



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

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFELJESZTÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 186556/1/A és a 186556/1/B helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület,
1239 Budapest, Tusa u. 23. szám alatti címhelyen lévő önálló építményekre vonatkozó
elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyongkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyongkezelési 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. december 02. 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	-
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
	Tóth András, főépítész	
	Polonkai Zoltánné, osztályvezető Pénzügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyongkezelési Osztály	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslatételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést <u>átruházott döntési hatáskörben</u> tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

A **186556/1 helyrajzi számú**, természetben 1239 Budapest XXIII. kerület, Tusa u. 21-23. címhelyen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 330 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 169/328 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezi.

Az Ingatlanon található két leemelt, önálló helyrajzi számmal rendelkező épület, a 186556/1/A helyrajzi számú, 83 m² alapterületű önálló építmény, mely egy lakóház (a továbbiakban: **Építmény I.**) és a 186556/1/B helyrajzi számú, 18 m² alapterületű önálló építmény, mely egy melléképület (a továbbiakban: **Építmény II.** – Építmény I. és Építmény II. a továbbiakban együttesen: **Építmények**). Az Ingatlant terheli, az Építményeket illeti az Építmények mindenkorai tulajdonosait megillető földhasználati jog. Az Építmények tulajdonosai 4/8 - 4/8 tulajdoni hányadban U. L. és U. V. Az Építmény I. tehermentes, Építmény II. tulajdoni lapjának III. részére teherként be van jegyezve U. V-né holtig tartó haszonélvezeti joga, azonban nevezett már elhunyt, csak a haszonélvezeti joga nem került törlésre. Az Építmények tulajdoni lapja nem került mellékelésre az előterjesztéshez, mivel azokat a III. pontban említett, és 3. mellékletként csatolt szakvélemény tartalmazza.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**)

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyongáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Vagyongrendelet**)
- 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

U. V. és U. L., mint eladók az Építmények vonatkozásában adásvételi szerződést kötöttek K. E-l, mint Vevővel. U. V., U. L. és K. E. képviseletében eljáró dr. M. F. K. ügyvéd **azzal a kéréssel fordult 2025. november 06-án érkezett kérelmében az Önkormányzathoz, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy az Építmények vonatkozásában élni kíván-e a Ptk. 5:20. §-ában a földtulajdonost az épület vonatkozásában megillető elővásárlási jogával.** dr. M. F. K. a kérelméhez csatolta az Építményekre vonatkozó adásvételi szerződést (a továbbiakban: Adásvételi szerződés), melyben **Építmények vételárát 25.000.000,-Ft összegben határozták meg, melyből Építmény I. vételára 24.000.000,-Ft, Építmény II. vételára 1.000.000,-Ft.**

Az elővásárlási jog gyakorlása az Építmények vonatkozásában vagyongazdálkodási szempontból javasolt, mivel az Ingatlan nem Önkormányzati tulajdonban álló 159/328 tulajdoni hányadának tulajdonosaival is egyeztetések folynak azt illetően, hogy tulajdoni hányadukat értékesíteni szeretnék az Önkormányzat részére, és így idővel a teljes Ingatlan az azon lévő Építményekkel együtt az Önkormányzat tulajdonába kerülhet.

A Főépítész véleménye szerint az Építmények önkormányzati tulajdonba kerülése településrendezési szempontból is javasolt.

A Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése szerint:

(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

aa) az Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés vagy;

....

figyelembevételével kell meghatározni.

Az Építmények vonatkozásában 2025. november 24. napján igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény (a továbbiakban: Szakvélemény) készült, mely az **Építmények forgalmi értékét 26.888.599,-Ft-ban határozta meg, melyből Építmény I. forgalmi értéke 25.325.887,-Ft, Építmény II. forgalmi értéke 1.562.712,-Ft.**

Az SZMSZ 3. mellékletének 2.3.1.pontja szerint a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság:

2.3.1. **Dönt** – a főépítész véleményének figyelembevételével – **ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, kisajátításáról, felajánlás elfogadásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 5.000.001,- Ft-tól 30.000.000,- Ft értékhatárig, valamint ingatlan, ingatlanrész bérbevételéről évi nettó 1.000.001,-Ft - 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**

Fenti rendelkezés alapján, mivel az Építmények vételára 25.000.000,-Ft lenne, az elővásárlási joggal kapcsolatban a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

IV. A döntés szükségességének indokai

Tekintettel arra, hogy a földtulajdonost elővásárlási jog illeti meg a földön álló önálló építmények vonatkozásában, és kérelem érkezett az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére, szükséges, hogy a Tisztelt Bizottság az elővásárlási joggal kapcsolatos döntést meghozza.

V. A döntés várható hatásai

Az Ingatlanon található önálló építmények az Önkormányzat, mint földtulajdonos tulajdonába kerülnének.

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. (XII. 02.) határozata 186556/1/A és a 186556/1/B helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület, 1239 Budapest, Tusa u. 23. szám alatti címhelyen lévő önálló építményekre vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos döntéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **élni kíván elővásárlási jogával a Budapest XXIII. ker. belterület 186556/1/A és 186556/1/B hrsz.-ú önálló építmény ingatlanok** (a továbbiakban: Ingatlanok) U. L. és U. V. tulajdonát képező, és általuk K. E. részére értékesíteni kívánt 4/8 + 4/8, azaz **mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadai vonatkozásában**, azaz az **Ingatlanokat meg kívánja vásárolni mindösszesen 25.000.000,-Ft azaz huszonötmillió forint vételár ellenében** – mely összegből a 186556/1/A hrsz.-ú ingatlan vételára 24.000.000,-Ft, a 186556/1/B hrsz.-ú ingatlan vételára 1.000.000,-Ft – **az U. V. és U. L. mint eladók és K. E. mint vevő között az Ingatlanok vonatkozásában 2025. október 29.-én létrejött adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett.**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az ingatlanvásárláshoz szükséges összeget a 2025. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.

- I. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert, hogy értesítse dr. M. F. K. ügyvédet a döntésről, és írja alá az elővásárlási jog gyakorlása és az adásvétel ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében szükséges dokumentumokat.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2025. december 19.

Budapest, 2025. november 25.

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

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: