



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI**  
**ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. 2. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan, valamint a Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/B/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. B. épület szám alatt található, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan értékesítéséről szóló döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Stark Viola, osztályvezető</b> <b>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző</b> <b>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 ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	<b>2025. május 13.</b> <b>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	-
	Civil	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	<b>Tóth András főépítésszel</b>	
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit 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)	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként <b>tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság</b>	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést átruházott döntési <b>hatáskörben</b> tárgyalja	

## Tisztelt Bizottság!

### I. Az előterjesztés előzményei

A Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. 2. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.), valamint a Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/B/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. B épület szám alatt található, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan II. – Ingatlan I. és Ingatlan II. együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik.

**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. Falai erős mértékben vizesednek, néhol penészesedés tapasztalható, leromlott műszaki és avult állapotú, ezáltal nagymértékű felújításra szorul, jelenleg üresen áll.

**Az Ingatlan II.** 8 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség, mely jelenleg tárolóként funkcionál. Falai vizesednek, avult műszaki állapotú.

A 186429 helyrajzi számú társasházi ingatlan összesen két darab épületből, egy hosszú 2 db lakást magába foglaló lakóegységből („A” épület), valamint egy egyéb helyiség funkciójú épületből („B” épület) áll.

Jelen előterjesztés tárgyát az Ingatlanok képezik. A társasház összesen 3 db albetétből áll, a harmadik, 186429/0/A/1 helyrajzi számú lakás albetét nem az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A 186429/0/A/1 helyrajzi számú lakás albetét tulajdonosa E. Zs. 2025. március 07. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kérte, hogy megvásárolhassa az Ingatlanokat.

(Az Ingatlanok tulajdoni lapjait a 3. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza, ennek okán azok nem kerültek külön becsatolásra.)

### II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

#### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 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 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) 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 2.3.4. pontja szerint a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság: **„2.3.4. Dönt nettó 5.000.001,- Ft-tól 30.000.000,- Ft értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyongazdálkodási jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”**

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A tisztelt Képviselő-testület a 70/2025. (III. 13.) számú határozatával döntött arról, hogy a 186429/0/A/2 hrsz.-ú ingatlant nyílt értékesítési eljárás útján kívánja hasznosítani, azonban a 186429/0/B/1 hrsz.-ú ingatlan is az Önkormányzat tulajdonában áll, így a két albetét ingatlant együttes, oszthatatlan szolgáltatásként javasolt értékesíteni.

Az Ingatlanok felújításának nagy költségeire, valamint korszerűtlen állapotára és vizes falaira tekintettel vagyongazdálkodási szempontból javasolt az értékesítés.

Az Ingatlanok értékesítésére irányuló döntés előkészítéséhez szükség volt az Ingatlanok értékét meghatározó értékbecslés elkészítésére.

Az Ingatlanok értékére vonatkozó Ingatlanforgalmi szakvélemény 2025. április 16. napján elkészült, mely alapján az **Ingatlan I. tehermentes forgalmi értéke 17.973.712,-Ft**, azaz tizenhétmillió-kilencszázhetvenháromezer-hétszázötvenkettő forint, valamint az **Ingatlan II. tehermentes forgalmi értéke 777.240,-Ft**, azaz hétszázhetvenhétezer-kettőszáznegyven forint, tehát az Ingatlanok együttes, tehermentes forgalmi értéke **mindösszesen 18.750.952,-Ft**, azaz **tizennyolcmillió-hétszázötvenezer-kilencszázötvenkettő forint**, ennek **96%-a Ingatlan I.**, **4%-a pedig Ingatlan II. forgalmi értéke.**

Figyelemmel a **forgalmi értékekre**, a Lakáselid.r. 1. § (2) bekezdés b) pontja, valamint az SZMSZ 3. sz. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 2.3.4 pontja alapján – „*Dönt nettó 5.000.001,- Ft-tól 30.000.000,- Ft értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.*” –, a döntés **a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.**

A Lakáselid.r. 2. § (2) bekezdése kimondja, hogy „**Ha a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásnak értékesítés útján történő hasznosítása felől dönt, akkor a lakást főszabályként az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott versenyeztetési eljárások valamelyikének útján kell értékesíteni.**”

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.”, továbbá a Vagyonrendelet 22. § (1) d) pontja és (3) bekezdése alapján:

„(1) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
- b) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével,
- c) egyszerűsített pályázati eljárás,
- d) ingatlan és ingó vagyon tekintetében árverés,**
- e) portfólió vagyon zártkörű elhelyezése,
- f) portfólió vagyonnak a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti értékesítése
- g) nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatallal, nyilvános vagy zártkörű értékesítésre történő felajánlással,
- h) szabályozott piacon történő értékesítésre adott megbízással.”

„(3) Nyilvános a pályázat, ha

- a) az ajánlattevők köre előre meg nem határozható,**
- b) a meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma nem ismert.”**

Az Ingatlanok értékesítésével kapcsolatban a Tisztelt Bizottságnak döntenie szükséges a versenyeztetési eljárás módjáról. **A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az árverés lenne a megfelelő értékesítési módszer, mivel ezáltal érhető el a legmagasabb vételár. Árveréssel történő értékesítés esetén meg kell határozni a kikiáltási árat, a licitlépcsőt, a részletes árverési kiírás árát, valamint azt, hogy az árverés lebonyolításával kit bíz meg a tisztelt Bizottság.**

Az Ingatlanforgalmi szakvélemény szerinti forgalmi értéktől eltérő kikiáltási árat is meghatározhat a tisztelt Bizottság a Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja rendelkezésének betartásával, mely szerint:

17. § (2) Az **önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak értékesítésére**, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére **irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét:**

a) ingatlanvagyon esetén az **Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni.**

Ellenben javasoljuk a 3. mellékletként csatolt Ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő, mindösszesen **18.750.952,-Ft-os** forgalmi érték figyelembevételével kerek összegben meghatározni a kikiáltási árat. Mivel az Ingatlanok együttes, oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítése esetén is meg kell határozni az adásvételi szerződésben az Ingatlanok vételárát külön-külön is, Ingatlan I. illetve Ingatlan II. értéke a vételárból az Ingatlanforgalmi szakvélemény által meghatározott külön-külön forgalmi értékek arányában kerülne meghatározásra az adásvételi szerződésben, tehát a vételár 96 %-a lenne az Ingatlan I. vételára, a vételár 4%-a pedig az Ingatlan II. vételára.

Tekintettel az Ingatlanok forgalmi értékére javasoljuk a 100.000,-Ft-os licitlépcső alkalmazását. A részletes árverési kiírás ára az utóbbi években 10.000,-Ft + ÁFA összegben került meghatározásra, javasoljuk jelen esetben is ezen összeg alkalmazását.

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

Az Ingatlanok az értékesítésről szóló döntés alapján válnak értékesíthetővé.

Az SZMSZ 3. számú mellékletének 2.3.4. pontja alapján az Ingatlanok értékesítéséről való döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik, tekintettel az Ingatlanok forgalmi értékére.

#### **V. A döntés várható hatásai**

Arra való tekintettel, hogy az Ingatlan I. tetőszerkezete jelentős mértékű felújításra szorul, valamint az Ingatlanok falai vizesednek, leromlott műszaki állapotban vannak, ezáltal felújításuk és karbantartásuk nagy költségekkel járnának, így vagyongazdálkodási szempontból javasolt az Ingatlanok értékesítése.

A 186429 hrsz.-ú társasházban az Önkormányzat más tulajdonnal nem rendelkezik, valamint az árbevétel az Önkormányzat bevételeit gyarapítaná.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

#### **VI. Döntési javaslat(ok)**

a) Rendelet-tervezet: -

b) **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának ...../2025. (V. 13.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. 2. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan, valamint a Budapest XXIII. kerület, belterület**

**186429/0/B/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. B épület szám alatt található, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan értékesítéséről**

A Bizottság úgy dönt, hogy

**I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező**

- a) Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/A/2 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. 2. ajtó alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű, 37 m<sup>2</sup> területű társasházi albetét ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 37/103 eszmei hányaddal, valamint
- b) Budapest XXIII. kerület, belterület 186429/0/B/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Templom u. 141. B épület szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 8/103 eszmei hányaddal

**nyilvános árverésen értékesíteni kívánja azzal, hogy**

1. a 186429/0/A/2 helyrajzi számú és a 186429/0/B/1 helyrajzi számú ingatlanok csak együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként vásárolhatók meg,
2. a minimális ajánlható vételár a 186429/0/A/2 helyrajzi számú és a 186429/0/B/1 helyrajzi számú ingatlanok, mint együttes, oszthatatlan szolgáltatás vonatkozásában .....-Ft – melyből Ingatlan I. vételára annak 96%-a, Ingatlan II. vételára pedig annak 4%-a – .....-Ft-os licitlépcső alkalmazása mellett. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára .....-Ft + ÁFA. Az árverés lebonyolítására a Polgármesteri Hivatalt kéri fel. Eredményes árverés esetén, amennyiben az Ingatlanok a kikiáltási ár felett kelnek el, az adásvételi szerződésben Ingatlan I. vételára a teljes vételár 96%-ában, Ingatlan II. vételára a teljes vételár 4%-ában kerül meghatározásra.

**II. felkéri a Polgármestert az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, valamint eredményes árverés esetén a nyertes árverési vevővel az I. pontban foglaltaknak, továbbá a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.**

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2025. október 30.

Budapest, 2025. április 25.

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

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: