

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

---

*Készült a 2025. május 13. napján tartandó GPB ülésre*

*Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens*

**Tárgy:** Javaslat a Budapest XVI. kerület Baross Gábor utca 3. 1. emelet 1. szám alatti, 106413/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!**

A 1165 Budapest, Baross Gábor utca 3. szám alatti, 106413 hrsz.-ú ingatlan három épületből és összesen 6 lakásból álló társasház. A telek területe 1702 m<sup>2</sup>. Az ingatlanon egy lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a Budapest XVI. kerület Baross Gábor utca 3. 1. emelet 1. szám alatti, 106413/0/A/2 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan**”) 41 m<sup>2</sup> területű, I. emeleti elhelyezkedésű, 2 egész szoba helyiségből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 126/1000 tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

Az ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2025. április 7-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 16 800 000 Ft-ban állapította meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1-2. számú melléklet)

Az értékbecsítés szerint:

Az Ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Lke-1/XVI/SZ1 övezetbe tartozik (kertvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület).

Az Ingatlan a társasházi alapító okirat szerint is két szobából és WC-ből álló lakás. Természetben a lakás két szobája egymásból nyílik, de a konyha és a WC csak a társasház tulajdonában lévő előtéren és lépcsőn keresztül érhető el, így nem képez egy önálló elzárható lakást. Fűtése nincs.

A társasház 1702 m<sup>2</sup>-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy 6 lakásos társasház található, mely több épületből áll. Az Ingatlan az utcafront felé eső három szintes (pince+földszint+emelet), szabadonálló beépítési módon épített 2 lakásos lakóépületben található, mely a többi lakóépülettől kerítéssel elválasztott. A telekre a bejutást két kapu biztosítja, a telekkel szemben állva a bal oldali, kapu biztosítja az Ingatlanhoz bejutást. A telek körben kerített, a kerítés jellemzően drótfonatos. A telekre az összes közmű bekötésre került.

A felépítmény, amelyben az Ingatlan található, az 1920-as évek környékén épülhetett szabadonállóan. Az épület hagyományos építésű, 3 szintes, magastetős kialakítású, sávalapozású, felmenő falazata, válaszfala téglából, a födeme nádas fagerendás, amely több helyen omladozik. A lépcső kétkarú faszerkezetű, amely gyenge állapotban van. A homlokzati falak szigeteletlen kőporos vakolattal ellátottak, amely hiányos és omladozik.

Az Ingatlanban a nyílászárók és a bejárati ajtók kapcsolt gerébtokos faszerkezetűek, az ablakok rosszul záródnak, az ablaküvegek több helyen kitörtek, cseréjük szükséges. A kert gondozatlan. Az Ingatlanban víz és áram van, a gáz- és csatornahálózatra nincs rákötve.

Az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív. Az épület az 1920-as évek környékén épülhetett, építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt. Az épület és az Ingatlan is teljeskörűen felújítandó. Az Ingatlan felújítása alatt értendő a falak visszabontása tégláig, a padló- és falburkolatok, a külső és belső nyílászárók cseréje, a teljes gépészet kialakítása. Az Ingatlan lakás nincs gáz- és csatornahálózatra kötve, a víz és villanyóra lekötésre került.

Összességében a lakás és az épület is teljeskörűen felújítandó állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas. A fizikai állapot: 30%-osnak tekinthető.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban a 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat szerint a Baross G. u. 3. szám alatti lakást üres állapotban történő értékesítésre jelölte ki. A lakás jelenleg üres, az Önkormányzat korábban szociális jelleggel adta bérbe, a bérlők kiköltöztek az Ingatlanból. (3. számú melléklet)

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 szerint:

*„1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.*

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

*(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakásokat – a jelen rendelet 3. §-ában foglalt kivétellel – pályázati eljárás útján kell elidegeníteni, mely lebonyolításának módját az önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet (továbbiakban: Versenyrendelet) szabályozza.”*

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 18. § (1) bekezdése szerint:

*„18.§ (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:*

*[...]*

*b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:*

*ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatbaadás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”*

A Versenyrendelet 4. § szakasza szerint:

*„4. § A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás.”*

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést, az értékebecslésben foglalt 16 800 000 Ft forgalmi értéken.

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

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy az 1165 Budapest, Baross Gábor utca 3. 1. emelet 1. ajtó alatti, 106413/0/A/2 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 126/1000-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 16 800 000 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 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: Értékelési bizonyítvány
2. sz. melléklet: Értékbecslés (zártan kezelendő)
3. sz. melléklet: 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek