

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. július 30. napján tartandó rendkívüli GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Baross Gábor utca 24. 10. ajtó alatti, 106341/0/A/10 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A 1165 Budapest, Baross Gábor utca 24. szám alatti ingatlan egy 11 lakásos társasház található. Az ingatlanon három lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1165 Budapest XVI. kerület Baross Gábor utca 24. 10. ajtó alatti, 106341/0/A/10 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan**”) 32 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, egy szoba, egy konyha és egy fürdő-wc helyiségből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 798/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyontárgyszterben forgalomképes üzleti vagyontként nyilvántartott.

Az ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2025. június 12-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 27 800 000,- Ft-ban állapította meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1-2. sz. melléklet)

Az értébecslés 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 egy szobából, konyhából és kamrából álló lakás. Természetben a lakás egy szoba, konyha, fürdő-wc helyiségekből áll, és az udvari bejáraton érhető el. Belépve az ingatlanba a konyhába jutunk, innen nyílik szemben a fürdő-wc és jobbra a szoba. Fűtését gázkonvektor biztosítja.

A társasház 995 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű sarokfekvésű telken fekszik. A telken egy 11 lakásos társasház található. A lakás fszt.-i fekvésű, bejárata az udvarról nyílik. A telek körben kerített. A telekre az összes közmű bekötésre került.

Az épület 1950-es évek környékén épülhetett szabadonállóan, az utcafront felé eső épület. Az épület hagyományos építésű, földszintes, magastetős kialakítású. A lakások önállóan a kertből közelíthetők meg. Külön épületben tárolók kerültek kialakításra. Az alapozás vélhetően vasbeton szerkezetű sávalapozás, a tartó- és válaszfalak, téglaszerkezetek mészhabarc vakolattal rendelkeznek, a födémek vasbeton gerendás födémek, a tetőszerkezet magastető cserépfedés, a homlokzatképzés szigeteletlen kőporos vakolat, színezett. A homlokzati nyílászárók általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a bejárati ajtók szintén gerébtokos faszerkezetek.

Az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív. Az épület folyamatosan karbantartott, jó állapotú épület. A lakás 10 éven belül felújításra került, nyílászáró csere, fürdő-wc kialakítás, festés, burkolatcsere történt. Állapota jó-

átlagos. Néhol a falakon nedvesedés látható. Összességében a lakás és az épület is átlagos-jó állapotú. A fizikai állapot: 75%-osnak tekinthető.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban, a 307/2024. (XII. 11.) Kt. határozatában a Baross G. u. 24. szám alatti lakást értékesítésre jelölte ki. A lakás jelenleg üres, az Önkormányzat korábban szociális jelleggel adta bérbe, azonban a bérlő elhunyt. (3. sz. 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 27 800 000,- Ft forgalmi értéken.

Az Ingatlan vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 4. sz. melléklet tartalmazza.

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 1165 Budapest XVI. kerület Baross Gábor utca 24. 10. ajtó alatti, 106341/0/A/10 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 798/10000-ed eszmei tulajdoni hányadot nyilvános egyfor-

dulós 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 27 800 000,- Ft, amely 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. sz. mellékletében foglalt feltételekkel történő megjelentetésére. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

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

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: 307/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek