



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI- ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 195495/35 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utca - Szerűskert  
utcában található ingatlan ingyenes felajánlásának elfogadásával kapcsolatos döntések  
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

**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 Tompház utca - Szerűskert utcában található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területei közterületként (közút) szerepelnek. A tárgyi területekre a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáróhoz kapcsolódó kiszolgáló utak kialakításához van szükség. Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet.

A szabályozási terv szerinti közterület kialakításához szükséges, hogy a 195495/35 helyrajzi számú, Budapest, XXIII. kerület Tompaház utca és Szerűskert utca között található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kert” megnevezésű, 341 m<sup>2</sup> területű ingatlanból a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/53 hrsz-ú 8 m<sup>2</sup> területű ingatlan önkormányzati tulajdonba kerüljön.

A fentiek okán Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 88/2021. (X. 05.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) úgy döntött, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) vételi ajánlatot tesz a 195495/35 hrsz.-ú ingatlanból a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/53 hrsz-ú 8 m<sup>2</sup> területű ingatlanra.

A tulajdonosok részére a vételi ajánlatokat megküldtünk, melyek szerint a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/53 helyrajzi számú 8 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat 19.624,-Ft ellenében megvásárolná.

A vételi ajánlatot a tulajdonosok elfogadták és egyúttal nyilatkozatot tettek arra vonatkozóan, hogy a teljes 195495/35 helyrajzi számú ingatlant térítésmentesen felajánlanák az Önkormányzat részére.

Vagyonkezelési szempontból, valamint azon cél érdekében, hogy – mivel a területen elszórtan több önkormányzati tulajdonú, nem szabályos telek is található, az egyik pont a felajánlott ingatlan közvetlenül szomszédosan – a területen szabályos, hasznosítható önkormányzati telkek legyenek kialakíthatóak, településrendezési szempontból is javasolt a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú, visszamaradó ingatlan Önkormányzati tulajdonba kerülése is. Azonban mindenképpen javasolt, hogy ne a teljes 195495/35 helyrajzi számú ingatlan kerüljön ingyenesen átvételre, mivel a szabályozáshoz szükséges ezen ingatlan K-102186 számú kisajátítási terv szerinti megosztása is, mely a közútként kiszabályozandó ingatlanra vonatkozó kisajátítást pótló adásvételi szerződéssel meg is történne (kisajátítást pótló ajándékozási szerződés megkötésére jogi lehetőség nincs), és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerülne, és a visszamaradó, a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú ingatlan már önálló ingatlanként kerülhetne ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába. Mivel a Határozat szerint a közterületként kiszabályozandó ingatlanra az Önkormányzat 19.624,-Ft ellenében tett vételi ajánlatot, ennek kifizetése jelentősen kisebb költséggel jár, mint ha a teljes kiinduló ingatlant megkapná az Önkormányzat ingyenesen, majd ezt követően még telekalakítási eljárást kellene lefolytatni a közterületként kiszabályozandó ingatlan kialakítása érdekében (telekalakítási vázrajz + dokumentáció + telekalakítási eljárás díja mindösszesen kb. 60-80.000,-Ft), ráadásul a telekalakítási eljárás időben is több hónapos elhúzódását jelentené a szabályozásnak.

Fentiek okán javasolt a Határozat hatályában történő fenntartása, és az ingyenes felajánlás elfogadása csak a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában.

A Képviselő-testület a Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke 3.3.1. pontja szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

*„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.”*

azaz a Képviselő-testület nettó 30.000.000.- forint értékhatárig ruházta át a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra a felajánlás elfogadásáról történő döntés hatáskörének gyakorlását. A K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú ingatlanra külön értékbecslés nem készült, de a Határozat alapját képező ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő, azaz 2.453,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árral számolva annak értéke kb. 816.849,-Ft lehet (de a 30.000.000,-Ft-t semmiképpen nem haladja meg). Így jelen ügyben döntést a tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hozhat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

#### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának ..... /2022. (III. 16.) határozata a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú ingatlan Önkormányzat részére történő ingyenes felajánlásának elfogadásáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. hatályában fenntartja Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 88/2021. (X. 05.) határozatát.
- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a K-102186 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195495/54 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának B. Gy-né, H. F-né és N. I. tulajdonosok által az Önkormányzat részére történő térítésmentes felajánlását a tárgyi ingatlan tulajdonjogának településrendezési célból (szabályos, hasznosítható önkormányzati tulajdonú ingatlanok kialakítása) történő megszerzése érdekében köszönettel elfogadja.
- III. felkéri a Polgármestert a tulajdonosok értesítésére, valamint a II. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő ajándékozási szerződés aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. július 31.

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. február 24.

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

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: