



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 185452/16 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest, Jelző utca 2/B. szám alatt található, közútként kiszabályozandó ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntés meghozatalára**

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

**Az előterjesztést készítette:** Kállai Csabáné  
vagyonkezelési ügyintéző  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

**Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** Tóth András főépítész

Polonkai Zoltánné osztályvezető  
Pénzügyi Osztály

**Az előterjesztést megtárgyalja:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

**Képviselő-testületi ülés időpontja:** 2022. szeptember 01.

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

**Jogi szempontból ellenőrizte:**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-09 számú szabályozási tervlapon a 185452/16 helyrajzi számú, 1100 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház udvar, egyéb épület” megnevezésű, természetben 1239 Budapest, Jelző utca 2/B szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közterületként (közút) szerepel. Az Ingatlanra a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáróhoz kapcsolódó kiszolgáló utak, valamint a településközpontokhoz kapcsolódó új közterületek kialakításához van szükség.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához szükséges, hogy az Ingatlan teljes területe önkormányzati tulajdonba kerüljön.

Az Ingatlan 2/4 tulajdoni hányadban F. J., ¼ tulajdoni hányadban L. A-né, ¼ tulajdoni hányadban F. G. tulajdonát képezi. Az Ingatlan L. A-né tulajdonát képező ¼ és F. G. tulajdoni hányadát képező ¼ tulajdoni hányadát a tulajdoni lap szerint F. J. özvegyi joga terheli.

Az Ingatlanra az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült, az abban foglaltak a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező táblázatban kerültek összefoglalásra. A határozati javaslatokban szereplő vételárak, illetve bontási költségek az ingatlan forgalmi értéke alapján kerültek meghatározásra. Az Ingatlan forgalmi értéke 67.350.325,-Ft, az azon található, elbontandó garázs értéke és bontási költsége 348.500,- Ft, tehát **az Ingatlan megvásárlásának költsége mindösszesen 67.698.825,-Ft lenne.** Bontási költség, mint kártalanítási költség azért nem került meghatározásra a lakóépület vonatkozásában, mert az Ingatlanon található felépítmény szerkezetileg egybe van építve a szomszédos, 185453/17 hrsz.-ú ingatlanon található épülettel, így önállóan nem bontható.

Az Ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy az 5. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményben az megtalálható.

**Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, úgy az Ingatlan el nem fogadott ajánlattal érintett tulajdoni hányadának 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 tulajdoni hányad(ok) tekintetében.**

Az ingatlanvásárlás/kisajátítás 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.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete (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 bérbevételéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**”

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan esetében a forgalmi érték illetve kártalanítási költségek összege meghaladja a 30.000.000,-Ft összeget, így a döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Képviselő-testületet, 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 Képviselő-testületet, hogy az az előterjesztésben foglaltak alapján szíveskedjék döntését meghozni.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2022. (IX. 01.) határozata a 185452/16 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Jelő utca 2/B. szám alatt található ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a **185452/16 helyrajzi számú, 1.100 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület”** megnevezésű, természetben a 1239 Budapest, Jelő utca 2/B. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát **67.698.825,-Ft, azaz hatvanhétmillió-hatszázkilencvennyolcezer-nyolcszázhuszonöt forint** ellenében, melyből az ingatlan forgalmi értéke **67.350.325,- Ft** azaz hatvanhétmillió-háromszázötvenezer-háromszázhuszonöt forint, az azon található, elbontandó garázsépület értéke és bontási költsége **348.500,- Ft** azaz háromszáznegyvennyolcezer-öt száz forint.

Ennek érdekében

- a) **F. J. részére a185452/16 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/4- tulajdoni hányadára tekintettel a 185452/16 helyrajzi számú 1.100m<sup>2</sup> területű ingatlan 2/4 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 33.849.413,- Ft azaz harminchárommillió - nyolcszáznegyvenkilencezer - négyszáztizethárom forint ellenében, melyből az ingatlan forgalmi értéke **33.675.163,-Ft**, az ingatlanon található, elbontandó garázsépület értéke és bontási költsége **174.250,-Ft**;**
- b) **L. A-né részére a 185452/16 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/4 tulajdoni hányadára tekintettel a 185452/16 helyrajzi számú 1.100 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadára – F. J. özvegyi jogának értékét is figyelembe véve - vételi ajánlatot tesz 13.539.766,-Ft azaz tizenhárommillió - ötszázharminckilencezer - hétszázhatvanhat forint ellenében, melyből az ingatlan forgalmi értéke **13.470.066,-Ft**, az ingatlanon található, elbontandó garázsépület értéke és bontási költsége **69.700,-Ft**;**

- c) **F- G. részére a 185452/16 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/4 tulajdoni hányadára tekintettel a 185452/16 helyrajzi számú 1.100 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára – F. J. özvegyi jogának értékét is figyelembe véve - vételi ajánlatot tesz 13.539.766,-Ft azaz tizenhárommillió - ötszázharminckilencezer - hétszázhatvanhat forint ellenében, melyből az ingatlan forgalmi értéke 13.470.066,-Ft, az ingatlanon található, elbontandó garázsépület értéke és bontási költsége 69.700,-Ft;**
- d) **megváltási ajánlatot tesz F. J. részére a 185452/16 helyrajzi számú ingatlanban L. A-né ¼ tulajdoni hányadán és F. G. ¼ tulajdoni hányadán fennálló özvegyi jogának megváltására 6.769.880,-Ft azaz hatmillió - hétszázhatvankilencezer - nyolcszáznyolcvan forint ellenében, melyből 6.735.030,-Ft az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, 34.850,-Ft az ingatlanon található, elbontandó garázsépület értékére és bontási költségére tekintettel kerül felajánlásra.**

Az ingatlanvásárláshoz szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

II. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a vételi ajánlatok és a megváltási ajánlat megtételéről, 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, valamint a megváltási ajánlat özvegyi jog jogosultja 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.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. július 29.

**Kállai Csabáné**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: