



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
**P O L G Á R M E S T E R E**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan mindösszesen 2892/13500 tulajdoni hányadára teendő új vételi és megváltási ajánlatok megtételéről, eladási ajánlat elfogadásáról szóló döntés meghozatalára**

|  |  |
|--|--|
| <b>Előterjesztő:</b>                           | Bese Ferenc<br>polgármester  |
| <b>Az előterjesztést készítette:</b>           | dr. Török-Gábeli Katalin<br>osztályvezető-helyettes.<br>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály |
| <b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b> | Polonkai Zoltánné osztályvezető<br>Pénzügyi Osztály  |
| <b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>         | Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság   |
| <b>Képviselő-testületi ülés időpontja:</b>     | 2022. november 17.   |
| <b>Ellenjegyzők:</b>                           | Vittmanné Gerencsér Judit<br>osztályvezető-helyettes<br>Jogi és Személyügyi Osztály          |
| <b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>           | dr. Szabó Tibor jegyző   |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**A 185876 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. ker. Grassalkovich út 161-163. szám alatti található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 2250 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 10608/13500 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és 2892/13500 tulajdoni hányadban magánszemélyek tulajdonát képezi.**

A magánszemélyek tulajdonában álló tulajdoni hányadok megoszlása:

- 1128/13500 B. R. tulajdona, K. M. haszonélvezeti jogával terhelt;
- 558/13500 P. T. L. tulajdona, T. M. M. haszonélvezeti jogával terhelt;
- 330/13500 K. Gy-né tulajdona, tehermentes;
- 876/13500 V-né T. M. tulajdona, 300.000,-Ft és járulécai erejéig az Önkormányzat jelzálogjogával terhelt, de a jelzálogjog törölhető, mivel az alapját képező tartozás már nem áll fenn.

Az **Önkormányzat** a Képviselő-testület 340/2020. (VII. 14.) számú határozata alapján korábban – mivel a 308/2019. (VII. 02.) számú határozatában foglaltak végrehajtásához szükséges, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonába kerüljön – **vételi ajánlatot tett a jelenlegi tulajdonostársaknak is tulajdoni hányadaikra, azonban ők nem kívánták tulajdoni hányadaikat értékesíteni** (mindösszesen 1308/13500 tulajdoni hányad a tárgyi határozat alapján megtett illetve elfogadott ajánlatok eredményeként létrejött adásvételi szerződések által kerültek az Önkormányzat tulajdonába). Ennek okán a **Képviselő-testület 506/2020. (XI. 10.) határozatával úgy döntött, hogy polgári peres eljárást kíván indítani a közös tulajdon megszüntetése érdekében. A peres eljárás 2022. július 25. napján elindult.**

A polgári peres eljárás megindítását követően **több tulajdonos is jelezte, hogy amennyiben számára megfelelő ajánlatot kapna, úgy lehetséges, hogy értékesítené a tulajdoni hányadát.** Fentiek okán **aktualizálásra kerültek a magántulajdonosok tulajdoni hányadaival érintett lakóegységekre vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemények, melyek alapján a nem Önkormányzati tulajdonban álló tulajdoni hányadok forgalmi értéke mindösszesen 52.319.790,-Ft.** A tulajdonosok közül B. R., a tulajdoni hányadát terhelő haszonélvezeti jog jogosultjával együtt nyilatkozatot tett, miszerint 23.000.000,-Ft ellenében értékesítenék a tulajdoni hányadot tehermentesen az Önkormányzat részére. Az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a tárgyi tulajdoni hányad értéke 23.018.400,-Ft, az eladási ajánlatban szereplő összeg elfogadása javasolt, így a **nem Önkormányzati tulajdonban álló tulajdoni hányadokért felajánlandó összeg mindösszesen 52.301.390,-Ft lenne.** Ezen érték **tulajdoni hányadok szerinti bontását a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező táblázat tartalmazza,** mely táblázatban foglaltak szerint javasolt új vételi ajánlatot tenni a tulajdonosoknak, illetve megváltási ajánlatot a haszonélvezőknek, mivel mindenképpen **előnyösebb lenne a hosszasan elhúzódó peres eljárás helyett adásvételi szerződéssel megszerezni az Ingatlan tulajdoni hányadokat azon tulajdonostársaktól, akik hajlanának a megegyezésre.** A táblázatban B. R. tulajdoni hányada értékeként az eladási ajánlatában szereplő 23.000.000,-Ft-os ár került feltüntetésre.

Az ingatlanvásárlás fedezete a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során biztosított.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének.../2022. (XI. 17.) határozata a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan nem Önkormányzati tulajdonban lévő mindösszesen 2892/13500 tulajdoni hányadára új vételi és megváltási ajánlatok megételéről és eladási ajánlat elfogadásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata - a 308/2019. (VII. 02.) számú határozatban foglaltak végrehajtása érdekében - meg kívánja szerezni a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan a nem az Önkormányzat tulajdonában álló, mindösszesen 2892/13500 tulajdoni hányadát összesen 52.301.390,-Ft azaz ötvenkettőmillió-háromszázegyezer-háromszázkilencven forint ellenében, az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének ingatlanvásárlás sora terhére. Ennek érdekében, tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti per megindítását, és az Önkormányzat keresetéről történő tudomásszerzést követően több alperes is jelezte, hogy megfelelő ajánlat esetén lehetséges, hogy mégis értékesítené a tárgyi ingatlanban fennálló tulajdoni hányadát az Önkormányzat részére, és mert a peren kívüli megállapodás szolgálná leginkább az Önkormányzat érdekeit is
  - a) elfogadja B. R. és K. M. ajánlatát, mely szerint B. R-nak a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, K. M. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt 1128/13500 tulajdoni hányadát – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 6. számú lakásnak és a hozzá tartozó pincének, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 23.000.000,-Ft azaz huszonhárommillió forint ellenében, mely tartalmazza az állagtulajdonjog és a haszonélvezeti jog értékét is, értékesítenék az Önkormányzat részére;
  - b) vételi ajánlatot tesz P. T. L. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, T. M. M. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt 558/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – a haszonélvezeti jog értékét is figyelembe véve mindösszesen 6.805.440,-Ft azaz hatmillió-nyolcszázöttezer-négyszáznegyven forint ellenében;
  - c) megváltási ajánlatot tesz T. M. M. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban P. T. L. 558/13500 tulajdoni hányadán – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogára mindösszesen 1.701.360,-Ft azaz egymillió-hétszázegyezer-háromszázhatvan forint ellenében;
  - d) vételi ajánlatot tesz V-né T. M. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, 876/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 12. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni

hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 14.636.700,-Ft azaz tizennégymillió-hatszázharminchatezer-hétszáz forint ellenében;

- e) vételi ajánlatot tesz K. Gy-né részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 330/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 330/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 330/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 6.157.890,-Ft azaz hatmillió-egyszázötvenhétezer-nyolcszázkilencven forint ellenében;

- II. felkéri a Polgármestert az érintettek döntésről történő értesítésére, a vételi ajánlatok megtételére, majd a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatokkal és hasznélvezők által elfogadott megváltási ajánlatokkal érintett tulajdoni hányadok tekintetében az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződések aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2023. január 31.

Budapest, 2022. október 27.

**dr. Török-Gábeli Katalin**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**Bese Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

Mellékletek: