

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A 2025-ben elfogadott Vagyongazdálkodási Terv alapján javaslatot teszek a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló alábbi lakások értékesítésére:

	cím	alap-terület	komfort-fokozat	szoba-szám	jellemzők
1.	Bp. VIII. Alföldi utca 18. 3. em. 68.	29	komfortos	1	kerületen kívüli, a lakás rossz műszaki állapotban van, a társasház is jelentős felújításra szorul
2.	Bp. XI. Bartók Béla út 85. fszt. 2.	20	komfort nélküli	1	nincs fürdő, wc helyiség; fűtés nem biztosított
3.	Bp. XI. Bartók Béla út 96. félem. 5.	21	komfortos	1	áram kikapcsolva; elektromos hálózat elavult; a falak nedvesek
4.	Bp. XI. Budaörsi út 4-18. C. fszt. 3b.	26	komfortos	1	A falak erősen nedvesek
5.	Bp. XI. Ildikó utca 10. fszt. 1.	31	komfortos	1	utcaszint alatt elhelyezkedő, erősen nedves
6.	Bp. XI. Kanizsai u. 3/A. fszt. 1.	21	félkomfortos	1	bejárati ajtón kívül nincs nyílászáró, így nincs sem természetes fény, sem szellőzés
7.	Bp. XI. Kanizsai u. 2-10. G. ép. als 1.	31	komfort nélküli	1	falak erősen nedvesek, pinceszintben található
8.	Bp. XI. Somogyi út 16. fszt. 1.	26	komfort nélküli	1	nincs fürdő, wc helyiség, kialakítása sem lehetséges
9.	Bp. XI. Szatmárhegy u. 9. fszt. 1.	49	félkomfortos	1 + 1	alagsori lakás, fürdő nincs, fűtés nem biztosított

A táblázatban szereplő lakások – a Budapest XI., Szatmárhegy utca 9. fsz. 1. szám alatti ingatlan kivételével – egyszobásak. Az ingatlanok jellemzően alacsony komfortfokozatúak és rossz műszaki állapotúak, melyek oly mértékben leromlottak, hogy felújításuk még az „Üres és rossz műszaki állapotú lakások” pályázat keretében sem térülne meg belátható időn belül. Bérbeadásuk esetén a szükséges felújítási munkálatok költségei jelentős terhet jelentenének Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata számára.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9. §-a illetve 10. §-a kimondja, hogy:

„9. § Lakás harmadik személynek akkor idegeníthető el, ha a lakás üres, vagy az az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal nem érintett.

10. § (1) Lakás harmadik személynek - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - pályázat útján értékesíthető.

(2) Lakás pályázaton kívül

a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása vagy

b) szükséglakás megszüntetése

esetén értékesíthető.”

A lakások értékesítése a Rendelet 10. § (1) bekezdése alapján pályázat kiírása útján történik, ezzel az eljárással magasabb vételár megfizetése valósulhat meg, mint az értékbecslésben meghatározott irányár. Az elkészített értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket javaslom a megajánlott vételár minimális értékének, és a pályázati kiírás alapján a nyertes a legmagasabb vételárat megajánló pályázó legyen.

A lakásingatlanokra vonatkozó értékbecslések elkészültek:

- Budapest VIII. kerület, 34725/0/A/140 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 16. III. 68. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **33 400 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 4496/7/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 85. fsz. 2. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **18 850 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 4355/0/A/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 96. félem. 5. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **20 100 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 4805/0/C/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Budaörsi út 4-18. C. ép. fsz. 3b. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **36 600 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 3333/10/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Ildikó utca 10. fsz. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **36 150 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 4333/1/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kanizsai utca 3/A. fsz. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **16 200 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 4328/0/G/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kanizsai utca 2-10 G. ép. als. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **14 600 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 3321/11/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Somogyi út 16. fsz. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **25 250 000 Ft,**

- Budapest XI. kerület, 43129/0/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Szatmárhegy utca 9. fsz. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **30 950 000 Ft,**

A Rendelet 2. § (2)-(3) bekezdése kimondja, hogy:

(2) A Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság dönt a 200 millió forint beköltözhető forgalmi értéket meg nem haladó értékű lakások elidegenítéséről, kivéve a 8. §-ban szabályozott eseteket.

(3) A (2) bekezdésben nem szabályozott lakások elidegenítéséről a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.”

A rendeleti előírás alapján a lakások forgalmi értékét figyelembevéve a pályázat kiírásáról a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság dönt.

A pályázatok eredményessége esetén a befolyt vételárat az Önkormányzat a XI. kerület közigazgatási területén található több lakásingatlan megvásárlására kívánja fordítani.

Kérem Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a lakásingatlanok pályázat útján történő értékesítése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. május 19.

Tisztelettel:

dr. László Imre
polgármester megbízásából

Hománé Bederna Szilvia
osztályvezető