



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI- ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 196458 helyrajzi számú, természetben az Elvira utca – Szőlődomb utca által határolt területen található ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) és (196458/3) helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról szóló döntés meghozatalára**

**Előterjesztő:** Kisné Stark Viola osztályvezető  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

**Az előterjesztést készítette:** dr. Molnár Henriett  
jogász  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

**Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** Tóth András főépítész  
  
Polonkai Zoltánné osztályvezető  
Pénzügyi Osztály

**Bizottsági ülés időpontja:** 2022. június 14.

**Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit  
osztályvezető-helyettes  
Jogi és Személyügyi Osztály

**Jogi szempontból ellenőrizte:** dr. Török-Gábeli Katalin  
osztályvezető-helyettes  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

## **Tisztelt Bizottság!**

Jelen előterjesztés tárgyát képezi Budapest XXIII. kerület belterület 196478 helyrajzi számú, természetben az Elvira utca – Szőlődomb utca által határolt területen található 423 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-11 számú szabályozási tervlapon az Ingatlan meghatározott területei közterületként (közút) szerepelnek.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához ezért szükséges, hogy az érintett ingatlanból kialakításra kerüljenek és önkormányzati tulajdonba kerüljenek a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint (196478/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok.

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan **2/8 tulajdoni hányadban B. J-né tulajdonát; 4/8 tulajdoni hányadban Sz. L. G-né tulajdonát; 1/8 tulajdoni hányadban – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten – Sz-né B. O. tulajdonát; 1/8 tulajdoni hányadban – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten – B. N. tulajdonát képezi.**

A **196458** helyrajzi számú ingatlant terhelő, az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 9 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú, Önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlanra kerülne átjegyzésre.

Az Ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint (196478/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2022. május 12. napján elkészült.

Az ingatlanokra vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés szerint a **(196478/1) helyrajzi számú, 4 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan forgalmi értéke 2.182.984,-Ft**, mely összegből 56.900,-Ft a földterület értéke és az építmények bontási és áthelyezési költsége az újrahasznosítható anyagok értékének levonása mellett 2.126.084,-Ft; a **(196458/3) helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 1.074.224,-Ft** – mely összegből 384.075,-Ft a földterület értéke és 690.149,-Ft az építmények értéke és áthelyezésének költsége az újrahasznosítható anyagok értékének levonása mellett.

Tárgyi Ingatlanra vonatkozó kisajátítási vázrajz és az Ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a mellékelt igazságügyi szakértői véleményben azok megtalálhatóak.

Az ingatlanvásárlás fedezete a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során biztosított.

**Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanokra megteendő vételi ajánlat nem kerülne elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlanok tulajdonjogát az Önkormányzat kisajátítási eljárás eredményeként szerezheti meg, ezért javasolt a vételi ajánlatokról történő döntéssel egyidejűleg arról is döntést hozni, hogy a kisajátítás feltételeinek fennállása esetén az Önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményez a tárgyi ingatlanok tekintetében.**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.3.1. pontja szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

*„3.3.1. **Dönt** – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, **ingatlanrész vásárlásáról, kisajátításáról, felajánlás elfogadásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 30.000.000,- forint értékhatárig, valamint ingatlan, ingatlanrész bérbevételeéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.***”

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében a forgalmi érték illetve kártalanítási költségek összege nem haladja meg ingatlanonként a 30.000.000,- Ft összeget, így a döntés mindegyik ingatlan esetében a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy a 1-2. számú határozati javaslatok IV. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján szíveskedjék döntéseit meghozni.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (VI. 14.) határozata a 196458 helyrajzi számú, természetben az Elvira utca – Szőlődomb utca által határolt területen található ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú és (196458/3) helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról**

A Bizottság úgy dönt,

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló **(196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát 2.182.984,- Ft, azaz kettőmillió-egyszáznolcvankettőezer-kilencszáznolcvannégy forint ellenében.**

Ennek érdekében

a.) **B. J-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/8 tulajdoni hányadára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 545.746,-Ft, azaz ötszáznegyvenötezer-hétszáznegyvenhat forint ellenében, melyből 14.225,-Ft a földterület értéke, 531.521,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**

b.) **Sz. L. G-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 4/8 tulajdoni hányadára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> területű ingatlan 4/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 1.091.492,-Ft, azaz egymillió-kilencvenegyezer-**

**négyszázkilencvenkettő forint ellenében, melyből 28.450,-Ft a földterület értéke, 1.063.042,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**

- c.) **Sz-né B. O. részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló – B. J-né holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt – 1/8 tulajdoni hányadára tekintettel – B. J-né holtig tartó hasznélvezeti jogának értékét is figyelembe véve – a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 218.299,-Ft, azaz kettőszáztizennyolcezer-kettőszázkilencvenkilenc forint ellenében, melyből 5.690,-Ft a földterület értéke, 212.609,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**
- d.) **B. N. részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló – B. J-né holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt – 1/8 tulajdoni hányadára tekintettel – B. J-né holtig tartó hasznélvezeti jogának értékét is figyelembe véve – a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú 4 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 218.298,-Ft, azaz kettőszáztizennyolcezer-kettőszázkilencvennyolc forint ellenében, melyből 5.690,-Ft a földterület értéke, 212.608,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**
- e.) **B. J-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlan Sz-né B. O. 1/8 tulajdoni hányadán és B. N. 1/8 tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó hasznélvezeti jogára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/1) helyrajzi számú, 4 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 – 1/8 tulajdoni hányadára vonatkozó holtig tartó hasznélvezeti joga megváltására mindösszesen 109.149,- Ft, azaz egyszázkilencezer-egyszáznegyvenkilenc forint ellenében tesz megváltási ajánlatot, mely összegből 2.845,- Ft a földterület értékére tekintettel; 106.304,- Ft az elbontandó építmények értékére és bontási költségére az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve – tekintettel kerül felajánlásra.**

Az ingatlanvásárlás fedezetét a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát 1.074.224,- Ft, azaz egymillió-hetvennégyezer-kettőszázhuszonnégy forint ellenében.

Ennek érdekében

- a) **B. J-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/8 tulajdoni hányadára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> területű ingatlan 2/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 268.556,-Ft, azaz kettőszázhatvannyolcezer-ötszázötvenhat forint ellenében, melyből 96.019,-Ft a földterület értéke, 172.537,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**
- b) **Sz. L. G-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 4/8 tulajdoni hányadára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> területű ingatlan 4/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 537.112,-Ft, azaz ötszázharminchétezer-egyszáztizenkettő forint ellenében, melyből 192.037,-Ft a földterület értéke, 345.075,-Ft az elbontandó és**

**áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**

- c) **Sz-né B. O. részére a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt – 1/8 tulajdoni hányadára tekintettel – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogának értékét is figyelembe véve – a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 107.422,-Ft, azaz egyszázhétezer-négyszázhuszonkettő forint ellenében, melyből 38.407,-Ft a földterület értéke, 69.015,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**
- d) **B. N. részére a a 196458 helyrajzi számú ingatlanon fennálló – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt – 1/8 tulajdoni hányadára tekintettel – B. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogának értékét is figyelembe véve – a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú 27 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 107.423,-Ft, azaz egyszázhétezer-négyszázhuszonhárom forint ellenében, melyből 38.408,-Ft a földterület értéke, 69.015,-Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.**
- e) **B. J-né részére a 196458 helyrajzi számú ingatlan Sz-né B. O. 1/8 tulajdoni hányadán és B. N. 1/8 tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogára tekintettel a 196458 helyrajzi számú ingatlanból a K-102883 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196458/3) helyrajzi számú, 27 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/8 – 1/8 tulajdoni hányadára vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti joga megváltására mindösszesen 53.711,- Ft, azaz ötvenháromezer-hétszáztizzenegy forint ellenében tesz megváltási ajánlatot, mely összegből 19.204,- Ft a földterület értékére tekintettel; 34.507,- Ft az elbontandó építmények értékére és bontási költségére - az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve – tekintettel kerül felajánlásra.**

Az ingatlanvásárlás fedezetét a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

- III. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatokat és a megváltási ajánlatot, és azok elfogadása esetén írja alá az I. és a II. pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.
- IV. felkéri a Polgármestert, hogy a vételi/megváltási ajánlatok bármely tulajdonos/haszonélvező általi el nem fogadása vagy a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását, 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 kisajátításhoz szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. november 30.

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2022. május 26.

**dr. Molnár Henriett**  
jogász  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: