

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2026. május 6. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Veres Péter út 81. földszintjén található, 102259/0/A/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1163 Budapest, Veres Péter út 81. szám alatti ingatlan egy 3 lakásos társasházban található. Az ingatlanon egy albetét van önkormányzati tulajdonban. A tulajdoni lap alapján a 1163 Budapest XVI. kerület Veres Péter út 81. földszint alatti, Budapest XVI. kerület belterület 112259/0/A/2 hrsz.-ú üzlethelyiség (a továbbiakban „**Ingatlan**”) 52 m² területű, földszinti elhelyezkedésű, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 302/1000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az Ingatlan a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyongént nyilvántartott.

A Társasházban az önkormányzati tulajdonú ingatlan mellett többségi tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs rendelkezik még tulajdoni hányaddal.

A Társasház vonatkozásában a 2020-2023. évek során 507 360 forint célbefizetés történt, valamint javítás és karbantartás céljából bruttó 8 657 192 forint összeg került kifizetésre az Önkormányzat által. Azonban további kifizetések várhatóak, és a tulajdonostárs minden, a Társasházat érintő beruházási, költségkiadási kérdésben többségi szavazatával rendszeresen olyan döntéseket hoz, melyek az Önkormányzat számára nem előnyösek. A tulajdonosok között nincs egyetértés a Társasház ügyeinek intézése tekintetében sem. A Társasház közös képviselőjének jelzése szerint a tulajdonostárs több alkalommal jelezte, hogy 2025-2026. évben kezdeményezni fogja a Társasház kerítésének felújítását, a tetőről lezúduló víz elvezetésének telken belüli és utcafronton történő megoldását, rámpa kialakítását, a telken lévő tároló bontását, a kert rendbetételét, a vízszigetelés javítását. Amennyiben ezen munkálatok elvégzését megszavazza a tulajdonostárs, az újabb jelentős költségeket róna az Önkormányzatra.

Tekintettel arra, hogy a Bérleménynek a piaci bérleti díjakhoz képest alacsonyabb bérleti díjon történő hasznosítása a fenti körülmények mellett nem gazdaságos, valamint figyelembe véve azt, hogy az Önkormányzat még piaci bérleti díjon történő hasznosítás lehetősége mellett is ki lenne szolgáltatva a kisebb tulajdoni hányada okán a tulajdonostárs Társasházzal kapcsolatban meghozatott döntéseinek, javasoljuk az Ingatlan értékesítését.

Az Ingatlan vonatkozásában a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értékbecslő készített szakvéleményt. A 2026. február 24-én kelt szakvéleményben a szakértő az Ingatlan forgalmi értékét 49 900 000 Ft-ban állapította meg. Az Ingatlan értékesítése áfa mentes 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 VI-2/XVI/Z övezetbe tartozik (intézményi, zársorú beépítésű).

Az Ingatlan Budapest, Veres Péter út és Fuvallat utca sarkán helyezkedik el. A telek közel szabályos téglalap alakú, sík felületű saroktelek, amely a Társasház Alapító Okirat szerint 732 m² területű. Utcafrontra épített beépítési módú, földszint + I. emeletes épület áll a telken. A közműterkép szerint a telek összközműves.

Az Ingatlantól 20 méter távolságra található a 45-ös, a 92-es és 92A jelű autóbuszok Fuvallat utcai megállója. Továbbá 500 méter távolságra elérhető a H8-as és H9-es jelű HÉV, Sashalom megállója. Az Ingatlan szilárd burkolatú, kétirányú, nagy forgalmú útról személygépjárművel jól megközelíthető. A környező utcák rendezettek, jellemzően családi házas beépítésűek. A környezet kulturált, a zöldfelületek gondozottak.

Az Ingatlan környezetében jellemzően alacsonyabb építésű lakóépületek találhatók, míg a Veres Péter út túloldalán a HÉV vonala húzódik. Az infrastruktúra ellátottsága kedvező, a terület teljes közművesítettséggel rendelkezik. A parkolása közutak mentén díjmentesen biztosított.

A telken található hagyományos építési módon épült kétszintes épület földszint + emelet szintosztással épült. Az épület társasház, amelyben 3 albetét van, 1 db üzlethelyiség (52 m²) és 2 db (33 m² és 86 m²) lakás megnevezésű. Az épület alapozása sávalapozás, téglalap, illetve vegyes falazatú, a pince feletti földem szilárd szerkezetű, a záróföldem faszerkezetű, a tetőszerkezet faszerkezetű piros palafedéssel, homlokzatképzés hagyományos alapvakolat kőporos dörzsöléssel, földszinten díszkő burkolat, feltehetően a közelmúltban került felújításra. A nyílászárók faszerkezetűek, feltehetően az I. emeleten a közelmúltban történt cseréje. Az épület összközműves.

Az Ingatlan földszinti elhelyezkedésű, két különálló helyiségből áll, amelyek közül az egyikben vizesblokk került kialakításra. Az üzlethelyiség két utcai bejáratral rendelkezik, mindkettő a Veres Péter utca felől nyílik. A nyílászárók túlnyomó többsége szintén a Veres Péter utca irányába tájolt, míg egy ablak a Fuvallat utca felé néz. A nyílászárók régiiek, fa szerkezetűek, fémredőnyökkel, illetve rácsokkal vannak ellátva. A belső falfelületek vakoltak, festettek, vizes helyiségekben csempézettek, a padlóburkolat kerámia. Gázóra és vízóra van, villanyóra a szemlén nem volt látható, de feltehetőleg van. A fűtést FÉG nyílt égésterű kazánal, radiátorokon keresztül oldották meg. A hidegvíz-ellátás közhálózatról, a melegvíz-ellátás 5 literes Hajdu villanybojlerről, a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott.

Az épület a rendelkezésre álló adatok és építészeti jegyek alapján az 1900-as évek első felében épült. Az alapozás a kor építési gyakorlatának megfelelően készült, azonban feltehetően talajszigeteléssel nem rendelkezik, ennek következtében a falazaton felszívódó nedvesség figyelhető meg. A nedvesedést tovább erősíti a Veres Péter utcai homlokzaton tapasztalható vízterhelés, amely az ereszcatorna tisztításának elmaradása miatt alakul ki, és a falazat ázását okozza. Az üzlet fűtési rendszere feltehetően felújításra szorul, mivel nyílt égésterű kazán látható. Az üzlet kerámia járólappal burkolata elfogadható állapotú.

Az Ingatlan összességében közepes-gyenge állapotú.

Fizikai állapota az épület korát is figyelembe véve: 70%-osnak tekinthető.

Az értékecsülésben leírtak szerint az Ingatlan műszaki állapota jelentős felújításra szorul, valamint az Önkormányzat kisebbségi tulajdonosi pozícióval rendelkezik, amely jelentős bizonytalanságot hordoz az Ingatlan jövőbeni hasznosíthatósága és a szükséges beruházások tekintetében.

Az értékesítés indokoltságát erősíti továbbá, hogy bár az Ingatlan frekventált, forgalmas elhelyezkedésű, a szükséges felújítás költségei, valamint a társasházzal összefüggő folyamatos kiadások együttesen olyan mértékű terhet jelentenek az Önkormányzat számára, amelyek mellett a bérbeadás gazdaságosan nem biztosítható.

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;”

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.

[...]

9. § (2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.”

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról 35/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Versenyrendelet) 4. § szakasza szerint:

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

Az Ingatlan frekventált, forgalmas elhelyezkedésű, ezért javaslom a lehető legkedvezőbb vételár elérése érdekében az Ingatlan licit eljárás útján történő értékesítését, az értékecsülésben foglalt 49 900 000 Ft forgalmi érték, mint kikiáltási ár alapulvételével.

Az Ingatlan vonatkozásában a versenyeztetési feltételeket a 3. sz. melléklet tartalmazza.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1163 Budapest XVI. kerület Veres Péter út 81. földszintjén található, Budapest XVI. kerület belterület 112259/0/A/2 hrsz.-ú 52 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 302/1000 eszmei tulajdoni hányadot nyilvános liciteljárást 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 49 900 000 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 3. 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: Versenyeztetési feltételek

Tárgyalásra illetékes bizottság:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság