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

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 186588/1 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Felső Duna sor 133. címhelyen található ingatlan mindösszesen 1404/19308 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő	**Szabó Bernadett, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**	
Az előterjesztést készítette	**Kállai Csabáné vagyonkezelési ügyintéző 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. szeptember 15. 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	**dr. Kelemen Henrietta** aljegyző	
	Tóth András, főépítész	
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, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként **tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság**	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést **átruházott döntési hatáskörben** tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

A **186588/1 helyrajzi számú**, természetben 1239 Budapest, Felső Duna sor 133. (a tulajdoni lap szerint *„felülvizsgálat alatt”*) címhelyen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 3216 m^2 alapterületű, *„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 7314/19308 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezi.

B. J-né és F. I. F. **tulajdonostársak értékesíteni kívánják** az Ingatlanban fennálló 702/19308 - 702/19308, **mindösszesen 1404/19308 tulajdoni hányadukat** (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) R. Z. részére. Az Ingatlanra vonatkozóan írásbeli használati megállapodás nincs a tulajdonostársak között, annak egyes részeit kizárólag szokásjog alapján használják a tulajdonostársak. Az Ingatlanrész adásvételi szerződés szerinti **vételára 16.300.000,-Ft**.

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 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 Önkormányzatot, mint tulajdonostársat **a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése** alapján elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanrészre.

B. J-né és F. I. F. képviseletében eljáró dr. Urbán Kristóf ügyvéd 2026. július 10-én érkezett kérelmében azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy az Ingatlanrész vonatkozásában **élni kíván-e elővásárlási jogával**. dr. Urbán Kristóf ügyvéd a kérelméhez csatolta az Ingatlanrészre vonatkozó adásvételi szerződést.

Az elővásárlási jog gyakorlása vagyonkezelési szempontból nem javasolt, tekintettel arra, hogy az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon az esetleges vásárlással sem szűnne meg.

Főépítészi tájékoztatás alapján az Ingatlan felosztása településrendezési szempontból kívánatos lenne, de ehhez a tulajdonostársak megegyezése elengedhetetlen. Az Ingatlan felosztása a hatályos telekalakítási szabályok szerint elviekben lehetséges, mivel akár 180 m^2-es telekrészek is leválaszthatók lehetnének, azonban a kialakítandó telkek beépítettsége nem lehet 30 %-nál nagyobb. Arról nincs információ, hogy a szokásjog alapján mekkorák az egyes tulajdonostársak által használt telekrészek, továbbá az Önkormányzati tulajdoni hányad szerint használt rész lehatárolása sem ismert, ezért az nehezen megítélhető, hogy az Ingatlanrész megvásárlásával nagyobb esélye lehetne-e a telekrendezésnek (megosztásnak). Az Ingatlanrész megvásárlása

településrendezési szempontból abban az esetben lenne támogatható, ha a különválás, telekmegosztás végrehajtható lenne.
A jelenlegi körülmények között a túlépítettség miatt nem lehetséges az Ingatlan felosztása több kisebb ingatlanra.

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 Ingatlanrész vételára 16.300.000,-Ft, az elővásárlási joggal kapcsolatban a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

IV. A döntés szükségességének indokai

Tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanrész 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 elővásárlási jog gyakorlása vagyonkezelési szempontból nem javasolt, az Ingatlanon fennálló közös tulajdon az esetleges vásárlással sem szűnne meg.

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 …../2026. (IX. 15.) határozata a 186588/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Felső Duna sor 133. szám alatti címhelyen található ingatlan mindösszesen 1404/19308 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nem kíván élni elővásárlási jogával** a Budapest, XXIII. kerület, belterület **186588/1 helyrajzi számú**, természetben 1239 Budapest, Felső Duna sor 133. címhelyen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 3216 m^2 alapterületű, *„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”* megnevezésű **ingatlan B. J-né tulajdonában álló 702/19308 és F. I. F. tulajdonában álló 702/19308, mindösszesen 1404/19308 tulajdoni hányada vonatkozásában.**

II. felkéri a Polgármestert a tulajdonostársak által megbízott, Dr. Urbán Ügyvédi Iroda döntésről történő értesítéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. szeptember 30.

Budapest, 2026. augusztus 06.

Kállai Csabáné	**Szabó Bernadett**
vagyonkezelési ügyintéző	osztályvezető
az előterjesztés készítője	előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei:

1. Térkép
2. 186558/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. Kérelem + ingatlan adásvételi szerződés