



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. ker. a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanok természetben a Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m² területű ingatlanrészén található, 91,46 m² hasznos alapterületű felépítmény vonatkozásában létrejött gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás megszüntetéséről és gazdagodásos használati megállapodás megkötéséről szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	Szabó Éva, telekgazdálkodási 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:	Polonkai Zoltánné, osztályvezető, Pénzügyi Osztály dr. László Jenő, ügyvéd	
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 hatás-körben (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 186552/17 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Délitemető és Vadevezős utcában található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint „a) kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 7.642 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában áll.

Az Ingatlan Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m² területére (a továbbiakban: **Bérlemény/Ingatlanrész**) 1995. január 01. napjától Sz. F-né, majd 1998. november 17. napján névátírás okán kelt szerződésmódosítással és 2007. március 09. napján kelt új bérleti szerződéssel (a továbbiakban: **Bérleti szerződés**) Sz. F-né és néhai Sz. F. L. rendelkezett bérleti jogviszonnyal. Sz. F. L. 2016. július 25. napján elhalálozott. A 11059/Ü/810/2016/4. számú, 2016. november 23. napján jogerőssé vált hagyatékátadó végzéssel (a továbbiakban: **Hagyatékátadó végzés**) az örökagyó hagyatéka – beleértve a Bérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek ½ részét, valamint a felépítmény ½ hányadára vonatkozó tulajdonjogi igényt – ¼-¼ arányban gyermekeinek, Sz. G-k, Sz. T-k, Sz. F-k és Sz. A-k (a továbbiakban együttesen: **Örökösök**) került átadásra. Ennek okán bérleti pozícióba Sz. F-né mellett az Örökösök is bekerültek.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 96/2017. (III.14.), valamint a 444/2016. (X. 18.) határozattal módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I. 20.) határozatával úgy döntött, hogy **megfelelő bizonyítottság mellett** az Önkormányzat elismeri a tulajdonát képező ingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igényeket. Ennek alapján az Önkormányzat úgynevezett **gazdagodásos megállapodást köt** azokkal a bérlőkkel, akik az Önkormányzat tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlanokon lévő felépítmények vonatkozásában **bizonyítani tudják a felépítmény építésének körülményeit, és az Önkormányzat vállalja megtéríteni a felépítmény általi gazdagodását.**

Sz. F-né 2019. július 03. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a Bérleményen lévő felépítményre vonatkozó gazdagodásos megállapodás megkötése iránt és kijelentette, hogy a Bérleményt tovább nem kívánja használni. Az Önkormányzathoz megküldésre kerültek a felépítmény vonatkozásában a gazdagodás elismeréséhez kapcsolódó dokumentumok, okiratok, valamint a Sz. F-né és az Örökösök között létrejött megállapodások, melyekben az Örökösök a gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényüket Sz. F-re engedményezték.

A 2024. szeptember 04. napján készült igazságügyi szakértői szakvéleményben (a továbbiakban: **Szakvélemény**) a szakértő megállapította, hogy a **Bérleményen 1 db tartós fennmaradásra alkalmas 91,46 m² hasznos alapterületű, fedett nyitott előtérrel rendelkező lakóépület felépítmény** (a továbbiakban: **Felépítmény**) található, melynek **műszaki értékét 24.482.927, - Ft összegben határozta meg.**

A tisztelt Bizottság a **41/2024(XII.03.) számú határozatával** a Felépítmény vonatkozásában **az Önkormányzat gazdagodásának elismeréséről és annak megtérítéséről döntött.**

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) – már nem hatályos, de az Ingatlanra történt ráépítéssel kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) alapján alkalmazandó
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.)
- 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: Vagyrendelet)
- 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

Sz. F-né és az Önkormányzat között a Bérleményen található felépítmény vonatkozásában a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) 2025. április 14. napján létrejött. A Megállapodás 4. pontja alapján Sz. F-é az Ingatlanrészt és az azon található Felépítményt a Megállapodás létrejöttét követő 180 napon belül (azaz 2025. október 11. napjáig) az Önkormányzat birtokába kell adja. A Felépítményre vonatkozóan a gazdagodás jogcímén elismert műszaki érték a Megállapodás 5. pontja szerint Sz. F-né részére megfizetésre kerül, továbbá a Sz. F-né és az Önkormányzat között fennálló bérleti szerződéses jogviszony megszűnik.

A Megállapodás 5. 1.pontja alapján Sz. F-né részére 6.000.000,- Ft, mint a gazdagodás megtérítésének első részlete, 2025. április 17. napján megfizetésre került. A Megállapodás 5.2. pontja alapján az Ingatlanrésztre vonatkozóan fennálló köz- és közműszolgáltatások tartozásai a köz- és közműszolgáltatóknak, illetve a köz- és közműszolgáltatásból eredő tartozást kezelők, követeléskezelő részére mindösszesen 5.895.290,- Ft összegben megfizetésre kerültek az Önkormányzat által.

Mindösszesen az Önkormányzat részéről a Felépítmény műszaki értékeként gazdagodás megtérítéseként megfizetendő összeg terhére 11.895.290,- Ft került kifizetésre.

A Felépítmény műszaki értékeként megfizetendő összegből levonásra kell kerüljön még Sz. F-nek az Önkormányzat felé fennálló, 9.100,- Ft bérleti díj tartozása.

Sz. F-né 2025. július 14. napján a Bérlemény Önkormányzat általi birtokba vételének kitűzött időpontjáról, valamint a Felépítmény műszaki értékeként megfizetésre kerülő összeg terhére kifizetett 11.895.290,- Ft összegről tájékoztatásra került.

Sz. F-né 2025. július 16. napján az Önkormányzathoz érkezett kérelmében (a továbbiakban: Kérelem) kérte, hogy az Önkormányzat által eddig megfizetett, mindösszesen 11.895.290,- Ft, azaz tizenegymillió-nyolcszázkilencvenötezer-kettőszázkilencven forint egyösszegű visszafizetése mellett a Megállapodás kerüljön megszüntetésre, hogy az Ingatlanrészben maradhasson, mivel elmondása szerint a részére gazdagodásként megtérítésre kerülő, részére még fizetendő összegből a lakhatását nem tudja megoldani,

Vagyongazdálkodási szempontból **a Megállapodás megszüntetése az alábbi feltételekkel javasolt:**

- Sztojka Ferencné legkésőbb a Megállapodás megszüntetéséről szóló okirat létrejöttétől számított 15 naptári napon belül megfizeti az Önkormányzat részére
 - a Megállapodás alapján eddig az Önkormányzat által a részére kifizetett 6.000.000,-Ft összeget,
 - a köz- illetve közműszolgáltatóknak és a köz(mű)szolgáltatásokból eredő tartozásokat kezelő követeléskezelőknek az Önkormányzat által megfizetett 5.895.290,- Ft összeget, valamint
 - a Bérlemény vonatkozásában a 2025. évre fennálló, 9.100,-Ft összegű bérleti díj tartozást,mindösszesen tehát 11.904.390,-Ft összeget (amennyiben ezen fizetési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, a megszüntető megállapodás nem lép hatályba és megszűnik).

- a Megállapodás megszüntetésének hatályba lépésével egyidőben gazdagodásos használati megállapodás lépjen hatályba a Bérlemény vonatkozásában (a gazdagodás megtérítésére való jogosultságot Sz. F-né már a Megállapodás megkötése előtt igazolta, a Felépítmény műszaki értéke a Szakvélemény és az azt aktualizáló, 2025. augusztus 22. napján kelt aktualizáló szakértői nyilatkozat alapján 24.482.927,-Ft), mert a Felépítmény jogi helyzete csak így lesz rendezett, a gazdagodásos használati megállapodásban Sz. F-né vállalja, hogy havi rendszerességgel bemutatja az Önkormányzat részére az Ingatlanrész vonatkozásában a köz- és közműszolgáltatásokból keletkezett díjtételek megfizetését igazoló dokumentumokat, ellenkező esetben a gazdagodásos használati megállapodás felmondásra kerülhet.

Amennyiben a Megállapodás nem kerül megszüntetésre, de Sz. F-né – egyéb lakhatási lehetőség hiányában – mégsem hagyná el és adná az Önkormányzat birtokába az Ingatlanrészt a Megállapodásban megjelölt határidőben, úgy csak peres eljárás keretében kerülhetne sor az Ingatlanrész kiürítésére, mely több éves folyamat lenne. A Megállapodás megszüntetésével, egyidejűleg a gazdagodásos használati megállapodás megkötésével biztosított lenne számára az Ingatlanrész további használata, rendezésre kerülne a Felépítmény jogi helyzete, valamint – a köz(mű) díjak rendszeres megfizetésének igazolási kötelezettsége révén – megelőzhető lenne a jövőbeli köz(mű) tartozások felhalmozása.

IV. A döntés szükségességének indokai

Kérelem érkezett a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás megszüntetése és gazdagodásos használati megállapodás megkötése iránt, mely kérelemről dönteni szükséges.

Az SZMSZ 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 2.5.6. pontja alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság: „2.5.6 Dönt 5.000.001, - Ft-tól 30.000.000.- Ft értékhatárig az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

V. A döntés várható hatásai

Pozitív döntés esetén a Megállapodás megszüntetésre kerülne, és az eddigi az alapján kifizetett összegek megtérítésre kerülnének az Önkormányzat részére, tehát anyagi veszteség az Önkormányzatot nem érné, és mivel a köz(mű) szolgáltatások elmaradt díjai rendezésre kerültek, így ilyen jellegű hátralék sem áll fenn az Ingatlanrészrel kapcsolatban. A gazdagodásos használati megállapodás megkötésével az Ingatlanon található Felépítmény jogi helyzete rendezésre kerülne.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

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 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak természetben a Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m² területű ingatlanrészén található, 91,46 m² alapterületű felépítmény vonatkozásában létrejött, gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás megszüntetéséről, valamint gazdagodásos használati megállapodás megkötéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a **41/2024(XII.03.)** számú határozata alapján a **186552/17** helyrajzi számú ingatlan Budapest XXIII. ker. **Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m² nagyságú Ingatlanrészén** (a továbbiakban: Ingatlanrész) **található 91,46 m² hasznos alapterületű felépítmény** (a továbbiakban: **Felépítmény**) tekintetében elismert gazdagodás megtérítéséről szóló, **Sz. F-né és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) között **2025. április 14. napján létrejött megállapodást** (a továbbiakban: **Megállapodás**) az **Önkormányzat megszünteti, az alábbi feltételekkel**
- **Sz. F-né a Megállapodás megszüntetéséről szóló okirat létrejöttét követő 15 naptári napon belül egyösszegben megfizeti az Önkormányzat részére a következőket:**
 - a Megállapodás alapján eddig az Önkormányzat által Sztojka Ferencné részére kifizetett 6.000.000,-Ft összeget,
 - a köz- illetve közműszolgáltatóknak és a köz(mű)szolgáltatásokból eredő tartozásokat kezelő követeléskezelőknek az Önkormányzat által az Ingatlanrész vonatkozásában a megfizetett 5.895.290,- Ft összeget, valamint
 - az Ingatlanrész vonatkozásában az Önkormányzattal szemben a 2025. évre fennálló, 9.100,-Ft összegű bérleti díj tartozás összegét,**mindösszesen tehát 11.904.390,-Ft összeget** (amennyiben ezen fizetési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, a megszüntető megállapodás nem lép hatályba és megszűnik).
 - Sz. F-né gazdagodásos használati megállapodást köt az Önkormányzattal az Ingatlanrész vonatkozásában, mely a Megállapodás megszüntetéséről szóló okirat hatályba lépésével egyidőben lép hatályba),
 - Sz. F-né a gazdagodásos használati megállapodás megkötésével vállalja, hogy havi rendszerességgel bemutatja az Önkormányzat részére az Ingatlanrész vonatkozásában a köz- és közműszolgáltatásokból keletkezett díjtételek megfizetését igazoló dokumentumokat, és
 - amennyiben a köz- és közműszolgáltatásokból keletkezett díjtételek nem kerülnek Sz. F-né által megfizetésre, úgy a gazdagodásos használati megállapodás az Önkormányzat által felmondásra kerülhet.
- II. az Önkormányzat a 96/2017. (III. 14.) valamint a 444/2016. (X. 18.) ÖK határozattal módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I. 20.) ÖK határozat alapján elismeri gazdagodását az Ingatlanrészén található Felépítmény tekintetében 24.482.927,-Ft értékben, és gazdagodásos használati megállapodást köt Sz. F-vel az Ingatlanrész vonatkozásában, mely megállapodásban Sz. F-nek vállalnia kell, hogy havi rendszerességgel bemutatja az Önkormányzat részére az Ingatlanrész vonatkozásában a köz- és közműszolgáltatások igénybevételeiből keletkezett díjak megfizetését igazoló dokumentumokat, valamint minden naptári év március 01-jéig ún. „nullás igazolást” köteles bemutatni az Ingatlanrész vonatkozásában igénybe vett köz- és közműszolgáltatások vonatkozásában, ellenkező esetben a gazdagodásos használati megállapodás az Önkormányzat által felmondásra kerülhet.
- III. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert Sztojka Ferencné döntéséről történő értesítésére, valamint az I., illetve a II. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő, gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás megszüntetéséről szóló megállapodás, valamint gazdagodásos használati megállapodás aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2025. október 10.

Budapest, 2025. augusztus 25.

Szabó Éva
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: