

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. március 25. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. 1. emelet 1. szám alatti, 105564/0/A/2 hrsz.-ú és a Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. tetőtér 1. szám alatti, 105564/0/A/3 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A 1165 Budapest, Huszár utca 22. szám alatti ingatlanon egy 3 lakásos társasház található. Az ingatlanon kettő lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1165 Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. 1. emelet 1. szám alatti, 105564/0/A/2 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan1**”) 121 m² területű, 1. emeleti elhelyezkedésű, 4 szobás, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 434/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

Az Ingatlan1-re a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2026. január 15-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 100 200 000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan1 értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1-2. sz. melléklet)

Az értébecslés szerint:

Az Ingatlan1 a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az Lke-2/XVI/ÓM övezetbe tartozik (kertvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület).

Az Ingatlan1 a társasházi alapító okirata szerint is egy előszoba, konyha, kamra, gardrób, fürdőszoba-WC, 4 szoba és WC helyiségekből álló lakás. A lakás fűtése kombi gázcirkóval működtetett központi fűtés, mely a valóságban és a lakástörvény értelmében is összkomfortos lakásnak minősül. A terasz beépítésre került, fűthető, szobaként használható helyiség lett. A belmagasság: 2,9 m és 3,04 m.

A társasház 2028 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy szabadonálló beépítési módban, részben alapincézett földszint + emelet + manzárdtetős, 3 lakásos lakóépület áll. A telekre a bejutást két kapu biztosítja, a telekkel szemben állva a bal oldali kapu biztosítja a vizsgált lakáshoz a bejutást. A telek körben kerített, a kerítés jellemzően drótfonatos. A telekre az összes közmű bekötésre került.

A vizsgált épület valószínűleg az 1900-as évek fordulójának környékén épülhetett szabadon állóan. Az épület hagyományos építésű, 3 szintes, magastetős kialakítású. Az Ingatlan1bejárata az épület hátsó homlokzata felől, zárt lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A pincében a lakáshoz két fűskamra tartozik. Az alapozás vélhetően vegyes szerkezetű

sávalapozás, a tartó- és válaszfalak, téglaszerkezetek mészhabarcos vakolattal rendelkeznek, a födémek fagerendás födémek, a tetőszerkezet hagyományos magastető, manzárd beépítés, cserépfedés, a homlokzatképzés kőporos vakolat. A homlokzati nyílászárók általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a bejárati ajtók szintén gerébtokos faszerkezetek. Az épületben víz, gáz és áram kiépített, jelenleg nincs csatornára kötve. A kert gondozatlan.

Az épület építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív. A lakás teljeskörűen felújítandó állapotú, a falak és padlóburkolatok, külső és belső nyílászárók cserélendők, a teljes gépészet kialakítandó. Összességében a lakás teljeskörűen felújítandó állapotú, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.

Fizikai állapota 60%-osnak tekinthető.

II.

A 1165 Budapest, Huszár utca 22. szám alatti ingatlanon egy 3 lakásos társasház található. Az ingatlanon kettő lakás van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1165 Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. tetőtér 1. szám alatti, 105564/0/A/3 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban „**Ingatlan2**”) 38 m² területű, tetőtéri elhelyezkedésű, 1 szobás, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 132/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyónként nyilvántartott.

Az Ingatlan2-re a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviselésében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2026. január 15-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 40 400 000,- Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan2 értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (3-4. 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-2/XVI/ÓM övezetbe tartozik (kertvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület).

Az Ingatlan2 a társasházi alapító okirat szerint is egy előszoba, fürdőszoba-WC, konyha és 1 szoba helyiségekből álló lakás. Fűtése egyedi, gázkonvektorral és gázüzemű falifűtővel megoldott fűtés, amely a valóságban és a lakástörvény értelmében is komfortos lakásnak minősül. A belmagasság az előszobában 2,32 m, a fürdőben 2,05-2,28 m.

A társasház 2028 m²-es, szabályos téglalap alakú, sík felületű közbenső telken fekszik. A telken egy szabadonálló beépítési módban, részben alápincézett földszint + emelet + manzárdtetős, 3 lakásos lakóépület áll. A telekre a bejutást két kapu biztosítja, a telekkel szemben állva a bal oldali kapu biztosítja a vizsgált lakáshoz a bejutást. A telek körben kerített, a kerítés jellemzően drótfonatos. A telekre az összes közmű bekötésre került.

A vizsgált épület valószínűleg az 1900-as évek fordulójának környékén épülhetett szabadon állóan. Az épület hagyományos építésű, 3 szintes, magastetős kialakítású. Az Ingatlan2bejárata az épület hátsó homlokzata felől, zárt lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A pincében a lakáshoz egy fűtőkamra tartozik. Az alapozás vélhetően vegyes szerkezetű sávalapozás, a tartó- és válaszfalak, téglaszerkezetek mészhabarcos vakolattal rendelkeznek, a

födémek fagerendás födémek, a tetőszerkezet hagyományos magastető, manzárd beépítés, cserépfedés, a homlokzatképzés kőporos vakolat. A homlokzati nyílászárók általában kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, a bejárati ajtók szintén gerébtokos faszerkezetek. Az épületben víz, gáz és áram kiépített, jelenleg nincs csatornára kötve. A kert gondozatlan.

Az épület építése óta az épületen nagyobb felújítás nem történt. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épületen jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók, a szerkezet stabil, masszív. A lakás felújítandó állapotú. Fizikai állapota 60%-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 Huszár utca 24. szám alatti lakásokat értékesítésre jelölte ki. Az Ingatlan1 és Ingatlan2 jelenleg üres, az Ingatlan2-t az Önkormányzat korábban szociális jelleggel adta bérbe, azonban a bérleti szerződés megszüntetésre került. (5. 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 Ingatlan1 nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését, az értékebecslésben foglalt 100 200 000,- Ft forgalmi értéken, illetve az Ingatlan2 nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítését, az értékebecslésben foglalt 44 400 000,- Ft forgalmi értéken.

Az Ingatlan1 vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 6. sz. melléklet, az Ingatlan2 vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 7. sz. melléklet tartalmazza.

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

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1165 Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 105564/0/A/2 hrsz.-ú, 121 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 434/1000-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 100 200 000,- 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 6. 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: 2026. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1165 Budapest XVI. kerület Huszár utca 22/B. tetőtér 1. szám alatti, Budapest XVI. kerület belterület 105564/0/A/3 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 132/1000-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 40 400 000,- 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 7. 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: 2026. 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: Értékelési bizonyítvány
- 4. sz. melléklet: Értékbecslés (zártan kezelendő)**
5. sz. melléklet: 293/2025. (XII. 10.) Kt. határozat, 308/2024. (XII. 11.) Kt. határozat
6. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek Ingatlan1 vonatkozásában
7. sz. melléklet: Versenyeztetési feltételek Ingatlan2 vonatkozásában

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság