



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 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. március 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 főépítésszel</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, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést átruházott döntési <b>hatáskörben</b> tárgyalja	

## 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). A 186429 helyrajzi számú társasházi ingatlanban összesen 2 lakás található, melyek egyike a jelen előterjesztés tárgyát képező albetét Ingatlan. Az Önkormányzat a társasházban a tárgyi lakáson kívül további lakással nem rendelkezik.

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

Az Önkormányzat az Ingatlant bérbeadással hasznosította, melynek bérlője néhai P. S-né volt. Ingatlant 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 jelenleg üresen áll.

### 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

**A tisztelt Képviselő-testület 2025. február 13-i ülésére már készült egy előterjesztés az Ingatlan hasznosítására vonatkozóan, mely az Ingatlan értékesítésére vonatkozó határozati javaslatot tartalmazott, de a tisztelt Képviselő-testület végül nem döntött a kérdésben.**

**Időközben, 2025. március 03-án az Ingatlant magába foglaló társasház másik társasházi albetétjének tulajdonosa, E. Zs. (a továbbiakban: Kérelmező) írásban jelezte vételi szándékát az Ingatlanra.**

A Tisztelt Képviselő-testületnek – tekintettel arra, hogy az ingatlanra vonatkozóan vételi szándéknyilatkozat érkezett – döntést kell hoznia arról, hogy az Ingatlant 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 Ingatlan 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 Ingatlan **leromlott műszaki állapotú, mely jelentős mértékű felújításra szorul, falai nagymértékben vizesednek, a tetőszerkezet is felújításra szorul**, így javasolt az Ingatlan értékesítése.

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

Tekintettel arra, hogy **Kérelmező jelezte vételi szándékát az Ingatlanra vonatkozóan, dönteni szükséges** az Ingatlan további hasznosítási módjáról. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat az Ingatlant magába foglaló társasházban más tulajdonnal nem rendelkezik, az Ingatlan erősen leromlott műszaki állapotú, jelentős felújításra szorul, mely nagy költséggel járna, vagyongazdálkodási szempontból az Ingatlan értékesítése javasolt.

#### **V. A döntés várható hatásai**

Pozitív döntés esetén a vételár az Önkormányzat bevételeit gyarapítaná, illetve nem jelentene kiadást az Ingatlan felújítása.

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

#### **VI. Döntési javaslat(ok)**

- a) Rendelet-tervezet: -

b) Határozati javaslat:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2025. (III. 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 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. június 30.

Budapest, 2025. március 06.

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

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: