

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
Matild utca 11. fszt. 4. szám alatti,
111143/0/A/4 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1161 Budapest, Matild utca 11. szám alatti ingatlanon egy 5 lakásos társasház található. Az ingatlanon három lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1161 Budapest XVI. kerület Matild utca 11. földszint 4. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 111143/0/A/4 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan**”) 49 m² területű, fszt.-i elhelyezkedésű, egy szoba, egy konyha, egy félszoba, egy előszoba és egy fürdőszoba-wc helyiségből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 237/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyongatászatban forgalomképes üzleti vagyongként nyilvántartott.

Az Ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2026. június 17-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 40 000 000 Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan értékesítése áfamentes körbe tartozik. (1-2. sz. melléklet)

Az értébecslés 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, szabadonálló beépítésű) övezetbe tartozik.

A társasház 1105 m² -es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken két darab lakóépület található. Az „A” épület az utcához közelebb, a jobb oldali telekhatáron ikresen épült, részben alápincézett, földszintes, magastetős, 4 lakásos. A „B” épület a telek északi sarkában található, telekhatárra épült, 1 lakásos. A telek körben kerített, a kerítés fém és fa szerkezetű vegyesen. A telekre az összes közmű bekötésre került.

Az Ingatlan az „A” jelű épületben található, mely valószínűleg az 1900-as évek elején épülhetett, ikresen. Az épület hagyományos építésű, pince + földszint szintosztású, magastetős kialakítású, U alakú. Az Ingatlan bejárata az épület hátsó homlokzata felől közelíthető meg. Az alapító okirat szerint a lakáshoz önálló tároló nem tartozik, a pincében lévő tárolók, az Ingatlan melletti földszinti tároló, valamint a padlástér közös tulajdonban vannak. Az alapozás vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás, a tartó- és válaszfalak, téglaszerkezetek mészhabarcs vakolattal rendelkeznek, a födémek alulról vakolt fagerendás födémek, a tetőszerkezet magastető cserép-fedés, a homlokzatképzés kőporos vakolat (hiányos), dryvit hőszigetelés (jellemzően befejezetlen). A homlokzati nyílászárók általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a bejárati ajtók jellemzően szintén gerébtokos faszerkezetek.

A tulajdoni lapon 111143/0/A/4 helyrajzi számú, földszinti elhelyezkedésű, 49 m²-es, 1 + 1 fűlszobás, „lakás” megnevezésű ingatlan, természetben „teljes felújítást igénylő” állapotú lakás.

A valóságban és a társasháztulajdont alapító okirat szerint is előszoba, konyha, fürdő+WC, 1 szoba és 1 fűlszoba helyiségekből áll.

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

Belmagasság: előszobában, konyhában és szobákban 3,26 m; fürdőben: 1,99 m.

Az Ingatlan nyílászárói kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a belső ajtók kazettások, fa szerkezetűek. A nyílászárók még az eredetiek, avultak, cserélendők vagy felújítandók. Belső falfelületek vakoltak, festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben részben csempézettek. A padlóburkolat mozaiklap, kerámia lapburkolat és régi keményfa parketta. Közműellátottság víz, szennyvízcsatorna és villany kiépített, gáz nincs a lakásba vezetve, villanyórával és vízórával rendelkezik. Hidegvízellátás a közhálózatról megoldott, melegvízellátás nincsen, a konyhában lévő villanybojler leszerelésre került. Fűzési lehetőség villanytűzhellyel lehetséges.

Az épület 1900-as években történt építése óta a lakóházon nagyobb felújítás (egy lakás kivételével) nem történt.

A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapításra került, hogy a falszerkezet stabil, masszív, de vizesedésből eredő málló vakolat tapasztalható, a fafödém helyenként megereszkedett, pl. az Ingatlan szobájának mennyezete.

Az Ingatlan kedvezőtlen alaprajzi elrendezésű, az utcai szoba csak az udvarra néző fűlszobán keresztül közelíthető meg, így a fűlszoba inkább csak közlekedőként használható. A fürdő+WC alacsony belmagasságú és a konyhából nyílik, természetes fényt nem kap, szellőzése nincs. Az Ingatlan egésze teljes felújítást igénylő állapotú.

Fizikai állapota 50%-osnak tekinthető.

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 Matild u. 11. 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 lakáskoncepcióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.*

(2) *Az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskoncepcióban 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 értékebecslésben foglalt 40 000 000 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 1161 Budapest XVI. kerület Matild utca 11. földszint 4. alatti, Budapest XVI. belterület 111143/0/A/4 hrsz.-ú, 49 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 237/1000-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 40 000 000 Ft, amely egyben a kikiáltási ár. Az Ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató jelen előterjesztés 4. sz. 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