



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. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan 558/13500 tulajdoni hányadára teendő vételi és megváltási ajánlat megtételéről, valamint kisajátítási eljárás kezdeményezéséről szóló 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 ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	2026. április 21. 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	
	Polonkai Zoltánné, osztályvezető Pénzügyi 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 <u>átruházott döntési hatáskörben</u> tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

A 185876 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. ker. Grassalkovich út 161-163. szám alatti található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 2250 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 12942/13500 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és 558/13500 tulajdoni hányadban – mely az Ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg (a továbbiakban: Ingatlanrész) – T. M. M. haszonélvezeti jogával terhelten P. T. L. tulajdonát képezi.

Az **Önkormányzat** a Képviselő-testület 340/2020. (VII. 14.) számú határozata (a továbbiakban: Határozat I.) alapján korábban – mivel a **Képviselő-testület 308/2019. (VII. 02.) számú határozatában foglaltak végrehajtásához szükséges, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonába kerüljön – már vételi ajánlatot tett az Ingatlanrészre, azonban a tulajdonos nem kívánta tulajdoni hányadát értékesíteni, illetve a haszonélvező nem fogadta el a megváltási ajánlatot** (mindösszesen 1308/13500 tulajdoni hányad a Határozat I. alapján megtett illetve elfogadott ajánlatok eredményeként létrejött adásvételi szerződések által került az Önkormányzat tulajdonába).

A Képviselő-testület 506/2020. (XI. 10.) határozatával úgy döntött, hogy polgári peres eljárást kíván indítani a közös tulajdon megszüntetése érdekében. A peres eljárás 2022. július 25. napján elindult. A polgári peres eljárás megindítását követően **több tulajdonos is jelezte, hogy amennyiben számára megfelelő ajánlatot kapna, úgy lehetséges, hogy értékesítené a tulajdoni hányadát.** Fentiek okán aktualizálásra kerültek a magántulajdonosok tulajdoni hányadaival érintett lakóegységekre vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemények, és a **Képviselő-testület 403/2022. (XI. 17.) határozatával (a továbbiakban: Határozat II.) döntött új vételi/megváltási ajánlatok megtételéről, illetve az egyik tulajdonos és az ő tulajdoni hányadát terhelő haszonélvezeti jog jogosultja eladási ajánlatának elfogadásáról. Az Ingatlan további 2334/13500 tulajdoni hányada a Határozat II. alapján megtett, illetve elfogadott ajánlatok eredményeként létrejött adásvételi szerződések által került az Önkormányzat tulajdonába.**

A jelenlegi tulajdonostárs és a haszonélvező azonban a **Határozat II. alapján megtett vételi, illetve megváltási ajánlatot sem fogadta el.** Mivel a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben haszonélvezeti jog nem kerülhet megváltásra, így ezen **558/13500 tulajdoni hányad tehermentes megszerzése a per útján nem volt lehetséges.**

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.)

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
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

- 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) 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 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 bérbeviteléről évi nettó 1.000.001,-Ft - 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.”**

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A KÉSZ-nek a 1/2026. (I.23.) önkormányzati rendelettel történt módosítása az Ingatlant **közérdekű fejlesztésre jelöle ki**. Ezáltal lehetőség nyílik a nem önkormányzati tulajdonban lévő tulajdoni hányad kisajátítására is, azonban **kisajátítási eljárás csak akkor kezdeményezhető, ha az érintett tulajdonos/haszonélvező a kisajátítási eljárás kezdeményezését megelőző 1 éven belül elutasította a kérelmező vételi/megváltási ajánlatát**. Ennek okán **új vételi, illetve megváltási ajánlat megtétele szükséges** a tulajdonos és a haszonélvező felé.

A 2026. március 26. napján készült ingatlanforgalmi szakvélemény (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint **az Ingatlanrész kerekített nettó forgalmi értéke 13.100.000,-Ft**. Ezen összegből az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (4) bek. a) pontja alapján számítva **a haszonélvezeti jog értéke 2.620.000,-Ft, az állagtulajdonjog értéke pedig ez alapján 10.480.000,-Ft**.

Az Ingatlanrész forgalmi értéke alapján az annak megvásárlásáról, illetve kisajátításáról történő döntés SZMSZ 3. mellékletének 2.3.1. pontja alapján a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az ingatlanvásárlás fedezete a 2026. évi költségvetés ingatlanvásárlás során biztosított.

Főépítész Úr az előterjesztéssel kapcsolatban észrevételt nem tett.

IV. A döntés szükségességének indokai

A Képviselő-testület 308/2019. (VII. 02.) számú határozatában foglaltak végrehajtásához szükséges, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonába kerüljön.

V. A döntés várható hatásai

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

VI. Döntési javaslat(ok)

a) Rendelet-tervezet: -

b) **Határozati javaslat:**

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának.../2026. (IV. 21.) határozata a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan nem Önkormányzati tulajdonban lévő 558/13500 tulajdoni hányadára vételi és megváltási ajánlat megételéről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata - a 308/2019. (VII. 02.) számú határozatban foglaltak végrehajtása illetve közérdekű fejlesztés megvalósítása érdekében - meg kívánja szerezni a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan a P. T. L. tulajdonában álló 558/13500 tulajdoni hányadát – mely az Ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – 13.100.000,-Ft azaz tizenhárommillió-egyszázezer forint vételár ellenében. Ennek érdekében
 - a) vételi ajánlatot tesz P. T. L. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, T. M. M. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt 558/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – a haszonélvezeti jog értékét is figyelembe véve mindösszesen 10.480.000,-Ft azaz tízmillió-négyszáznolcvanezer forint ellenében;
 - b) megváltási ajánlatot tesz T. M. M. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban P. T. L. 558/13500 tulajdoni hányadán – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogára mindösszesen 2.620.000,-Ft azaz kettőmillió-hatszázhuszezer forint ellenében.

Az ingatlanvásárlás költségének fedezetét az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az érintettek döntéséről történő értesítésére, a vételi és megváltási ajánlat megtételére, és az ajánlatok elfogadása esetén az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást pótló adásvételi szerződés aláírására.
- III. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a vételi ajánlat tulajdonos általi, vagy a megváltási ajánlat haszonélvező általi el nem fogadása, vagy a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze kisajátítási eljárás lefolytatását a tárgyi tulajdoni hányad tekintetében, gondoskodjon a kisajátítási eljárás kezdeményezésére vonatkozó kérelemnek Budapest Főváros Kormányhivatalához történő benyújtásáról, a jelen határozat melléklete szerinti nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban vagy azzal kapcsolatos bírósági eljárásban szükséges egyéb – az Önkormányzat érdekeit nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételéről, valamint a kisajátítási eljárás során, illetve a kisajátítási határozatban foglaltakkal kapcsolatban egyezség megkötéséről, amennyiben az az Önkormányzat

érdekeit nem sérti. A kisajátítás költségének fedezetét az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. december 31

Budapest, 2026. március 30.

dr. Török-Gábeli Katalin

osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

Stark Viola

osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: