



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 értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára (Közösségi Ház)

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 ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. április 23. 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 „*kivet közösségi ház*” megnevezésű mindösszesen 918 m² területű, belterületi társasházi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), mely két albetétből áll, a 185931/0/A/1 hrsz.-ú, 350 m² alapterületű „*közösségi ház*” megnevezésű albetétből (a továbbiakban: **Albetét I.**), 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 (a továbbiakban: **Albetét II.**), melyhez a társasházi közös tulajdonból 127/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A tulajdoni lap nem került az előterjesztéshez mellékletként csatolásra, annak okán, hogy az a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleménynek (a továbbiakban: **Szakvélemény**) a részét képezi.

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**)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A tisztelt Képviselő-testület korábban a 29/2026. (I. 22.) határozatával (a továbbiakban: **Határozat**) úgy döntött, hogy az Ingatant értékesíteni kívánja. A Határozatnak megfelelően elkészült az Ingatlan forgalmi értékére vonatkozó, 2026. március 25. napján készült Szakvélemény, mely szerint az **Ingatlan forgalmi értéke 70.400.000,-Ft, ennek 87%-a, azaz 61.293.532,-Ft az Albetét I., 13 %-a, azaz 9.106.468,-Ft pedig az Albetét II. forgalmi értéke.**

Albetét II. jelenleg bérleti szerződéses jogviszony keretében hasznosítás alatt áll, mely jogviszony a szerződés II. 15. 3. pontja alapján – „*A Bérelő és a Bérbeadó – cserehelyiség 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.

Az Ingatlan vételára után a jelenleg érvényben lévő jogszabályok alapján nem áll fenn ÁFA fizetési kötelezettség, mivel **az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény**

86. § (1) bekezdése alapján: „*Mentes az adó alól: ... j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése ...*”

A Vagyondirektívum 23. § (1) bekezdése szerint „*(1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.*”. Az Ingatlan **foralmi értéke meghaladja azt az értékhatárt, mely alatt versenyeztetési eljárás nélkül lehetséges az értékesítés.**

Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület az Ingatlan értékesítése mellett dönt, **a versenyeztetési eljárás módjáról is döntenie szükséges.**

A Vagyondirektívum 21. § (1) bekezdése szerint:

„*(1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.*”, továbbá a Vagyondirektívum 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.”*

A versenyeztetési eljárás lebonyolítására **az árverés lenne a megfelelő értékesítési módszer, mivel azzal érhető el a legmagasabb ár.** Árverés keretében 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.**

A Vagyondirektívum 17. § (2) bekezdés a) pontja 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 foralmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi foralmi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni.**

Tekintettel a foralmi értékre, javasoljuk **200.000, -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.

Az Ingatlan értékesítése esetén elővásárlási joga van a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatnak.

Főépítész Úr az előterjesztéshez kapcsolódóan észrevételt nem tett.

IV. A döntés szükségességének indokai

A tisztelt Képviselő-testület korábban a Határozattal az Ingatlan értékesítéséről döntött. Az Ingatlan értékének ismeretében szükséges dönteni az értékesítés módjáról, feltételeiről.

V. A döntés várható hatásai

Az Ingatlan értékesítésére vonatkozó Képviselő-testületi döntés esetén az árbevétel az Önkormányzat bevételeit gyarapítja.

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. (IV. 23.) határozata a 185931 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 154. szám alatt található társasház ingatlan értékesítéséről

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 ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan) – mely a 185931/0/A/1 hrsz.-ú, 350 m² alapterületű „*közösségi ház*” megnevezésű albetétből (a továbbiakban: Albetét I.) 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 (a továbbiakban: Albetét II.) és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 127/1000 eszmei tulajdoni hányadból áll – 1/1 tulajdoni hányadát **nyilvános árverésen értékesíti** a legmagasabb vételárat ajánló részére, azzal, hogy a minimális ajánlható vételár (kikiáltási ár) **nettó,- Ft azaz forint** (ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli) – **melyből Albetét I. vételára annak 87 %-a, Albetét II. vételára pedig annak 13 %-a –**,,- Ft-os licitlépcső alkalmazása mellett, és azzal, hogy az Albetét I. és Albetét II. csak együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként vásárolhatók meg. Az árverés lebonyolítására a Polgármesteri Hivatalt kéri fel. A részletes árverési kiírást tartalmazó **dokumentáció eladási ára,- Ft + ÁFA**. Eredményes árverés esetén, amennyiben az Ingatlanok a kikiáltási ár felett kelnek el, az adásvételi szerződésben Albetét I. vételára a teljes vételár 87 %-ában, Albetét II. vételára a teljes vételár 13 %-ában kerül meghatározásra.

- 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. december 31.

Budapest, 2026. március 25.

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

Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei:

1. Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény
2. 29/2026. (I. 22.) határozat