

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. szeptember 21. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1161 Budapest XVI. kerület Rákóczi út 81. ajtó 1. szám alatti, 109753/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A 1161 Budapest, Rákóczi út 81. szám alatti ingatlanon egy 3 lakásos társasház található. Az ingatlanon egy lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1161 Budapest XVI. kerület Rákóczi út 81. földszint 1. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 109753/0/A/1 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan**”) 38 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, egy szoba, konyha, kamra, és előtér helyiségből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 124/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyongatászatban forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

Az Ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő készített szakvéleményt. A 2026. június 17-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 32 000 000 Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1-2. sz. melléklet)

Az értékbecslés 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 (kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű) övezetbe tartozik.

Jogerős Társasháztulajdont Alapító Okirat – TAO (készült 2002. május 16.) rendelkezésre állt, amely nem tartalmaz az értékelt lakásra vonatkozó, értékmódosítást eredményező bejegyzést. TAO alapján „a mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, illetve a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A társasház 1309 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken két db lakóépület és egy raktárépület található. Az „A” épület az utcához közelebb, a bal oldali telekhatáron épült, részben alápincézett, földszintes, magastetős, 2 lakásos. A „B” épület a telek középső részén található, szabadon állóan épült, 1 lakásos. A raktárépület a telek hátsó részén helyezkedik el. A telek körben kerített. A telekre az összes közmű bekötésre került.

A vizsgált lakás az „A” jelű épületben található, mely valószínűleg az 1950-es években épülhetett, oldalhatáron álló módon. Az épület hagyományos építésű, pince + földszint szintosztású, magastetős kialakítású, L alakú. A vizsgált 1. számú lakás bejárata az épület utcafronti homlokzata felől közelíthető meg, fedett teraszon keresztül. A TAO szerint a lakáshoz terasz és önálló pincei tároló tartozik, a padlástér közös tulajdonban van. Az alapozás vélhetően vasbeton szerkezetű sávalapozás, a tartó- és válaszfalak, téglaszerkezetek mészhabarcsvakolattal

rendelkezők, a födémek vasbeton födémek, a tetőszerkezet hagyományos magastető cserépfedés, a homlokzatképzés kőporos vakolat (hiányos). A homlokzati nyílászárók általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a bejárati ajtók jellemzően szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek. A kert gondozatlan.

A tulajdoni lapon 109753/0/A/1 helyrajzi számú, földszinti elhelyezkedésű, 38 m²-es, 1 szoba, „lakás” megnevezésű ingatlan, természetben teljes felújítást igénylő állapotú lakás.

A valóságban és a társasháztulajdont alapító okirat szerint is előszoba, fürdő, konyha, kamra és szoba helyiségekből áll 38,15 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 4,6 m²-es terasszal és TAO szerint 22,67 m²-es pincei tárolóval, a valóságban 12,15 m²-es, 2 méteres belmagasságú földes pince tartozik hozzá.

Fűtése egyedi, gázkonvektorral megoldott fűtés, mely a valóságban és a lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül.

Belmagasság: előszobában, szobában 3,01 m; fürdőben: 3,02 m; konyhában 2,99 m.

Az Ingatlan nyílászárói kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, az ajtók, a bejárati ajtó is egyszerű fa szerkezetek. A nyílászárók nem egységesek, jellemzően még az eredetiek, avultak, cserélendők vagy felújítandók. Belső falfelületek vakoltak, festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben részben csempézettek. A padlóburkolat mozaiklap és régi keményfa parketta, a kamrában és teraszon beton aljzat van. Közműellátottság víz, szennyvízcsatorna, villany és gáz kiépített, villanyórával, gázórával és 2 darab vízórával rendelkezik. Hidegvízellátás a közhálózatról megoldott, melegvíz-ellátás 80 literes Hajdu villanybojler, fűtés 2 darab gázkonvektorral megoldott. Főzési lehetőség gáztűzhellyel lehetséges.

Az épület az 1950-es években történt építése óta a lakóházon nagyobb felújítás csak a 2. lakás esetében történt. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapításra került, a szerkezet stabil, masszív, azonban a falakon felszívódó nedvesség, vizesedés, málló vakolat. A lakás átlagos és hagyományos alaprajzi elrendezésű, de alakítható, amerikai konyhás nappali a szobából, gardróbos háló a konyhából és kamrából kialakítható. A szoba és konyha ablaka az utca felé néz, délnyugati tájolású, a kamra kis ablaka az udvarra nyílik. A fürdőnek nincs ablaka, természetes fénnel és szellőzéssel nem rendelkezik. A lakás egésze teljes felújítást igénylő állapotú. Fizikai állapota 50 %-osnak tekinthető.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban, a 292/2025. (XII. 10.) Kt. határozattal módosított 307/2024. (XII. 11.) Kt. határozatában a Rákóczi út 81. 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 so-

rán 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, használatba adás, 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 32 000 000 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 1161 Budapest XVI. kerület Rákóczi út 81. földszint 1. szám alatti, Budapest XVI. belterület 109753/0/A/1 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 124/1000-ed eszmei 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 32 000 000 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.

Határidő: 2027. 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: 292/2025. (XII. 10.) Kt. határozat, 307/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek