



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 196667 helyrajzi számú, természetben a Völgyhajú utcában található ingatlanból közútként kiszabályozandó ingatlan megvásárlásával, illetve kisajátításával kapcsolatos 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. május 10.

**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 (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-03 számú szabályozási tervlapon a Völgyhajó utcában található, tárgyi ingatlan meghatározott nagyságú területe közterületként (közút) szerepel.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A közterület szabályozási terv szerinti kialakításához szükséges, hogy az érintett ingatlanból kialakításra kerüljön és önkormányzati tulajdonba kerüljön a szabályozási terven közterületként szereplő ingatlan.

A 196667 helyrajzi számú, 679 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben Molnár u. 56/A „felülvizsgálat alatt” illetve Völgyhajó utca 47/A szám alatt található, „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan egy része szintén közútként szerepel a KÉSZ 1. számú mellékletében található SZT-03 számú szabályozási tervlapon.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Polgármesterének 29/2021. (I. 19.) határozatával módosított 90/2020. (II.11) határozatával döntött tárgyi ingatlan szabályozásáról, a szabályozási tervlapon közterületként szereplő részére vonatkozó (196667/1) helyrajzi számú 26 m<sup>2</sup> alapterületű „*kivett közút*” megnevezésű ingatlan kisajátításáról, melynek oka az volt, hogy korábban az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén perfeljegyzés szerepelt.**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) rendelkezése szerint:

**3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha**

**b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;**

**(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha**

**b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg**

**egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, feljegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy...**

Tekintettel a fentiekre, a tárgyi ingatlanból a szabályozási terven közterületként szereplő rész szabályozása telekalakítással vegyes adásvételi szerződés útján nem, csak kisajátítási eljárás keretében lett volna lehetséges. mire a kisajátítási vázrajz elkészült és kettős záradékolásra került, addigra a perfeljegyzés azonban törlésre került az ingatlan tulajdoni lapjáról, így a szabályozási terv végrehajtása telekalakítással vegyes adásvételi szerződés útján is lehetségessé vált. Ennek okán az ingatlan kisajátításáról szóló 90/2020. (II. 11) határozatát a Képviselő-testület 130/2022. (III. 17.) határozatával hatályon kívül helyezte.

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan 73/200 + 27/200, mindösszesen **100/200 tulajdoni hányadban B. S. tulajdonát**; 20/200-ad + 30/200-ad, mindösszesen **50/200 tulajdoni hányadban S. G. A. tulajdonát**; 20/200-ad + 30/200-ad, mindösszesen **50/200 tulajdoni hányadban S. G. A-né tulajdonát képezi.**

A **196667** helyrajzi számú ingatlant terhelő, az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 6 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 196667/2 helyrajzi számú, magántulajdonban maradó ingatlanra kerülne visszajegyzésre.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült. Az ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 4. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményben az megtalálható.

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

**Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlanból közterület céljára kiszabályozandó (196667/1) helyrajzi számú ingatlan 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 ingatlan tekintetében.**

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

3.1.1. pontja alapján 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 bérbevételéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.”*

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan esetében a vételár illetve kártalanítási költségek összege nem haladja meg a 30.000.000,-Ft- összeget, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat 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 hozza meg döntését.

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (V. 10.) határozata a 196667 helyrajzi számú, természetben a Völgyhajó utcában található ingatlanból a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196667/1) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról illetve kisajátításáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 196667 helyrajzi számú ingatlanból a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196667/1) helyrajzi számú 26 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján **1.032.798,- Ft, azaz egymillió-harminckettőezer-hétszázkilencvennyolc forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 444.678,- Ft, az**

**elbontandó/áthelyezendő építmények értéke és bontási költsége – az újrahatszósítható anyagok értékét is figyelembe véve – 588.120,- Ft.**

Ennek érdekében

- a) **B. S. részére a 196667 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 100/200 tulajdoni hányadára tekintettel a 196667 helyrajzi számú ingatlanból a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196667/1) helyrajzi számú 26 m<sup>2</sup> területű ingatlan 100/200 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 516.399,- Ft, azaz ötszáztizenhatezer-háromszázkilencvenkilenc forint ellenében, melyből a földterület értéke 222.339,- Ft, valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahatszósítható anyagok értékének figyelembevételével 294.060,- Ft;**
- b) **S. G. A. részére a 196667 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 50/200 tulajdoni hányadára tekintettel a 196667 helyrajzi számú ingatlanból a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196667/1) helyrajzi számú 26 m<sup>2</sup> területű ingatlan 50/200 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 258.199,- Ft, azaz kettőszázötvennyolcezer-egyszázkilencvenkilenc forint ellenében, melyből a földterület értéke 111.169,-Ft, valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahatszósítható anyagok értékének figyelembevételével 147.030,- Ft;**
- c) **S. G. A-né részére a 196667 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 50/200 tulajdoni hányadára tekintettel a 196667 helyrajzi számú ingatlanból a K-101612 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196667/1) helyrajzi számú 26 m<sup>2</sup> területű ingatlan 50/200 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 258.200,-Ft, azaz kettőszázötvennyolcezer-kettőszáz forint ellenében, melyből a földterület értéke 111.170,-Ft, valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahatszósítható anyagok értékének figyelembevételével 147.030,-Ft.**

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

- II. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatokat, és azok 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 bármely tulajdonos általi el nem fogadása vagy 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. A kisajátításhoz szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. november 30.

A javaslatot a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság átruházott hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2022. április 21.

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

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: