



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. ker. 185091/0/A/8 hrsz.-ú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker., Grassalkovich út 111. fszt. 8. sz. „felülvizsgálat alatt” címhelyen található, „üzlethelyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan árverésen történő értékesítéséről szóló döntésre**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Gógh Zita ingatlan-hasznosítási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztés megtárgyalására jogosult bizottságok*:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna*</b>	2021. június 8.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

---

*\*Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület, valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest XXIII. ker. 185091/0/A/8 helyrajzi szám alatt felvett, természetben **1238 Budapest XXIII. ker., Grassalkovich út 111. fszt. 8. sz.** „felülvizsgálat alatt” címhelyen található, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan, melyhez a társasházi közös tulajdonból <sup>654</sup>/10000 közös tulajdoni eszmei hányad tartozik. (A tulajdoni lapot a mellékletként csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza.)

Az üzlethelyiséget 2013. december 18. napjától határozatlan időre bérlő a FIDESZ – Magyar Polgári Szövetség a bérlő vonatkozásában 60 napos felmondási idő kikötése, míg a bérbeadó vonatkozásában a Lakástörvényben meghatározott rendes és rendkívüli felmondás lehetőségének rögzítése mellett. A bérbeadás iroda működtetése céljára történik. A bérbeadásra az ingatlan bérlői jogának nyilvános árverésen történő értékesítése alapján került sor, a nyertes kikiáltási áron szerezte meg a bérlői jogot. A helyiség összközműves. Az üzlethelyiség bérbeadásából 53.391 Ft/hó (adómentes) bérlői díj bevétele származik az Önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatások díjait a társasházi közgyűlés határozata alapján számlázzuk ki a bérlő felé, majd fizetjük meg a társasház felé, ezen kívül a helyiség alvízmérővel rendelkezik, a szolgáltatási szerződést a bérlő kötötte meg a közműszolgáltató felé.

Mivel a tárgyi helyiség igen rossz állapotú (a hibákat részletesen felsorolja a mellékletként csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény), és csak nagyobb összegű ráfordítással lehetne használható állapotba hozni, mely ráfordított összeg bérbeadás útján történő hasznosítás során csak több év alatt térülne meg, javasolt az ingatlan értékesítése, azzal, hogy a vevőnek kötelezettséget kellene vállalnia arra, hogy bérbeadóként a bérlői jogviszonyt a jelenlegi bérlővel legalább további 2 éven keresztül fenntartja.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására 2021. május 25.-én elkészült a Régió Consult Kft. igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleménye, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke 5.640.000,-Ft.

### Tájékoztatásul:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény meghatározza az elővásárlásra jogosultak körét:

*„58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került **helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.**”*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012.(VII.13.) rendelete az alábbiakban rendelkezik a helyiségek elidegenítéséről:

*„16.§ (1) A **helyiség forgalmi értékének megállapítása 3 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján történik**, amely tartalmazza az eladásra kerülő helyiség, az épület és a hozzá tartozó jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat. (...)*

*19.§ (1) **Elidegenítés esetén az Önkormányzat köteles az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére eladási ajánlatot küldeni. (...)**”*

**A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a**

**fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.**

**Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-ával kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésének megfelelően készültek.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

**A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN ELKÉSZÍTETT HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ..../2021. VI.08.) határozata a Budapest XXIII. ker. 185091/0/A/8 hrsz.-ú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker., Grassalkovich út 111. fszt. 8. sz. „felülvizsgálat alatt” címhelyen található, „üzlethelyiség” megnevezésű társasházi albetét ingatlan értékesítéséről és az ingatlan értékesítésére kiírandó nyilvános árverés feltételeinek megállapításáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata a Budapest XXIII. kerület 185091/0/A/8 hrsz.-ú, természetben 1238 Budapest XXIII., Grassalkovich út 111. fszt. 8. ajtó „felülvizsgálat alatt” címhelyen található ingatlant **nyilvános árverésen értékesíti a legmagasabb vételárat ajánló részére, nettó 5.640.000,-Ft kikiáltási ár és 100.000,-Ft-os licitlépcső alkalmazása mellett.** Az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentum eladási ára **10.000 Ft + Áfa.** A vevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlanra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérlővel bérbeadóként **legalább az adásvételi szerződés létrejöttét követő 2 évig fenntartja.**
- II. Elkészíteti és közzéteszi az árverési hirdetményt.
- III. Eredményes árverés esetén aláírja az árverés nyertesével kötendő, a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi-szerződést.
- IV. Felkéri az elővásárlási jog jogosultját nyilatkozattételre.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2021. december 31.

Budapest, 2021. május 27.

**Gógh Zita**  
ingatlan-hasznosítási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Melléklet: Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény