



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 184693/4 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Lovas u. 29. szám alatt található társasházi ingatlan társasházi alapító okiratának módosításával és az ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2025. június 12. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	-
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	X
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. László Jenő, ügyvéd Tóth András, főépítész	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	-
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatás-körben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezi a 184693/4 helyrajzi számon felvett, a tulajdoni lap szerint „címképzés alatt” álló, de valójában természetben 1238 Budapest XXIII. kerület Lovas utca 29. szám alatt található, 2176 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan 6 db albetétből áll, 3 db lakás, és 3 db egyéb helyiség albetétekből. Az Ingatlan korábban Pestszenterzsébet-Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezte, a közös önkormányzat alapította a társasházat 1993-ban, majd az Ingatlant 2011-ben megvásárolta Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata. Az Ingatlant az Önkormányzat 2018. október 15. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatától 36.000.000,-Ft-os vételáron. Rendkívül leromlott állapotuk okán az Ingatlanon található lakások nem lakhatók, az egyéb helyiségek nem használhatók, ezért az Önkormányzat az Ingatlant jelenleg nem hasznosítja.

A Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) a beruházás magyarországi szakaszának megvalósítását kiemelt állami feladatnak, míg a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével kapcsolatos beruházást kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, továbbá a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A beruházás megvalósulása a 2007. évi CXXIII. törvény 2. § e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél. A beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanok tulajdonjogát – a 2020. évi XXIX. törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a Magyar Állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján kívánja megszerezni. A Törvény értelmében amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy az érintett ingatlan minden esetben kisajátításra kerül.

Az Ingatlant két alkalommal is érintette kisajátítás a 150. számú vasútvonal fejlesztése kapcsán. A kisajátítások a felépítményeket nem érintették, csak a földterületet, az első kisajátítás következtében az Ingatlan helyrajzi száma 184693-ról 184693/2-re, területe pedig 2396 m²-ről 2252 m²-re, a második kisajátítás következtében az Ingatlan helyrajzi száma 184693/2-ről 184693/4-re, területe pedig 2176 m²-re változott. Az Ingatlan helyrajzi számával az albetétek helyrajzi számai is megváltoztak.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)

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.)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A kisajátítások okán megváltozott helyrajzi számok, valamint az Ingatlan megváltozott területe okán szükséges a társasházi alapító okirat módosítása. Az Önkormányzat jogi képviselője, dr. László Jenő ügyvéd elkészítette az alapító okirat módosításának tervezetét (3. számú mellékletként csatolva), melynek elfogadásáról a tisztelt Képviselő-testületnek szükséges döntenie.

Mivel az Ingatlan vonatkozásában további kisajátítás nem várható, és az Ingatlan nincs hasznosítva, döntenie kellene a tisztelt Képviselő-testületnek arról is, hogy az Ingatlant milyen módon kívánja hasznosítani. Tekintettel az Ingatlan erősen leromlott állapotára, valamint arra, hogy az azon található felépítmények újjáépítéséhez szükséges forrás - reális szempontokat figyelembe véve - nem fog rendelkezésre állni az elkövetkezendő években sem, vagyongazdálkodási szempontból az Ingatlan értékesítése javasolt.

IV. A döntés szükségességének indokai

Mivel a kisajátítások következtében megváltozott az Ingatlan helyrajzi száma, illetve annak területe, ezen változásokat szükséges a társasházi alapító okiraton is átvezetni, továbbá döntenie szükséges az Ingatlan hasznosításának módjáról is.

V. A döntés várható hatásai

A Képviselő-testület döntése alapján módosításra kerülne az Ingatlan társasházi alapító okirata, illetve hasznosításra kerülne az Ingatlan.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntéseit meghozni.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az 1. számú határozati javaslatban szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 3. sz. mellékletét képező, „Társasház-tulajdon alapító okirat módosítása” dokumentumot kell érteni.

VI. Döntési javaslat(ok)

- Rendelet-tervezet: -
- Határozati javaslatok:**

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (VI. 12.) határozata a 184693/4 hrsz.-ú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Lovas u. 29. szám alatt található társasház ingatlan társasházi alapító okiratának módosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184693/4 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület Lovas u. 29. szám alatt található társasház ingatlan társasház-tulajdont alapító okiratát a jelen határozat melléklete szerint módosítja.
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az alapító okirat I. pontban foglaltak szerinti módosításának aláírására, és annak ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáról történő intézkedésre.

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (VI. 12.) határozata a 184693/4 hrsz.-ú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Lovas u. 29. szám alatt található társasház ingatlan hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184693/4 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. kerület Lovas u. 29. szám alatt található társasház 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.

Határidő: 2025. október 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2025. május 19.

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

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása: