

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Készült a 2026. június 15. napján tartandó KFÜB ülésre

Készítette: László Attila beruházó és dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1165 Budapest, Jókai Mór utca
16/A. szám alatti 106012/1 hrsz.-ú ingatlan-
ból 118 m² terület megvásárlására

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) a Jókai Mór utca felújítását, városközponthoz méltó közterületté alakítását tervezi, amelyet a TOP Plusz-4.1.1-23 „Egészséges utcák” felhívás támogatásával kívánja megvalósítani, ahol az érintett utca teljes átépítése a cél.

Az utca felújításához és teljes átépítéséhez szükséges a 106060 hrsz.-ú Jókai Mór utca és a szomszédos 1165 Budapest, Jókai Mór utca 16/A. szám alatti, 106012/1 hrsz.-ú, 2718 m² területű kivett üzem megnevezésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan) telekhatár-rendezése, amelynek következtében a 106060 hrsz.-ú Jókai Mór utca területe megnövekedne. Az Ingatlan a Prizma-Junior Közétkeztetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban Prizma-Junior Zrt) tulajdona. (1. számú melléklet)

Az Ingatlanból 118 m² terület (a továbbiakban: Terület) megvásárlásával lehetőség nyílik a projekt végén a jelenlegi 2x2 sávós út helyett 1x2 sávós út kiépítésére kétirányú forgalommal, a meglévő fasor védelme és az újonnan ültetendő fák miatt aszimmetrikus elrendezésben, 30 kilométer per órással sebességkorlátozás mellett, míg a felszabadult területeken a parkoló helyek átrendezésével új, széles zöldfelületek kialakítására.

Az átépítés következtében az intézmények által körülölelt részekben központi teresedés alakul ki, intenzív parkosítással, de az utca teljes hosszát széles – minden elemében az akadálymentes közlekedést biztosító – gyalogossétány kíséri, a lakossági igényeknek megfelelő aktív mozgást elősegítő elemekkel, beszélgetésekre alkalmas pihenőhelyekkel, ivókúttal, párapapával, napvitorlákkal.

A projekt kiemelt stratégiai célkitűzése – összhangban a hazai és EU-s stratégiával – ösztönözni a gyalogos- és kerékpárosközlekedés fejlesztését, a gépjárműforgalom csillapítását, az akadálymentes közterület kiépítését, a zöld infrastruktúra fejlesztését ökológiai szempontok érvényesítésével, valamint befogadó, közösségi aktivitást ösztönző közterületek létesítését.

Az Önkormányzat az Ingatlanból 118 m² területre vonatkozóan értékbecslést rendelt meg. Az Ingatlanra a PROAC Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő készített 2025. november 26. napján forgalmi értékbecslést. A szakvélemény szerint az Ingatlan nettó forgalmi értéke 84 100 Ft/m². (2-3. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Ingatlan Ln-T/XVI/2 jelű, „Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, magas, úszótelkes építési övezet” -be tartozik.

Az Ingatlan Mátyásföld központjában, szolgáltató és kereskedelmi környezetben fekszik a Jókai Mór utcában, a Veres Péter út közelében. Az Ingatlan megközelítése közösségi közlekedéssel és gépjárművel egyaránt kedvező.

Az Ingatlanon minden közmű megtalálható.

Az Ingatlan Mátyásföld központjában fekszik a Jókai Mór utca, a Hunyadvár utca és a Villő utca által körbezárt területen. Az Ingatlan 106012/1 helyrajzi számon nyilvántartott, tulajdoni lap szerint 2718 m² területű, megnevezése „kivett üzem”. Jelenleg az Ingatlan kerített, közel sík felszínű, gondozott. Az üzemépület (főzőkonyha) a telek középső részén található. A vizsgált ingatlanrész a 106012/1 helyrajzi számú ingatlanból telekalakítással kiszabályozandó ~118 m²-es terület, mely a Jókai Mór utcafronton található. A kialakult közterülethez (Jókai Mór utcához) csatlakozva, a változási vázrajz alapján a Budapest XVI. kerület 106060 helyrajzi számú ingatlan részévé válna.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (a továbbiakban Áfa tv.) alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az Áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelte ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. Az eladó nyilatkozata szerint az ingatlan használt ingatlan, és az eladó az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 86. § (1) bekezdés j) pontja szerinti tárgyi adómentesség helyett a Terület értékesítését adókötelessé tette, ezért az ügylet az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja szerinti fordított adózás alá esik. Ennek megfelelően a vételár nettó összegben kerül megfizetésre az eladó részére, az általános forgalmi adót a vevő Önkormányzat állapítja meg, vallja be és fizeti meg.

Az Önkormányzat megkereste a Prizma-Junior Zrt-t az Ingatlanból a Jókai Mór utca átépítéséhez szükséges Terület megvásárlásának szándékával. Az Önkormányzat tájékoztatta az Ingatlan tulajdonosát, hogy a 118 m² nagyságú Területet az értébecslés által megállapított 84 100 Ft/m² vételáron tudja megvásárolni.

A Prizma-Junior Zrt. úgy döntött, hogy elfogadja az Önkormányzat ajánlatát.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szerint:

„16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.”

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 6/2026. (II. 23.) önkormányzati rendelet 34. mellékletében, a 29. soron a szükséges pénzügyi fedezet a Terület megvásárlásához betervezésre került, így az Ingatlan megvásárlásához gazdasági és pénzügyi bizottsági döntés szükséges.

Előterjesztőként javasoljuk a 1165 Budapest, Jókai Mór utca 16/A. szám alatti, 106012/1 hrsz.-ú ingatlanból 118 m² terület megvásárlását a Jókai Mór utca felújítása céljából.

A Vagyonrendelet 8. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Ha az Önkormányzat vagyona olyan új vagyontárggyal gyarapszik, amely rendeltetésénél fogva jelen rendelet szerint a törzsvagyron körébe tartozna, a szerzéssel egyidejűleg, vagy indokolt esetben a szerzést követő Képviselő-testületi ülésen kell dönteni a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.”

Javaslom, hogy a Vagyonrendelet módosítására csak az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése után kerüljön sor.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról 12/2017. (V. 19.) önkormányzati rendelete 1. számú melléklet E) pontjának 4. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság „városfejlesztési szempontból véleményezi - a Gazdasági és Pénzügyi Bizottsággal együttműködve - az önkormányzati tulajdonú területek hasznosítását és ezen területeken történő telekalakításokat;”

A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 2026. június 16. napján tárgyalja, amelynek során a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság határozatának figyelembevételével döntést hoz.

Kérem a tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságot, hogy városfejlesztési szempontból véleményezze az előterjesztést.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága városfejlesztési szempontból jóváhagyja, hogy az Önkormányzat a 1165 Budapest, Jókai Mór utca 16/A. szám alatti, 106012/1 hrsz.-ú ingatlanból ~ 118 m² területet megvásároljon a tulajdonos Prizma-Junior Közétkeztetési Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól 84 100 Ft/m² + Áfa, azaz bruttó 106 807 Ft/m² vételáron.

Határidő: 2026. június 16. GPB ülés

Felelős: Szatmáry László, a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Digitálisan aláírta: Kovács Péter
Dátum: 2026.06.11 13:41:00 +02'00'

Kovács Péter
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Tulajdoni lap, változási vázrajz
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Értékbecslés **(zártan kezelendő)**