



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület, 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Templom u. 141. fszt. 2. szám alatti lakás és a Budapest XXIII. kerület, 184892/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest, Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatti lakás hasznosítására**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	<b>egyedi határozat</b>	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	<b>egyszerű többség</b>	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> (MUNKATERV szerinti üléson vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	<b>2025. február 13. MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> (sürgősség esetén annak indokai)	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	<b>Tóth András főépítéssel</b>	
<b>Ellenjegyzők</b>	<b>Vittmanné Gerencsér Judit,</b> osztályvezető-helyettes, Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	<b>dr. Török-Gábeli Katalin</b> osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	<b>Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslatlételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	<b>A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést átruházott döntési <u>hatáskörben</u> tárgyalja</b>	

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Az előterjesztés előzményei**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Templom u. 141. 2. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.). A 186429 helyrajzi számú társasházi ingatlanban összesen 2 lakás található, melyek egyike a jelen előterjesztés tárgya. Az Önkormányzat a társasházban a tárgyi lakáson kívül további lakással nem rendelkezik.

A Budapest XXIII. kerület 184892/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest, Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatti 45 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, zuhanyzó/WC helyiségekből álló, komfortos társasházi lakás (a továbbiakban: Ingatlan II.) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi. A 184892 helyrajzi számú társasházi ingatlanban az Önkormányzat a tárgyi lakás mellett további tulajdonrészrel nem rendelkezik.

### **II. Az előterjesztés jogszabályi háttere**

#### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

#### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 14/2024. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakáselid.r.)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ)

### **III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok**

Az Ingatlan I. 37 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szoba, étkező-konyha, 1 kamra, 1 fürdőszoba - WC helyiség, valamint külön bejáratú 5,62 m<sup>2</sup> tárolóval ellátott komfortos társasházi lakás.

Az Önkormányzat az Ingatlan I.-et bérbeadással hasznosította, melynek bérlője néhai P. S-né volt. Ingatlan I.-et az Önkormányzat 2025. január 21. napján birtokba vette, figyelemmel arra, hogy néhai P. S-né 2025. január hónapban elhunyt, és a bérleti jog folytatására jogosult személy nincs.

Az Ingatlan I. jelenleg üresen áll.

Ingatlan II.-t az Önkormányzat Képviselő-testülete a 201/2013. (V.07.) számú határozatával helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra jelölte ki, mellyel kapcsolatban a bérlő kijelölésére javaslati joggal a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltségének vezetője (a továbbiakban: Kirendeltség vezető) rendelkezik. A Kirendeltség vezető az Önkormányzat megkeresésre sem tett javaslatot újabb bérlő személyére, ennek következtében Ingatlan II. 2022. novembere óta üresen áll.

Ingatlan II. fűtése elektromos fűtőberendezéssel oldható meg, azonban ennek hátránya, hogy a lakás fenntartási, működési és üzemeltetési költségei a téli időszakokban nagyon magasak, ezen ok szolgált a korábbi bérlő lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel történt megszüntetéseként is.

A Tisztelt Képviselő-testületnek abban szükséges döntenie, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Ingatlan I.-t és Ingatlan II.-t (a továbbiakban: Ingatlanok) milyen módon kívánja hasznosítani.

A Lakáselid.r. 2.§ (1) bekezdés a) és c) pontja alapján: *„Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megüresedik, vagy valamely önkormányzati lakás értékesítése vagyongazdálkodási vagy egyéb szempontból indokolttá válik, akkor a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult dönt arról, hogy a lakás további hasznosítása értékesítés útján történjen-e.”*

A Vagyonrendelet 15.§ (2) bekezdése kimondja, hogy *„A tulajdonosi jogokat a Kt. gyakorolja, mely jogát a magasabb szintű jogszabályokban, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott módon átruházhatja a polgármesterre és bizottságaira.”*

A Lakáselid.r. 1. § (2) bek. szerint:

„ (2) Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban a tulajdonosi jogok gyakorlására, ha a lakás ingatlanforgalmi szakvélemény szerinti értéke

a) legfeljebb 5.000.000, -Ft, a Polgármester,

b) 5.000.001.-Ft és 30.000.000, -Ft közötti, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság,

c) 30.000.000, -Ft feletti, a Képviselő-testület,

jogosult. **Ha a lakás értéke a döntés időpontjában nem ismert, a tulajdonosi jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.”**

**Jelen esetben az Ingatlanok értéke még nem ismert, így a tulajdonosi jogok gyakorlására a tisztelt Képviselő-testület jogosult.**

A lakások bérbeadásának jogcímeit és általános feltételeit a Lakásrendelet 3.§ (1) bekezdése határozza meg, mely szerint *„A lakásokat szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni:*

a) *szociális bérletként pályázaton;*

b) *méltányosságból pályázaton kívül;*

c) *lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás (rendkívüli élethelyzet) alapján*

d) *krízislakásként*

e) *szolgálati lakás biztosítására,*

f) *helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt lakás biztosítására.”*

Az Ingatlanok leromlott műszaki állapotúak, mely jelentős mértékű felújításra szorulnak, továbbá Ingatlan I. falai nagymértékben vizesednek, így mindezek következtében javasolt az Ingatlanok értékesítése.

Annak érdekében, hogy Ingatlan II. értékesíthető legyen, a Képviselő-testület döntése szükséges arról is, hogy a 201/2013. (V.07.) számú határozatát, melyben helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra jelölte ki az Ingatlan II.-t, hatályon kívül helyezze.

#### **IV. A döntés szükségességének indokai**

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanok leromlott műszaki állapotúak, jelentős felújításra szorulnak, mely nagy költséggel járna, vagyongazdálkodási szempontból javasolt az Ingatlanok értékesítése.

## V. A döntés várható hatásai

Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a 186429 hrsz.-ú társasházban, valamint a 184892 hrsz.-ú társasházban más tulajdonnal nem rendelkezik az Ingatlanok értékesítése javasolt, így pozitív döntés esetén a vételárak az Önkormányzat bevételeit gyarapítanák.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntéseit.

## VI. Döntési javaslat(ok)

- a) Rendelet-tervezet: -
- b) **Határozati javaslatok:**

1.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2025. (II. 13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Templom u. 141. fszt. 2. szám alatti önkormányzati bérlakás hasznosításáról**

### **„A” változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Templom u. 141. fszt. 2. szám alatt található társasházi albetét ingatlant értékesítés útján kívánja hasznosítani.
- II. felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére, valamint az elkészült értékbecslés alapján előterjesztés elkészíttetésére az értékesítésről a tulajdonosi jogok gyakorlására hatáskörrel rendelkező részére.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2025. május 31.

### **„B” változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Templom u. 141. fszt. 2. szám alatt található társasházi albetét ingatlant továbbra is bérbeadás útján hasznosítja.

2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2025. (II. 13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 184892/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest, Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatt található lakás hasznosításáról**

### **„A” változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. hatályon kívül helyezi a Budapest XXIII., ker. Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatt található bérlakás hasznosításáról szóló 201/2013. (V.07.) határozatát.

**II.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 184892/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest, Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatt található lakást értékesítés útján kívánja hasznosítani.

**III.** felkéri a Polgármestert a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség vezetőjének döntésről történő értesítésére, az értékbecslés megrendelésére, valamint az elkészült értékbecslés alapján előterjesztés elkészíttetésére az értékesítésről tulajdonosi jogok gyakorlására hatáskörrel rendelkező részére.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2025. május 31.

### **„B” változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 184892/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest, Grassalkovich út 70. fszt. 3. szám alatt található lakást továbbra is helyi közérdekű, közszolgálati célú bérbeadás útján hasznosítja.

Budapest, 2025. január 27.

**dr. Fonál Orsolya**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: