



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület, belterület 185890/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 135. 1. szám alatt található 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 határozatok	
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)	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	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Ellenjegyzők	Tóth András főépítész	
	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, javaslatlételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést <u>döntési hatáskörben</u> tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a **Budapest XXIII. kerület, belterület 185890/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 135. 1. ajtó szám alatt található**, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „iroda” megnevezésű, mindösszesen 91 m² alapterületű társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), melyhez a társasházi közös tulajdonból 2917/10000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

Az Ingatlan 91 m² alapterületű, amely három iroda helyiségből, egy folyosóból, egy közlekedőből, két WC-ből, egy mosdóból és egy tárolóból áll. Az Ingatlanban beázás nyomai találhatóak, részlegesen avult állapotú, felújításra szorul, valamint jelentősen avult tetőszerkezettel és javítandó épület homlokzatokkal rendelkezik. Az Ingatlan jelenleg üresen áll.

A 185890 helyrajzi számú társasházi ingatlanban az Önkormányzat a jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlan mellett további tulajdonrészrel nem rendelkezik.

Az Ingatlan tulajdoni lapja a jelen előterjesztés 2. számú mellékleteként csatolt ingatlanforgalmi szakvélemény részét képezi, ezért az külön mellékletként nem került csatolásra.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a nemzeti vagyronról 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)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A tisztelt Képviselő-testület a 322/2025. (X. 16.) számú határozatával döntött az Ingatlan értékesítés útján történő hasznosításáról, egyúttal felkérte a Polgármestert az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakvélemény elkészíttetésére. (A hivatkozott határozat jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolásra került.)

Az Ingatlan értékére vonatkozó Ingatlanforgalmi szakvélemény 2025. december 10. napján elkészült, mely alapján az **Ingatlan nettó forgalmi értéke 31.000.000.-Ft**, azaz harmincegymillió forint (ÁFA fizetési kötelezettség nem áll fenn).

Az Ingatlanra megállapított forgalmi értékre tekintettel az értékesítés kizárólag versenyeztetési eljárás keretében lehetséges, figyelemmel a Vagyonrendelet 23.§ (1) bekezdésére: „(1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.”, továbbá a Vagyonrendelet 22. § (1) d) pontja és (3) bekezdése alapján:

„(1) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
- b) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével,
- c) egyszerűsített pályázati eljárás,
- d) ingatlan és ingó vagyon tekintetében árverés,**
- e) portfólió vagyon zártkörű elhelyezése,
- f) portfólió vagyonnak a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti értékesítése
- g) nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatallal, nyilvános vagy zártkörű értékesítésre történő felajánlással,
- h) szabályozott piacon történő értékesítésre adott megbízással.”

„(3) Nyilvános a pályázat, ha

- a) az ajánlattevők köre előre meg nem határozható,**
- b) a meghatározott ajánlattevői körbe tartozók száma nem ismert.”**

Azon oknál fogva, hogy az Ingatlan értékesítése vonatkozásában a Vagyonrendelet 21. §-ában meghatározott kivételi okok egyike sem áll fenn, az Ingatlan kizárólag versenyeztetési eljárás keretében értékesíthető.

Figyelemmel az Ingatlan forgalmi értékére az értékesítésről szóló döntés a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Tisztelt Képviselő-testületnek az Ingatlan értékesítésével kapcsolatban döntenie szükséges a versenyeztetési eljárás módjáról. **A versenyeztetési eljárás lefolytatására az árverés lenne a megfelelő értékesítési módszer, mivel ezáltal érhető el a legmagasabb vételár.** Árveréssel történő értékesítés esetén **meg kell határozni a kikiáltási árat, a licitlépcsőt, a részletes árverési kiírás árát, valamint azt, hogy az árverés lebonyolításával kit bíz meg a tisztelt Képviselő-testület.**

Az Ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott forgalmi értéktől eltérő kikiáltási árat is meghatározhat a tisztelt Képviselő-testület, tekintettel a Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdés a) pontjára, mely szerint:

17. § (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 az **Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni.**

Ugyanakkor érdemes kiemelni, hogy a kikiáltási ár kerék összegben történő megállapítása javasolt.

Tekintettel az Ingatlan forgalmi értékére javasoljuk a 100.000,-Ft-os licitlépcső alkalmazását. A részletes árverési kiírás ára az utóbbi években 10.000,-Ft + ÁFA összegben került meghatározásra, javasoljuk jelen esetben is ezen összeg alkalmazását.

Főépítész úr részéről az értékesítéssel kapcsolatban településrendezési szempontból kifogás nem merült fel, de megjegyezte, hogy szükséges felhívni arra az érdeklődők figyelmét, hogy a kialakult állapot (beépítési paraméterek, rendeltetési egységek száma) teljes mértékben a vonatkozó összes építési előírásnak nem felel meg (ez a részletes árverési dokumentációban szerepeltethető).

IV. A döntés szükségességének indokai

Az Ingatlan az értékesítésről szóló döntés alapján válik értékesíthetővé.

V. A döntés várható hatásai

Tekintettel arra, hogy az Ingatlant magába foglaló épület tetőszerkezete várhatóan jelentős, átfogó felújítást igényel, továbbá az épület szerkezeti felújításokra, korszerűsítésekre szorul, amelyek nagy költségekkel járnak, az Ingatlan értékesítése vagyongazdálkodási szempontból javasolt.

Mindemellett a 185890 hrsz.-ú társasházban az Önkormányzat más tulajdonnal nem rendelkezik, valamint az árbevétel az Önkormányzat bevételeit gyarapítaná.

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 Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (I. 22.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 185890/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 135. 1. szám alatt található ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában álló **Budapest XXIII. kerület, belterület 185890/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út 135. 1. szám alatt található**, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*iroda*” megnevezésű, mindösszesen 91 m² alapterületű társasházi albetét ingatlant, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 2917/10000 eszmei hányaddal **nyilvános árverés útján kívánja értékesíteni** a legmagasabb vételárat ajánló részére, nettó,- Ft azaz forint összegű kikiáltási ár és,- Ft-os licitlépcső alkalmazása mellett. Az árverés lebonyolítására a Polgármesteri Hivatalt kéri fel. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára,- Ft + ÁFA.

II. felkéri a Polgármestert az I. pontban foglaltak alapján az árverés meghirdetésére, lebonyolítására, valamint eredményes árverés esetén a nyertes árverési vevővel az I. pontban foglaltaknak, továbbá a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. június 30.

Budapest, 2026. január 07.

dr. Fonál Orsolya
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: