

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. december 10. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 2025-2029. közötti időszakra
vonatkozó bérlakás koncepció módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az 1161 Budapest, **Rákosi út 30. szám** alatti, 110480 hrsz. alatti, 595 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan1”) 3 lakásból áll. Az ingatlanon nincs társasház alapítva, az egész Ingatlan1 az Önkormányzat tulajdonában áll. Az ingatlan területén természetben 3 épület, illetve épületrész található. Az épületek közül az egyik lakóház, amelyben két lakás található (fszt. 1., fszt. 2.), határozatlan idejű bérleti szerződéssel hasznosítjuk azokat. A másik épület egy melléképület, amely természetben az utcafronti lakóépület mögötti bal épület, egy szociális bérlakás (fszt. 3.) található benne. A telken található még egy harmadik épület, amely nem lakóhelyiség, jelenleg tárolóként funkcionál.

A fszt. 1. számú lakást, amely 42 m² területű, 1 szobából, előszobából, fürdőszobából és konyhából áll, egy határozatlan idejű szociális bérlő használja, aki több alkalommal jelezte az Önkormányzatnak, hogy szeretné a bérleményt megvásárolni. A lakás állapota jelenleg erősen elhanyagolt, a műszaki felmérést követően megállapításra került, hogy sürgős állagmegóvási intézkedések szükségesek. A konyha mennyezete vélhetően beázás folytán beszakadt, törmelékek vannak mindenhol, emiatt a bérlő ideiglenesen a rokonaihoz költözött. A lakás minden helyisége koszos, lomos, rendezetlen.

A fszt. 2. számú lakást, amely 48 m² területű, 2 szobából, folyosóból, mosdóból és konyhából áll, szintén egy határozatlan idejű szociális bérlő használja, aki szintén jelezte az Önkormányzatnak, hogy szeretné a bérleményt megvásárolni. A lakás jobb állapotú, bár a falakról a vakolat itt is néhol levált, állagmegóvás itt is szükséges. Ez a lakás is lomos.

A fszt. 3. számú lakásban, amely 37,59 m² területű, 1 szobából, fürdőből, előteraszról és konyhából áll, egy önkormányzati bérlő lakik. A lakás homlokzata felújításra szorul. A lakás helyiségei rendezettek.

Az Ingatlan1-en álló egyik épület ráépült a Rákosi út (hrsz. 110391) közútra, ennek okán jelenleg az Ingatlan1-en társasház alapítása nem lehetséges, így a fszt. 1. és fszt. 2. számú lakásoknak az elővásárlási joggal rendelkező bérlők részére történő értékesítésével az Ingatlan1-en a vásárlást követően az önkormányzatunkat is érintő osztatlan tulajdonközösség fennállásának elkerülése végett a fszt. 1. és fszt. 2. lakás vevőjének a fszt. 3. számú lakás tulajdonjogának megváltása is szükséges.

II.

A Szabadsírdi út 51. szám alatti 116985 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) önkormányzati tulajdonban áll, az ingatlanon két épület található. Az utcafronti 94 m² nagyságú épületet nem lakás célú helyiségként hasznosítja az Önkormányzat, a mögötte álló 62 m² alapterületű ingatlant pedig határozatlan idejű szociális bérlő használta évtizedeken keresztül a haláláig. Az elhunyt bérlő hozzátartozói a lakást nagyon elhanyagolt, romos és rossz műszaki állapotban adták vissza az Önkormányzat részére. A megbízott műszaki ellenőr állásfoglalása szerint az ingatlan olyan mértékben amortizálódott, hogy az épület eladása vagy bontása javasolt.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan2 nem lakás célú helyiség bérlője szeretné megvásárolni a romos épületet, a bontás helyett (mely szintén jelentős költséggel járna) az értékesítés célravezetőbbnek mutatkozik. Ahhoz, hogy az Önkormányzat értékesíteni tudja az Ingatlan2 lakóépület részét, albetétesíteni kell az Ingatlan2-t, majd pályázati úton meghirdetni értékesítés céljából.

Mindezek előtt azonban, a Lakáskonceptióban az Önkormányzat által értékesítésre szánt ingatlanok körét kell kibővíteni az említett Ingatlan2-vel, hogy a részét képező lakóépület eladhatóvá váljon a fentiekben ismertetett szükséges jogi lépések megtételét követően.

Az Önkormányzatnak alapvetően a Lakáskonceptió szerint nem célja a 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlan megosztása, társasházzá alakítása, azonban jelen helyzetben nincs más lehetőség arra nézve, hogy az Ingatlan2-ből csak a lakóépület értékesíthető legyen, a felújítás pedig nem lenne gazdaságos. Az Ingatlan2 nem lakás célú helyiségét nem javasolt értékesíteni, mert egy jó állapotú, forgalmas úton elhelyezkedő helyiség, melyet gazdaságosan lehet hasznosítani. Amennyiben értékesítésre kerülne az Ingatlan2 lakóépület része, úgy az Önkormányzat továbbra is többségi tulajdonos maradna a társasházzá alakított Ingatlan2-ben, elkerülve ezáltal azt, hogy egy magántulajdonos többségi tulajdoni akaratának ki legyen szolgáltatva.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 306/2024. (XII.11.) Kt. határozatának 2. és 9. pontja szerint

„Meg kell szüntetni az ingatlanokban még fennálló eszmei osztatlan tulajdonközösséget a tulajdoni hányad értékesítésével”

„A szükséglakásokat és a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesíteni kell.”

Előterjesztőként javaslom a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 307/2024. (XII. 11.) számú Kt. határozatának módosítását és az Önkormányzat tulajdonában álló Rákosi út 30. szám alatti bérlakások elidegenítésre történő kijelölését. (1. sz. melléklet)

Továbbá, előterjesztőként javaslom a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 308/2024. (XII. 11.) számú Kt. határozatának módosítását és az Önkormányzat tulajdonában álló Szabadsírdi út 51. szám alatti ingatlan lakóépületének üres állapotban való értékesítésre történő kijelölését. (2. 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 rendelet (továbbiakban Elidegenítési rendelet) 2. § (1)-(2) bekezdése alapján:

„(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.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyi előterjesztésben dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 307/2024. (XII. 11.) számú Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025-2029. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat jelöli ki elidegenítésre:

1. Baross G u. 24.
2. Kézbesítő u. 26.
3. Nagyvázsony u. 19.
4. Kossuth Lajos utca 39.
5. Hunyadi utca 27.
6. Petúnia u. 10.
7. Pilóta u. 19.
8. Rákóczi u. 81.
9. Rózsa u. 24.
10. Árpád utca 29.
11. Batsányi utca 1.
12. Gondnok u. 23.

13. Rákosi út 30.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az érintetteket tájékoztassa.”

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: Kovács Péter Polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 308/2024. (XII. 11.) számú Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi ingatlanokat üres állapotban jelöli ki értékesítésre:

Baross G. u. 3.
Kézbesítő u. 14.
Árpád utca 29.
Batsányi utca 1.
Margit u. 130.
Mészáros u. 38.
Huszár utca 22.
Csömöri u. 70.
Mária utca 68.
Iharfa u. 16.
Matild utca 11.

Szabadföldi út 51. (lakóépület)

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt, hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.”

Határidő: 2029. december 31.

Felelős: Kovács Péter Polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 307/2024. (XII. 11.) Kt határozat
2. sz. melléklet: 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat

Véleményezésre javasolt bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Egészségügyi és Szociális Bizottság