongatászerben forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott.

Az Ingatlan III-ra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselőjében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő készített szakvéleményt. 2022. május 27. napján kelt szakvéleményben a szakértő az Ingatlan III. forgalmi értékét 17.900.000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan III. értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság **104/2022 (VI.14.) GPB határozata** (a továbbiakban: **Határozat III.**) (9. sz. melléklet) az alábbi:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1163 Budapest, Kézbesítő utca 14. fszt. 1 szám alatti, 101721/0/A/1 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 216/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 17.900.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke”

A Vagyongazdálkodási Iroda az Ingatlan III.-t 2022. június 23. napjától folyamatosan hirdeti, azonban a mai napig nem érkezett ajánlat, ennek okán megrendelte az Ingatlan III. értékbecslésének aktualizálását.

Az Ingatlan III.-ra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselőjében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan értékbecslő elkészítette az értékbecslés aktualizálását.

Az Ingatlan III. forgalmi értékét 14.300.000,- Ft-ban állapította meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (10-11. sz. melléklet)

A szakvélemény szerint:

Az épület az 1960-as években épült, építése óta az épületben nagyobb felújítás nem volt. Alapozás vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás, szigetelése az épület kora miatt már nem megfelelő. A falak téglából, mészhabarcs vakolattal épültek, födéme fából készült, alulról vakolva. Az épületen cseréptető van, a homlokzat kőporos vakolat. A nyílászárók gerébtokosak, faszerkezetűek. A telken belül minden közmű megtalálható.

A lakás falai erősen repedtek, meglévő villany- és vízvezetékek cserére szorulnak, elavultak, a jelenlegi műszaki elvárásoknak nem felel meg, teljesen felújításra szorul. A lakásban az ablakok és az ajtó fa szerkezetű, avult, korhadtt, vetemedett, biztonsági szempontból gyengék. A belső falfelülete festett repedezett, a vakolat részben lehullott. A szoba padlója hagyományos parketta, ami a beázástól elkorhadtt. A konyhában kő és PVC a padlóburkolat található. A lakás teljesen felújítandó. A lakásban víz, áram, és szennyvízelvezetés található, a fűtés vaskályhával történt.

A melegvíz ellátást korábban bojler biztosította (működése nem ismert). Fürdőszoba és főzési lehetőség nincs kialakítva. A meglévő villany, vízvezeték teljes cseréje szükséges, elavultak, a jelenlegi műszaki elvárásoknak nem felelnek meg. Fűtési rendszere korszerűtlen, teljes átalakításra szorul. Mivel nincs fürdőszoba, a lakás félkomfortos.

Az ingatlan Sashalmon, családi házas környezetben helyezkedik el. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/XVI/O1. (Kertvárosias lakóterület, intenzív beépítésű építési övezet) Az ingatlan előtt aszfaltos az út, az utcán gépkocsi parkolási lehetőség van, infrastrukturális adottságai jók.

Az Ingatlan I., II. és III. értékesítésének nyilvános egyfordulós pályázata jelenleg meg van hirdetve, amelynek benyújtási határideje 2025. április 3. 9⁰⁰ óra, illetve az ajánlatok felbontásának ideje 2025. április 3. 11³⁰ óra.

Tekintettel arra, hogy az aktualizált szakvéleményekben az Ingatlan I-III.-ra vonatkozóan új forgalmi értékek kerültek megállapításra, javaslom a Határozat I-III. visszavonását, és új határozatok meghozatalát a pályázatok módosított feltételekkel történő kiírása céljából.

Az Ingatlan I., II. és III. vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 4., 8. és 12. mellékletek tartalmazzák.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 105/2022 (VI.14.), a 157/2022 (X.18.) és a 104/2022 (VI.14.) GPB határozatait visszavonja.

Határidő: 2025. március 17.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1161 Budapest, Iharfa utca 16. fszt. 7 szám alatti, 109737/0/A/7 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 898/10000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 16.000.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 4. mellékletében foglalt feltételekkel – első alkalommal 2025. április 4. napján – történő megjelentetésére. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1165 Budapest, Pilóta utca 37. fszt. 2. szám alatti, 105945/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 173/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 25.200.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 8. mellékletében foglalt feltételekkel – első alkalommal 2025. április 4. napján – történő megjelentetésére. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat IV.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1163 Budapest, Kézbesítő utca 14. fszt. 1 szám alatti, 101721/0/A/1 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 216/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 14.300.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 12. mellékletében foglalt feltételekkel – első alkalommal 2025. április 4. napján – történő megjelentetésére. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 105/2022 (VI.14.) GPB határozat
2. sz. melléklet: Ingatlan I. Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Ingatlan I. Értékbecslése – zártan kezelendő
4. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek (1161 Budapest, Iharfa utca 16. fszt. 7.)
5. sz. melléklet: 157/2022 (X.18.) GPB határozat
6. sz. melléklet: Ingatlan II. Értékelési bizonyítvány
7. sz. melléklet: Ingatlan II. Értékbecslése – zártan kezelendő
8. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek (1165 Budapest, Pilóta utca 37. fszt. 2.)
9. sz. melléklet: 104/2022 (VI.14.) GPB határozat
10. sz. melléklet: Ingatlan III. Értékelési bizonyítvány
11. sz. melléklet: Ingatlan III. Értékbecslése – zártan kezelendő
12. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek (1163 Budapest, Kézbesítő utca 14. fszt. 1.)