



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyongazdálkodási Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a ..... helyrajzi számú, természetben a (cím.) szám alatt található ingatlan tulajdoni hányadának értékesítésével kapcsolatos elvi döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyongazdálkodási Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes Vagyongazdálkodási Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  dr. László Jenő ügyvéd
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2016. december 6.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**(cím) ..... hrsz.**

1. Az ingatlan bemutatása:

A tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett, lakóház, udvar. Területe: 486 m<sup>2</sup>. Tulajdonosok: 188/486 tulajdoni arányban J. A. (cím.), és 298/486 tulajdoni arányban Soroksár Önkormányzata. (A tulajdoni hányadok m<sup>2</sup> alapúak).

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanra vonatkozóan 2008-ban használati megállapodás került megkötésre, mely az Önkormányzat számára előnytelen tartalmú volt, mert többlethasználatot biztosított J. A. részére az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadához képest. A megállapodás 2015-ben azonnali hatállyal felmondásra került, amelyet J. A. nem fogadott el.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti házszáma: (cím)., azonban a térképmásolaton a (cím). és (házszám). számok vannak feltüntetve. (egymástól kerítéssel elhatároltak)

A (cím)-ben, oldalhatárra építetten, 1 épületben 2 lakás, a (cím)-ban, szabadon állóan építetten, 1 épületben 1 lakás található.

Az ingatlanon található felépítmény a térképszelvény szerinti (cím)-ben található, a 2 lakásos épület közvetlen utcafronti részén. A 2 lakást a közösen használt padlásfeljáró választja el egymástól. A lakás alapterülete:

- a 2007. 04. 16.-én kelt bérleti szerződés szerint: 35 m<sup>2</sup> területű,
- 2015. 11. 10.-én készült földmérés és igazságügyi szakvélemény szerint: *bruttó: 45,32 m<sup>2</sup>, nettó 30,28 m<sup>2</sup>* alapterületű, plusz 1,5 m<sup>2</sup> a padlásfeljáró területe, (bruttó 46,8 m<sup>2</sup>)

A lakás alapterületében a különbségeket a bruttó-nettó számítási mód, a falak vastagsága, és veranda utólagos beépítése okozza. (szoba, 14,43 m<sup>2</sup>, konyha, 6,0 m<sup>2</sup>, fürdő 3,91 m<sup>2</sup> veranda beépítés 5,94 m<sup>2</sup>, összesen: 30,28 m<sup>2</sup>, plusz padlás-feljáró 1,5 m<sup>2</sup>). Az építési módozat figyelembevételével megállapítható, hogy épület építése – a veranda utólagos beépítésének kivételével - azonos időben történt.

2. A felépítmény tulajdonjogviszonya

Az Önkormányzat és S. M. között 2007. 04. 16-án kelt bérleti szerződésben Soroksár Önkormányzata elismerte, hogy a 35 m<sup>2</sup> területű lakás S. M. tulajdonát képezi, azonban az említett elismerő nyilatkozat az akkor hatályos jogszabályok figyelembevételével jogi álláspontunk szerint érvénytelen.

Figyelemmel a tulajdoni lap szerinti tulajdoni illetőségekre megállapítható, hogy a „kivett, lakóház, udvar” megjelölésű osztatlan közös tulajdon természetbeni használatában J. A. jelentős túlhasználatban van.

A visszas helyzet rendezésére mindkét fél vételi ajánlatot tett az Önkormányzat felé az 1. számú mellékletben megjelölt terület megvásárlására. Tekintettel arra, hogy egy időben két vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya – a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft – bevonásával két eltérő értékbecslés elkészítését kezdeményezte.

A 2016. március 7-én kelt értékbecslés az Önkormányzat teljes tulajdoni hányadára vonatkozóan állapította meg a két értéket, annak függvényében, hogy a földrészlet üres, beépítetlen állapotát, illetőleg beépített állapotát vette-e figyelembe a szakértői állásfoglalás.

**1. Budapest XXIII. ker. (cím.) ..... hrsz. 298/486 tulajdoni hányad  
üres, beépítetlen állapotban:**

**298 m<sup>2</sup> x 13.300,- Ft/m<sup>2</sup> = 4.000.000,- Ft azaz négymillió forint**

*Jelen összeget S. M. vételi ajánlatának elfogadásakor indokolt figyelembe venni, mert a saját épülete a föld értékét nem befolyásolja, hiszen vétel esetén az épület és a hozzá tartozó föld tulajdonjoga nem fog elválni.*

**2. Budapest XXIII. ker. (cím.) ..... hrsz. 298/486 tulajdoni hányad  
a földrészlet beépített állapotában:**

**4.000.000,- Ft. x 0,5 (értékcsökkentő tényező) = 2.000.000,- Ft. azaz kétmillió forint**

*Jelen összeget J. A. vételi ajánlatának elfogadásakor indokolt figyelembe venni, mert olyan földrészlet lenne a vétel tárgya, amelyen részben épület áll.*

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy bármely ajánlat elfogadása esetében felmerül a másik fél elővásárlási joga. S. M. esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20.§-a alapján áll fenn elővásárlási jog, J. A. pedig a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdése alapján élhet e törvényben foglalt jogával.

*„5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]*

*Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválk, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.*

*5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]*

*(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.”*

Felhívom továbbá a T. Képviselő-testület figyelmét, hogy a tulajdoni hányadra Budapest Főváros Önkormányzatának és a jelenlegi bérlőnek is elővásárlási joga áll fenn.

Az ingatlanon található – S. M. által birtokolt – épületrész értékét az ingatlanforgalmi szakértő 3.348.000,- Ft. összegben állapította meg.

**A fentiek ismeretében javasoljuk a tulajdoni hányadra vonatkozó elvi döntés meghozatalát, egyúttal a kérelmezők konkrét vételi ajánlatainak elutasítását. Javasoljuk, hogy az értékesítésre vonatkozó ajánlatot az Önkormányzat tegye meg az ingatlanforgalmi szakértői vélemény felülvizsgálatát és a jogi helyzet rendezését követően.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

## Határozati javaslat

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2016. (XII.06.) határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím) szám alatt található ingatlan tulajdoni hányadának értékesítésével kapcsolatos elvi döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. az ingatlanforgalmi értékbecslés felülvizsgálatát és a jogi helyzet rendezését követően értékesíti a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. ker. (cím.) szám alatt található ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát. Felkéri a Polgármestert a szakértői vélemény felülvizsgálatára és a tárgyban új előterjesztés elkészítésére.
- II. nem értékesíti a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. ker. (cím.) szám alatt található ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát.
- III. elutasítja a S. M. és J. A. által benyújtott vételi ajánlatokat. Felkéri a Polgármester, hogy a döntést közölje az érintettekkel.

**Határidő:** 2017. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Budapest, 2016. november 15.**

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő