

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. december 8. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1164 Budapest XVI. kerület, Tervező utca 10. szám alatti Budapest XVI. kerület, 115798/0/A/4 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű, a Budapest XVI. kerület, 115798/0/A/5 hrsz.-ú kivett lakás megnevezésű és a Budapest XVI. kerület, 115798/0/A/6 hrsz.-ú kivett tároló megnevezésű ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A 1164 Budapest, Tervező utca 10. szám alatti ingatlanok egy 7 albetétből álló társasházban találhatóak. Az ingatlanon kettő lakás és egy tároló van önkormányzati tulajdonban.

A tulajdoni lap alapján:

- a 1164 Budapest XVI. kerület, Tervező utca 10. földszint ajtó: 4. alatti, 115798/0/A/4 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban: **Ingatlan1**) 53 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 158/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik,
- a 1164 Budapest XVI. kerület, Tervező utca 10. földszint ajtó: 5. alatti, 115798/0/A/5 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban: **Ingatlan2**) 38 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 113/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik és
- a 1164 Budapest XVI. kerület, Tervező utca 10. földszint ajtó: 6. alatti, 115798/0/A/6 hrsz.-ú tároló (a továbbiakban: **Ingatlan3**) 23 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 69/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együtt **Ingatlanok**.

Az Ingatlanokra az ECORIENT Kft. készített értékbecslést. A 2025. szeptember 9. napján kelt szakvéleményben a szakértő az Ingatlan1 forgalmi értékét 3 064 000,- Ft-ban, az Ingatlan2 forgalmi értékét 2 197 000,- Ft-ban, az Ingatlan3 forgalmi értékét 1 330 000,- Ft-ban, azaz az Ingatlanok összértékét 6 591 000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlanok értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1-2. sz. melléklet)

A szakvéleményben a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerekkel készült az érték meghatározása.

Az értékbecslés szerint:

Az értékelt Ingatlanok Budapest XVI. kerületében, azon belül a Cinkota városrész nyugati felén, a Tervező utca 10. szám alatt helyezkednek el. Az Ingatlanok környezetében lakóházak találhatók. Az értékelt Ingatlanok közelében megtalálható HÉV, játszótér, bölcsőde, óvoda, iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár, bank, élelmiszer bolt.

Az Ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban lakásként, valamint tárolóként szerepelnek, azonban természetben ezeken a helyrajzi számokon felépítmény már nem található, csak zöld terület. Az Ingatlanok szűkebb környezete elhanyagolt, romos épületekkel körbevett.

Az Ingatlanok a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Lke-1/XVI/O1 övezetbe tartozik (Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet).

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025-2029-ig terjedő időszakra vonatkozó bérlakás koncepcióban, a 306/2024. (XII. 11.) Kt. határozatában rögzíti: „9. A szükséglakásokat és a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesíteni kell.” (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 értékhatar, 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 Ingatlanok nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését, az értékbecslésben foglalt 6 591 000,- Ft forgalmi értéken, tekintettel arra, hogy az ingatlanok már gazdaságosan nem hasznosíthatóak, viszont a Társasház tulajdonosai számára – a tulajdoni hányaduk növelése céljából – értéket képviselnek, így érdekük fűződhet az Ingatlanok megvásárlásához.

Az Ingatlanok 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:

- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 4. alatti, **115798/0/A/4 hrsz.-ú**, 53 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 158/1000-ed eszmei tulajdoni hányadot,
- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 5. alatti, **115798/0/A/5 hrsz.-ú**, 38 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 113/1000-ed eszmei tulajdoni hányadot és
- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 6. alatti, **115798/0/A/6 hrsz.-ú**, 23 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „tároló” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 69/1000-ed eszmei tulajdoni hányadot

nyilvános egyfordulós pályázat útján **együttesen 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.

A Bizottság:

- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 4. alatti, **115798/0/A/4 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékét 3 064 000,- Ft-ban,
- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 5. alatti, **115798/0/A/5 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékét 2 197 000,- Ft-ban és
- a 1164 Budapest Tervező utca 10. földszint ajtó: 6. alatti, **115798/0/A/6 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékét 1 330 000,- Ft-ban,

mindösszesen 6 591 000,- Ft-ban határozza meg, amely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlanok 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: 2026. 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: 306/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Versenyzetési feltételek