



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 195495/29, 195519/13 és 195519/14 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utca - Szérűskert utcában található ingatlanokból a hatályos szabályozási terv szerint közútként kiszabályozandó ingatlanok megvásárlásáról, illetve kisajátításáról 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. március 16.

**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!**

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-09 számú szabályozási tervlapon a Tompaház utca - Szerűskert utcában található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területei közterületként (közút) szerepelnek. A tárgyi ingatlanokra a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáróhoz kapcsolódó kiszolgáló utak kialakításához van szükség.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához ezért szükséges, hogy az érintett ingatlanokból kialakításra kerüljenek és önkormányzati tulajdonba kerüljenek a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanokból közterületként kiszabályozandó ingatlanrészek.

### **A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok a következők:**

A **195495/29** helyrajzi számú, „**kert és gazdasági épület**” megnevezésű, 597 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban H. P. F. tulajdona. Tárgyi ingatlant K. J. és K. J. közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. A tulajdonos elmondása szerint a nevezettek a dédszülei voltak, de már mindketten elhunytak, így haszonélvezeti joguk megszűnt, csak a haszonélvezeti jogok ingatlan-nyilvántartásból történő törlése maradt el. Szerződésenkötés esetén a haszonélvezeti jogok a megfelelő, a halál tényét igazoló okiratok birtokában törlésre kerülnek.

A **195519/13** helyrajzi számú, „**kert és gazdasági épület**” megnevezésű, 651 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan ½ tulajdoni hányadban S. Gy., ½ tulajdoni hányadban kk. S. K. M. tulajdona. Az ingatlant a Díjbeszedő Faktorház Rt. javára a tulajdoni lap III/1. sorszáma alatti bejegyzés alapján 69.294,- Ft és járulécai erejéig, valamint III/3. sorszáma alatti bejegyzés alapján 30.763,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog terheli.

A **195519/14** helyrajzi számú, „**kert**” megnevezésű, 174 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan ½ tulajdoni hányadban S. Gy., ½ tulajdoni hányadban kk. S. K. M. tulajdona. Az ingatlant a Díjbeszedő Faktorház Rt. javára a tulajdoni lap III/1. sorszáma alatti bejegyzés alapján 69.294,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog terheli.

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó kisajátítási vázrajzok, valamint az igazságügyi szakértői értébecslések elkészültek. Az ingatlanok tulajdoni lapjai, illetve a kisajátítási vázrajzok nem kerültek külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 3. számú mellékletként csatolt igazságügyi ingatlanfogalmi szakértői véleményekben azok megtalálhatók.

**195519/13** helyrajzi számú és **195519/14** helyrajzi számú ingatlanokból kialakuló ingatlanok vonatkozásában a kisajátítást pótló adásvétel útján történő szerződés létrejöttéhez a terhek jogosultjainak hozzájárulása is szükséges.

Az ingatlanok művelés alatt állnak, ezért ahhoz, hogy azokból a közút kialakításra kerülhessen, szükséges a más célú hasznosítás engedélyeztetése is, de erről nem szükséges külön dönteni, tekintettel arra, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere 70/2021. (II. 16.) határozatával döntött arról, hogy a KÉSZ 1. számú mellékletében található szabályozási tervlapokon közterületként szereplő, művelés alól ki nem vett ingatlanok, illetve ingatlanrészek tekintetében kezdeményezi a más célú hasznosítás engedélyezése iránti eljárást.

Az ingatlanvásárlások illetve kisajátítások és a más célú hasznosítás iránti eljárások költségének fedezetét - a Magyarország Kormánya által Gazdaságvédelmi programok előirányzatból, a rendkívüli kormányzati intézkedésekre szolgáló tartalékból történő, valamint fejezetek közötti és fejezeten belüli előirányzat-átcsoportosításokról, kötelezettségvállalás engedélyezéséről, továbbá a 2021. évi központi költségvetés végrehajtása érdekében szükséges intézkedésekről és egyes kormányhatározatok módosításáról szóló 2005/2020. (XII. 24.) Korm. határozat 4. melléklet 6. sora szerint - az Önkormányzat részére közlekedési infrastruktúra fejlesztési feladatainak támogatására biztosított összeg jelentené a 2022. évi költségvetésben.

**Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanokra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, valamint a terhek jogosultjai nem járulnak hozzá a javukra bejegyzett terheknek a magántulajdonban visszamaradó ingatlanra történő átjegyzésére, 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.**

Az ingatlanok megvásárlásának tárgyában 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**”*

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy a 1-3. számú határozati javaslatok III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 3. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

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

## **Határozati javaslatok:**

### **1.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (III. 16.) határozata a 195495/29 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utca - Szérűskert utcában található ingatlanból a K-102182 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195495/45 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 195495/29 helyrajzi számú ingatlanból a K-102182 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195495/45 helyrajzi számú 16 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát 129.568,-Ft, azaz egyszázhuszonkilencezer-ötszázhatvannyolc forint ellenében.**

Ennek érdekében

- I. **H. P. F. részére a 195495/29 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadára tekintettel a 195495/29 helyrajzi számú ingatlanból a K-102182 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195495/45 helyrajzi számú 16 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 129.568,-Ft, azaz egyszázhuszonkilencezer-ötszázhatvannyolc forint ellenében** - mely összegből a földterület értéke 2.453,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értékkel számolva 39.248,-Ft; az elbontandó építmények értéke és bontási költsége 90.320,-Ft – azzal, hogy a szerződéskötés feltétele, hogy rendelkezésre álljon olyan okirat, mely alapján az ingatlant terhelő, K. J. és K. J.-nét közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.**

Az ingatlanvásárláshoz és az ingatlan más célú hasznosításának engedélyezéséhez szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

- II. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatot, és annak elfogadása esetén írja alá az I. pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.
- III. felkéri a Polgármestert, hogy a vételi ajánlat a 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.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. július 31.

## 2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (III. 16.) határozata a 195519/13 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utca - Szérűskert utcában található ingatlanból a K-102177 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195519/79 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 195519/13 helyrajzi számú ingatlanból a K-102177 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195519/79 helyrajzi számú 35 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát 85.855,-Ft, azaz nyolcvanötezer-nyolcszázötvenöt forint ellenében.**

Ennek érdekében

- a) **S. Gy. részére a 195519/13 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadára tekintettel a 195519/13 helyrajzi számú ingatlanból a K-102177 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195519/79 helyrajzi számú 35 m<sup>2</sup> területű****

**ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 42.927,-Ft, azaz negyvenkettőezer-kilencszázhuszonhét forint ellenében.**

- b) **kk. S. K. M. részére a 195519/13 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadára tekintettel a 195519/13 helyrajzi számú ingatlanból a K-102177 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló 195519/79 helyrajzi számú 35 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 42.928,-Ft, azaz negyvenkettőezer-kilencszázhuszonnyolc forint ellenében.**

Az ingatlanvásárláshoz és az ingatlan más célú hasznosításának engedélyezéséhez szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

- II. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatokat, valamint kérje meg a terhek jogosultjainak a kisajátítást pótló adásvételi szerződéshez és a terheknek a magántulajdonban maradó ingatlanra való átjegyzéséhez történő hozzájárulását, és a vételi ajánlatok elfogadása valamint a terhek jogosultjainak nyilatkozata esetén írja alá az I. pontban foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a vételi ajánlatnak bármely tulajdonos általi el nem fogadása vagy a terhek bármely jogosultja hozzájárulásának hiányában, valamint a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a 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.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. július 31.

### **3.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (III. 16.) határozata a 195519/14 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utca - Szérűskert utcában található ingatlanból a K-102178 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195519/81 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 195519/14 helyrajzi számú ingatlanból a K-102178 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195519/81 helyrajzi számú 8 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát 19.624,-Ft, azaz tizenkilencezer-hatszázhuszonnégy forint ellenében.**

Ennek érdekében

- a) **S. Gy. részére a 195519/14 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadára tekintettel a 195519/14 helyrajzi számú ingatlanból a K-102178 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195519/81 helyrajzi számú 8 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 9.812,-Ft, azaz kilencezer-nyolcszázötvenkettő forint ellenében.****
- b) **kk. S. K. M. részére a 195519/14 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni hányadára tekintettel a 195519/14 helyrajzi számú ingatlanból a K-102178 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló **195519/81 helyrajzi számú 8 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 9.812,-Ft, azaz kilencezer-nyolcszázötvenkettő forint ellenében.****

Az ingatlanvásárláshoz és az ingatlan más célú hasznosításának engedélyezéséhez szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

- II. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatokat, valamint kérje meg a terhek jogosultjainak a kisajátítást pótló adásvételi szerződéshez és a terheknek a magántulajdonban maradó ingatlanra való átjegyzéséhez történő hozzájárulását, és a vételi ajánlatok elfogadása, valamint a terhek jogosultjainak nyilatkozata esetén írja alá az I. pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a vételi ajánlatnak bármely tulajdonos általi el nem fogadása vagy a terhek bármely jogosultja hozzájárulásának hiányában, valamint a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a 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.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. július 31.

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. február 24.

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

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: