



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

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. ker. 185931 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 154. szám alatt található társasház ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés 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 ülésem vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	2026. január 22. 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 tanácsnok	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
	Tóth András, főépítész	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
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**) 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a **185931 helyrajzi számú**, természetben Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 154. szám alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közösségi ház*” megnevezésű mindösszesen 918 m² területű, belterületi társasházi ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlan**), mely két albetétből áll, a 185931/0/A/1 hrsz.-ú, 350 m² alapterületű „*közösségi ház*” megnevezésű albetétből, melyhez a társasházi közös tulajdonból 873/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, valamint a 185931/0/A/2 hrsz.-ú, 52 m² alapterületű, „*egyéb helyiség*” megnevezésű albetétből, melyhez a társasházi közös tulajdonból 127/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik. Az Ingatlanban található 185931/0/A/2 hrsz.-ú albetét jelenleg bérleti szerződéses jogviszony keretében hasznosítás alatt áll, mely jogviszony a szerződés II. 15. 3. pontja alapján – „*A Bérelő és a Bérbeadó – cserhelyiség biztosítása nélkül is – a bérleti jogviszonyt írásban, a felmondás másik fél által történő átvételének napjától számított 60 nap elteltével történő hatályosulással indokolás nélkül mondhatja fel.*” – megszüntethető.

A tisztelt Képviselő-testület korábban a **362/2021. (IX. 14.) határozatával** (a továbbiakban: **Határozat I.**) – melynek végrehajtási határideje az 50/2022. (I. 20.), 317/2022. (IX. 01.), 121/2023. (V. 18.) és **48/2024. (II. 15.)** határozatokkal módosításra került – **ügy döntött, hogy az Ingatant értékesíteni kívánja.** A Határozat I.-nek megfelelően **2024. november 26. napján** elkészült az Ingatlan forgalmi értékére vonatkozó Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény, mely szerint az Ingatlan akkori forgalmi értéke **66.400.000,-Ft**, és mely alapján a Határozat I.-nek megfelelően előterjesztés készült a Képviselő-testület 2025. január 23.-i ülésére az Ingatlan értékesítésével kapcsolatban. A tisztelt Képviselő-testület a **18/2025. (I. 23.) határozatával** (a továbbiakban: **Határozat II.**) **ügy döntött, hogy az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni az Ingatlant.** Az Ingatlan hasznosításának módjáról nem született döntés. A Határozat I.-et a tisztelt Képviselő-testület az 51/2025. (II. 23.) határozatával hatályon kívül helyezte.

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 a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az Önkormányzat 2015. év október hónap 14. napján „Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 154. szám alatti Közösségi Ház átépítése, bővítése: bontási- és építési engedélyezési tervdokumentáció készítése” tárgyban Tervezési Szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötött az OPTISOL Kft.-vel, melynek keretében a 2016. év február hónap 18. napján folytatott helyszíni vizsgálatot követően statikai szakvélemény készült a Közösségi Ház épület

állapotával kapcsolatban. Megállapítást nyert, hogy a feltárt pince egy boltíve balesetveszélyes, valamint a meglévő épületrészek alapozása sem megfelelő. A Tervező javaslata szerint műszakilag a teljes épület bontása javasolt.

A Nervi Static Mérnöki Szaktanácsadó és Tervező Kft. 2016. februárjában készített statikai szakvéleményében a Községi Ház épületének állapotával kapcsolatban megállapította, hogy

- a közösségi tér alatti téglaboltív repedezett, állapota nem megfelelő, az épület további használata csak ezen boltív aláfalazása esetén biztonságos.
- a pince boltozat és lezáró falazat átnedvesedett, a téglafugák között repedések láthatóak, ezen szerkezetek megerősítése mindenképpen szükséges.
- a vegyes téglavályog falazat, a fafödém, a tetőszerkezet, megerősítése, felújítása, a korhadt faszervezeti elemek cseréje, a beázásra veszélyes vágók javítása szükséges.
- az épület tartószerkezetei elavultak, a vegyes téglavályog falazat elbontása, és újjáépítése, illetve vasbeton oszlopokkal történő megerősítése szükséges.
- a pince boltívének állapota balesetveszélyes, aláfalazása az épület további használhatósága miatt haladéktalanul szükséges.

IV. A döntés szükségességének indokai

A Tisztelt Képviselő-testület korábban a Határozat II.-vel úgy döntött, hogy nem kívánja értékesíteni az Ingatlant, azonban a hasznosítás módját nem határozta meg. Az Ingatlan rossz és egyre romló műszaki állapota miatt szükséges lenne dönteni a hasznosítás módjáról.

V. A döntés várható hatásai

Az Ingatlan hasznosítása a döntésnek megfelelően történhet meg.

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

VI. Döntési javaslat(ok)

- a) Rendelet-tervezet: -
- b) Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2026. (I. 22.) határozata a 185931 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 154. 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 185931 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 154. szám alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett közösségi ház*” megnevezésű mindösszesen 918 m² alapterületű, belterületi társasház ingatlant – mely a 185931/0/A/1 hrsz.-ú, 350 m² alapterületű „*közösségi ház*” megnevezésű albetétből és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 873/1000 eszmei tulajdoni hányadból, valamint a 185931/0/A/2 hrsz.-ú, 52 m² alapterületű, „*egyéb helyiség*” megnevezésű albetétből és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 127/1000 eszmei tulajdoni hányadból álló ingatlanegyüttest a következők szerint kívánja hasznosítani:

-
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az I. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. június 30.

Budapest, 2026. január 06.

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

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: