

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztéssel ismételten javaslatot teszek az idei évben értékesíteni szánt ingatlanokra a költségvetés ingatlanértékesítés során betervezett előirányzat sikeres teljesítése, a költségvetés egyensúlyának megtartása érdekében.

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében ingatlanértékesítésből származó bevétellel is számol. A 2025. évben történt ingatlanértékesítésből összesen 1.064.710.000 Ft az az összeg, ami az idei költségvetésben jelenik meg, ezen felül az idei tervben további 1 milliárd Ft értékben szerepel lakásértékesítés, telkeket és egyéb önkormányzati ingatlanokat pedig 88.500.000 Ft értékben tervez értékesíteni az Önkormányzat. Ezen felhalmozási előirányzat teljesítéséhez sikeres adásvételekre van szükség.

Általánosságban elmondható, hogy értékesítésre azon ingatlanokat érdemes kijelölni, melyek bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók, rossz műszaki állapotúak, jelentős ráfordítást igényelnek, valamint kisebbségi önkormányzati tulajdoni hányaddal működő társasházakban találhatóak. Az idei évi értékesítésre a fenti feltételeknek megfelelő ingatlanokat javaslok kijelölni.

A jelen előterjesztésben szereplő ingatlanokra két, egymástól független értékbecslés készült, ezek alapján a magasabb összeggel teszek javaslatot az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére. Az értékbecsléseket az előterjesztés 1–6. melléklete tartalmazza.

Az értékesítésre javasolt ingatlanokat az alábbiakban mutatom be:

#### 1.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 9. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 903/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 9. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan1).

Az Ingatlan1 erősen felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, ablaka az épület rendezetlen hátsó udvarára néz, a benapozottsága gyenge. A lakószoba oldalfalán nagyobb felületeken aljzat felőli vizesedés látható. Valamennyi burkolat teljes cseréje javasolt. Az elektromos hálózat, a víz- és csatornarendszer, a fűtési rendszer régi, elavult. Az Ingatlan1 becsült felújítási költsége: 15.000.000 Ft. Az ingatlant korábban már a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság is kijelölte elidegenítésre.

Az Ingatlan1 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 31.600.000 Ft összegben jelölte meg.

## 2.

A Budapest XII. kerület, Hertelendy utca 3. szám alatti társasházban 8 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 4094/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Hertelendy utca 3. földszint 2.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan2).

Az Ingatlan2 a közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakás szobájában faldedvesedés nyoma látható, a lakás penészes. A hideg-, meleg- és falburkolatok teljes felújítása, a külső, belső ajtók, ablakok cseréje szükséges. Az elektromos hálózat, a víz- és csatornarendszer régi, elavult. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan2 becsült felújítási költsége: 20.000.000 Ft.

Az Ingatlan2 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 36.800.000 Ft összegben jelölte meg.

## 3.

A Budapest XII. kerület, Krisztina körút 27. szám alatti társasházban 7 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2465/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Krisztina körút 27. 3. emelet 36.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan3).

Az Ingatlan3 a közepes állapotú társasházi épület 3. emeletén található, két bejáratral rendelkezik, nyitott folyosóról nyílik. A lakás korszerűtlen alaprajzi elrendezésű, az átlagosnál nagyobb belmagasságú, jól benapozott. A két egész szoba ablaka a Krisztina körútra, a félszoba az épület belső udvarára néz. Fűtés mindössze az egyik szobában található, gázbetétes cserépkályha. Az Ingatlan3 felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan3 becsült felújítási költsége: 35.000.000 Ft.

Az Ingatlan3 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 72.100.000 Ft összegben jelölte meg.

## 4.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 55-59. szám alatti társasházban 7 lakás, 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3884/100.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan4).

Az Ingatlan4 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, zárt lépcsőházon át megközelíthető. A lakás erősen vizesedik. Az összes burkolat, a nyílászárók cseréjére szorulnak, az elektromos hálózat, a víz- és csatornarendszer hibás, régi, elavult. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan4 becsült felújítási költsége: 40-50.000.000 Ft.

Az Ingatlan4-et korábban már a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság is kijelölte elidegenítésre.

Az Ingatlan4 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 72.700.000 Ft összegben jelölte meg.

## 5.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 21. szám alatti társasházban 2 lakás, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 121/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 21. alagsor** alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan5).

Az Ingatlan5 közepes állapotú társasházi épület alagsorában található, utcai bejáratú. A korábban autószerelő műhelyként hasznosított helyiségben a falak, a mennyezet repedezett, vizes. A víz- és csatornarendszer, az elektromos hálózat hibás, hiányos. A helyiség teljes felújítása szükséges. Az Ingatlan5 becsült felújítási költsége: 22.000.000 Ft

Az Ingatlan5 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 38.900.000 Ft összegben jelölte meg.

## 6.

A Budapest XII. kerület, Városmajor u. 32/A-B. szám alatti társasházban 1 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1014/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Városmajor utca 32/A-B.** szám alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan6).

Az Ingatlan6 közepes állapotú társasházi épület alagsorában található, utcai bejáratú. A helyiségben a burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges. A helyiségben a falak, a mennyezet repedezett, vizes, salétromos, hiányos. A fűtési rendszer régi, elavult. A helyiség teljes felújítása szükséges. Az Ingatlan6 becsült felújítási költsége: 29.000.000 Ft.

Az Ingatlan6 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 51.800.000 Ft összegben jelölte meg.

### **Jogszabályi hivatkozások**

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban. Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyron tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a lakásokat és helyiségeket.

Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a polgármester terjeszti elő a kijelölésre jogosult szervhez.

Az Ör. 9. § (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében vagyontárgy értékesítése esetén meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

\*\*\*

A 2025. májusi képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület 117/2025. (V. 29.) számú határozatával jóváhagyta az ingatlanok értékesítésére irányuló nyilvános licites eljárás lebonyolítására az általános eljárásrendet, ezen eljárásrendnek megfelelően kerülne sor az ingatlanok elidegenítésére.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

### **Határozati javaslatok:**

**1.** A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 9. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

**2.** A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Hertelendy utca 3. földszint 2.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

**3.** A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Krisztina körút 27. 3. emelet 36.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

4. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

5. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 21. alagsor** alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

6. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Városmajor utca 32/A-B.** alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. május 21.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző

Mellékletek:

1-6. melléklet: értékbecslések