

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. szeptember 23. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1161 Budapest XVI. kerület Mária utca 68. szám alatti, 109327 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1161 Budapest, Mária utca 68. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 109327 hrsz.-ú, 715 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „**Ingatlan**”) Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdona.

Az Ingatlan a vagyontásterben forgalomképes 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 92 700 000 Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan értékesítése áfamentes 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/SZ3 (kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadon álló beépítésű) övezetbe tartozik.

Az Ingatlan Rákosszentmihály kerületrészen található, a Pálffy tér közelében, a Mária és Béla utca sarkán, a Mária utca 68. szám alatt, kertvárosias lakókörnyezetben. Az Ingatlan a tulajdoni lap szerint 715 m² területű, megnevezése „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”

A telek szabályos téglalap alakú, sík felszínű saroktelek. Tulajdoni lap szerint 715 m² területű. Beépítési módja: szabadon álló. A telken nagyméretű, részben alápincézett, L alakú, földszintes lakóház, valamint több kisebb melléképület található. A melléképületek gyenge, bontandó állapotuk miatt nem kerültek figyelembevételre az értékbecslés során. A telek – épületek által nem érintett része – gondozatlan, elvadult terület, részben gyepes, fákkal és egyéb növényekkel beültetett. A telek közművesített.

Az Ingatlanon található lakóház pince+ földszint kialakítású, építésének éve az 1900-as évek eleje, a nettó alapterülete 177 m², funkciója 6 lakásos lakóház. Belmagasság a pincészinten 1,9 m, a földszinten 3,08 m; 3,36 m; 3,38; 3,44 m. Beépítési módja szabadon álló.

A lakóházban 6 darab kisméretű lakás került kialakításra. A megtekintett lakások közül az 1., 2. és 3. lakásban van kiépített fürdő + WC, az 5. lakás szoba-konyhás, WC az egyik tárolóban kialakított helyiségben van. A lakások fűtése egyedileg, cserépkályhával, vaskályhával megoldott, de némelyik lakásban csak kémény van, a fűtőeszköz hiányzik. Melegvíz ellátást biztosító villanybojler sincs minden lakásban. Az alaprajzi kialakítás már nem felel meg a mai igényeknek. Az alapozás valószínűleg vegyes szerkezetű sávalapozás, a tartó- és

válaszfalak téglafalazat, a födémek fafödém alulról vakolva, a tetőszerkezet hagyományos fa fedélszék, összetett nyeregtető, cserép fedéssel. A homlokzati nyílászárók jellemzően kapcsolt gerébtokos faablakok, a külső ajtók egyszerű fa bejárati ajtók, a belső ajtók fa szerkezetűek. Külső falfelület vakolt színezett (hiányos), a belső falfelületek festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben csempe falburkolat van. Belső padlóburkolat vegyesen mozaiklap kerámialap és parketta. Fűtése egyedi fűtés, cserépkályhával vagy vaskályhával megoldott (néhol csak kémény van), a melegvízellátás lakásonként villanybojlerral megoldott (nincs minden lakásban). Vízellátás és elektromos áramellátás vezetékes hálózatra kötve, lakásonként almerővel, a csatorna vezetékes hálózatra kötve, gázellátás jelenleg nincs az épületben kiépítve.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megállapításra került, hogy az épületen statikai hibákra utaló jelek, repedések, vizesedés nyomai láthatók. A lakóház az 1900-as évek elején épülhetett, ~az 1960-1970-es évek óta jelentősebb felújítás, korszerűsítés nem történt, a fa nyílászárók és burkolatok elhasználódtak. Gépészet hiányos, avult. Összességében az épület gyenge, erősen felújítandó állapotú, helyenként bontási érettség jele is megfigyelhető.

A lakóház részben alapincézett, a pinceszinti tároló alacsony belmagasságú, födémét utólag meg kellett erősíteni. Az értékbecslés a pince értékével nem számolt. A telken továbbá több tároló és egyéb felépítmény is található, melyek bontandó állapota miatt nem képezték az értékbecslés tárgyát.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban, a 293/2025. (XII. 10.) Kt. határozattal módosított 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozatában a Mária utca 68. szám alatti lakásokat értékesítésre jelölte ki. Az Ingatlan jelenleg üres, az Önkormányzat korábban szociális jelleggel adta bérbe, azonban a bérlő halála miatt az utolsó bérleti jogviszony is megszűnt. (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:

[...]

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;"

A Versenyrendelet 4. § szakasza szerint:

„4. § A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás.”

Előterjesztőként javaslom az Ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését az értékbecslésben foglalt 92 700 000 Ft forgalmi értéken.

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

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1161 Budapest XVI. kerület Mária utca 68. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 109327 hrsz.-ú, 715 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadát 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 92 700 000 Ft, amely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfamentes körbe tartozik.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 4. mellékletében foglalt feltételekkel történő megjelentetésére. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat eredménytelensége esetén a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató ismételt megjelentetésére.

Határidő: 2027. 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: Értékelési bizonyítvány
2. sz. melléklet: Értékbecslés **(zártan kezelendő)**
3. sz. melléklet: 293/2025. (XII. 10.) Kt. határozat, 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság