



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 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics Mihály u. 119., 1. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan értékesítéséről szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző 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. szeptember 16. 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	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítésszel	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes, Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést átruházott döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

A Budapest XXIII. kerület, belterület 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Táncsics Mihály u. 119. 1. ajtó alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű, tehermentes társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányadában áll.

Az Ingatlan 44 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, előtér, fürdőszoba/WC helyiségekből álló, komfortos társasházi lakás.

A jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlan a 186029 helyrajzi számú, 7 lakásos társasház egyik önálló albetéte. Az Önkormányzat a társasházban a tárgyi lakáson kívül további lakásokkal nem rendelkezik.

Az Ingatlant 2018. február 1. napja óta T.-D. F. bérelte, 2024. július 30. napja óta pedig T.-D. F. és édesanyja B. Zs. bérlőtársi jogviszonyban bérlik, akik jelenleg életvitelszerűen tartózkodnak az Ingatlanban.

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
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- 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 vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”**

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

B. Zs. (a továbbiakban: Bérlő), 2025. február 25. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kérte, hogy **részletfizetési feltételek teljesítése mellett** megvásárolhassa az Ingatlant.

Az Ltv. 49. § (1) bekezdés b) pontja alapján „*az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőtársakat egyenlő arányban.*”

Bérlő kérelméhez csatolta T.-D. F. bérlőtárs nyilatkozatát, amelyben kijelenti, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni, és hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő az Ingatlant egyedül megvásárolhassa.

A Lakáselid.r. 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján: „Az Önkormányzati lakások a vételár egy összegben történő megfizetése, vagy részletfizetéssel történő kiegyenlítése ellenében idegeníthetők el.”

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 325/2024. (XII. 05.) számú határozata alapján az **önkormányzati tulajdonban álló ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelem benyújtása esetén a kérelmező a mindenkori értékbecslési díj 50%-át köteles megfizetni**, amely az ingatlan vételárának 10%-a erejéig beleszámít az ingatlan vételárába, amennyiben létrejön az ingatlan adásvételi szerződés. **Bérlő eleget téve kötelezettségének megfizette az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése költségének 50%-át, azaz 123.825,-Ft-ot.**

Az Ingatlan értékére vonatkozó Ingatlanforgalmi szakvélemény 2025. június 24. napján elkészült, mely alapján az Ingatlan tehermentes forgalmi értéke **17.960.000,-Ft**, azaz tizenhétmillió-kilencszázhatvanezer forint.

Vagyongazdálkodási szempontból javasolható az Ingatlan Bérlő részére történő értékesítése, tekintettel az Ingatlan műszaki állapotára, valamint arra, hogy az Ingatlanra a bérlőtársak határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek, tehát azt akkor is ők használnák adott esetben még akár évtizedekig, ha az az Önkormányzat tulajdona, azonban **értékesítés esetén** az Ingatlan felújításának, folyamatos lakhatósága biztosításának a költségei - amit a havi 33.660,-Ft-os bérleti díj hosszú évek alatt sem fedezne - már nem az Önkormányzatot terhelnék.

Amennyiben a tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy helyt ad Bérlő kérelmének, úgy figyelemmel a Lakáselid.r. 4. § (2) bekezdés b) pontjára legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell nyújtani, illetve az adásvételi szerződés megkötéséig a megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.

IV. A döntés szükségességének indokai

Bérlő **kérelmet nyújtott be** a Bérlemény részletfizetéssel történő megvásárlására, mely kérelemről dönteni szükséges.

Az SZMSZ 3. számú mellékletének 2.3.4. pontja alapján a Bérlemény értékesítéséről való döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanforgalmi értéke **17.960.000,-Ft**.

V. A döntés várható hatásai

Pozitív döntés esetén Bérlő számára lehetővé válik a Bérlemény megvásárlása. Tekintettel a Bérlemény avult, korszerűtlen állapotára, a bérleti díjból befolyó alacsony bevételre, valamint arra, hogy az Önkormányzat a 186029 hrsz.-ú társasházban más tulajdonnal nem rendelkezik, az Ingatlan értékesítése vagyongazdálkodási szempontból célszerű lenne.

Mindezekon felül az árbevétel az Önkormányzat bevételét 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. (IX. 16.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics Mihály u. 119., 1. ajtó alatt található társasházi albetét ingatlan értékesítéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező, Budapest XXIII. kerület, belterület 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics Mihály u. 119., 1. ajtó alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű társasházi albetét ingatlant értékesíteni kívánja B. Zs. (a továbbiakban: Bérlő) részére 17.960.000,-Ft, azaz tizenhétmillió-kilencszázhatvanezer forint vételáron, mely vételárba előlegként beszámítja Bérlő által korábban megfizetett ingatlanforgalmi értékbecslés díjának 50%-át, azaz 123.825,-Ft összeget. Bérlőt kérelmére részletfizetési kedvezmény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 14/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint illeti meg.
- II. felkéri a Polgármestert Bérlő döntéséről való értesítésére, továbbá az eladási ajánlat Bérlő általi elfogadása esetén az I. pontban foglaltaknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2025. november 31.

Budapest, 2025. július 18.

dr. Fonál Orsolya
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: