



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály  
1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI**  
**ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 195773 és 195774 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítással  
vegyes csereügyletről történő döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Molnár Henriett jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András főépítész  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2022. május 10.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

## Tisztelt Bizottság!

A **195773 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.572 m<sup>2</sup> alapterületű „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű ingatlan 6/12 arányban Cs. M. G. és 6/12 arányban H. Á. tulajdona. A **195774 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.393 m<sup>2</sup> alapterületű, „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan 1/1 arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlanok a Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt mezőgazdasági célú területen találhatók.

A **195773** helyrajzi számú ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 490 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog, a **195774** helyrajzi számú ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 314 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog terheli.

### Előzmények:

A 195774 helyrajzi számú Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan 1.850 m<sup>2</sup> (Szamaránszki dűlő felől eső) területére H. Á. családtagjai, H-né J. T. és J. S. érvényes, határozott időre szóló rekreációs célú földhasználati szerződéssel rendelkeznek 2025. december 31. napjáig.

H. Á. 2020. június 11. napján kérelmet nyújtott be, mely szerint az 6/12 arányban tulajdonában álló 195773 hrsz.-ú ingatlanból méretében és értékében megegyező részt szeretne felajánlani az Önkormányzat részére a családtagjai által a 195774 hrsz.-ú ingatlanból bérelt 1.850 m<sup>2</sup> földterületért cserébe.

Cs. M. G. a 195773 hrsz.-ú ingatlan 6/12 arányú társtulajdonosa 2020. augusztus 15. napján kelt nyilatkozatában – 4. melléklet - hozzájárult a H. Á. által korábban benyújtott telekcseré ügylet kérelméhez.

A főépítéssel történt egyeztetést követően megállapításra került, hogy településrendezési szempontból a két ingatlant érintő telekalakítás nem pontosan a kérelmező által eredetileg benyújtott kérelemben szereplő területnagyságokkal, de több szempont figyelembevételével megoldható (az ily módon történő telekalakítás kérelmező részéről is rendben lenne):

- az ingatlanok Szamaránszki dűlő felőli részét jelen telekalakítás keretében szabályozni kell, ki kell alakítani a szabályozási terv szerinti közterületet a két érintett ingatlanból
- a Közöslegelő dűlő felől számítani kell a későbbi szabályozásra
- elképzelhető a jövőben egy belső feltáró út kialakítása a Szamaránszki dűlő és a Közöslegelő dűlő között, azokkal párhuzamosan, az ezen esetlegesen kialakítandó úthoz szükséges területet célszerű az Önkormányzat tulajdonában tartani.

Fentiek figyelembe vételével Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az 573/2021. (XII. 07.) határozatával valamint Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva meghozott - 105/2021. (III. 16.) határozatával módosított **433/2020. (X. 13.) határozatával úgy döntött**, hogy *Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata végre kívánja hajtani a 195773 és a 195774 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt területeken található ingatlanok 5. számú melléklet (mely jelen előterjesztéshez 3. számú mellékletként került csatolásra) szerinti újraosztását és egyben szabályozását, oly módon, hogy a telekalakítást követően az „A”-val jelölt közterület ingatlan valamint a „C”-vel jelölt*

*ingatlan az Önkormányzat tulajdonába, a „B”-vel jelölt ingatlan pedig 1/2-1/2 tulajdoni hányadban H. Á. és Cs. M. G. tulajdonába kerüljön telekalakítással vegyes csereszerződés útján, ingatlanforgalmi szakértői vélemény ismeretében, értékegyeztetés alapján történő értékkülönbözlet megfizetése mellett, valamint felkérte a Polgármestert a változási vázrajz és az értékebecslés megrendelésére és azok ismeretében új előterjesztés készítésére – az értékebecslés alapján megállapított forgalmi értékek függvényében - a Képviselő-testület vagy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.*

Mivel a Szamaránszki dűlő felőli közterület kialakításához a magántulajdonú ingatlanból 121 m<sup>2</sup> nagyságú terület szükséges, és a közterület kiszabályozásához kapcsolódóan épület/építmény bontása/áthelyezése is szükséges, ezért a földterületek elcserélésére kizárólag értékegyeztetés és az alapján történő értékkülönbözlet megfizetése esetén kerülhet sor.

Fentiekre tekintettel az ingatlan csereügyletéhez szükséges T-101994 számú változási vázrajz elkészült, valamint az ingatlanok pontos forgalmi értékét meghatározó szakértői vélemény is rendelkezésre áll. (A T-101994 számú változási vázrajz az ingatlanforgalmi szakértői véleményben még M-101740 számon szerepel, azonban a földhivatali záradékolás során ez hivatalból javításra került T-101994-re.)

Az ingatlanok tulajdoni lapjai nem kerültek külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 2. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményben azok megtalálhatóak.

A 2022. április 12. napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a T-101994 számú változási vázrajz szerint a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonába kerülő **195773/3 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő** 1566 m<sup>2</sup> területű forgalmi értéke **6.404.940,- Ft**, azaz hatmillió-négyszáznegyzezer-kilencszáznegyven forint, a magántulajdonba kerülő **195773/2 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő**, 1688 m<sup>2</sup> területű forgalmi értéke **7.141.928,- Ft**, azaz hétmillió-egyszáznegyvenegyezer-kilencszázhuszonyolc forint.

A magántulajdonba kerülő 195773/2 helyrajzi számban egyesítendő ingatlanrészből T-101994 számú változási vázrajz alapján közútként kiszabályozandó **(195773/1) helyrajzi számú** ingatlan, 121 m<sup>2</sup> területű „kivett közút” megnevezésű ingatlanrész forgalmi értéke és a kapcsolódó kártalanítások költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve **2.190.118,-Ft**, kettőmillió-egyszázkilencvenezer-egyszáztizennyolc forint.

Fentiek alapján a magántulajdonosok által az Önkormányzat felé fizetendő összeg 7.141.928,- Ft, az Önkormányzat által a magántulajdonosok felé fizetendő összeg 8.595.058,- Ft lenne. A felek által az egymás felé fennálló követeléseikbe az egymás felé fennálló tartozásaikat beszámítva **az Önkormányzatnak mindösszesen 1.453.130,- Ft fizetési kötelezettsége keletkezne a magántulajdonosok felé.**

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

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2019.(XII.13.) 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 bérbévételeéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.”*

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében sem az egyes elcserélendő területek, sem az Önkormányzat által fizetendő értékkülönbözlet összege nem haladja meg a 30.000.000,- Ft-összeget, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön az említett földterületek cseréjének és szabályozásának kérdésében!

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (V. 10.) határozata a 195773 és 195774 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szamaránszki dűlő és Közöslegelő dűlő által határolt területen található ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítással vegyes csereügylet lebonyolításáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata végre kívánja hajtani a 195773 és a 195774 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt területeken található ingatlanok T-101994 számú változási vázrajz szerinti újra osztását és egyben szabályozását oly módon, hogy a telekalakítást követően a (195773/1) helyrajzi számú ingatlan valamint a 195773/3 helyrajzi számú ingatlan az Önkormányzat tulajdonába, a 195773/2 helyrajzi számú ingatlan pedig  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadban H. Á. és Cs. M. G. tulajdonába kerüljön telekalakítással vegyes csereszerződés útján, értékkülönbözlet megfizetése mellett, valamint kérelmezők által azon kötelezettség jogutódaikra is kiterjedő vállalásával, hogy amennyiben a jövőben egy belső feltárási út kialakítása válik szükségessé a Szamaránszki dűlő és a Közöslegelő dűlő között, azokkal párhuzamosan, az ezen esetlegesen kialakítandó úthoz szükséges területet a 195773/2 helyrajzi számú ingatlanból térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Ennek érdekében

a) **H. Á. részére**

**a.1)** a 195773 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 6/12 tulajdoni hányadára tekintettel a 195773 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló **(195773/1) helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 121 m<sup>2</sup> terület 6/12 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 1.095.059,- Ft azaz egymillió-kilencvenötezer-ötvenkilenc forint ellenében, melyből a földterület értéke 255.975,- Ft, valamint az elbontandó épületek értéke 208.900,- Ft és az áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve 630.184,- Ft;**

**a.2.)** a 195773 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 6/12 tulajdoni hányadára tekintettel a 195773 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló **195773/3 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 1566 m<sup>2</sup> terület 6/12 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 3.202.470,- Ft azaz hárommillió-kettőszázkettőezer-négyszázhetven forint ellenében;**

**a.3.) a 195774 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195773/2 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 1688 m<sup>2</sup> terület 1/2 tulajdoni hányadára eladási ajánlatot tesz 3.570.964- Ft azaz hárommillió-ötszázhetvenezer-kilencszázhatvannégy forint ellenében.**

**b) Cs. M. G. részére**

**b.1.) a 195773 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 6/12 tulajdoni hányadára tekintettel a 195773 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló (195773/1) helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 121 m<sup>2</sup> terület 6/12 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 1.095.059,- Ft, azaz egymillió-kilencvenötezer-ötvenkilenc forint ellenében, melyből a földterület értéke 255.976,- Ft, valamint az elbontandó épületek értéke 208.900,- Ft és az áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 630.183,- Ft;**

**b.2.) a 195773 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 6/12 tulajdoni hányadára tekintettel a 195773 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195773/3 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 1566 m<sup>2</sup> terület 6/12 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 3.202.470,- Ft azaz hárommillió-kettőszázkettőezer-négyszázhetven forint ellenében;**

**b.3.) a 195774 helyrajzi számú ingatlanból a T-101994 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195773/2 helyrajzi számú ingatlanba egyesítendő 1688 m<sup>2</sup> terület 1/2 tulajdoni hányadára eladási ajánlatot tesz 3.570.964- Ft azaz hárommillió-ötszázhetvenezer-kilencszázhatvannégy forint ellenében.**

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

- II. Felkéri a Polgármestert a kérelmezők értesítésére, és az I. pont szerinti vételi és eladási ajánlatok megtételére, azok elfogadása esetén a telekalakítási eljárás megindítására, és a végleges telekalakítási határozat birtokában az I. pontban foglaltaknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő telekalakítással vegyes csereszerződés aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2022. december 31.

Budapest, 2022. április 26.

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

**Kisné Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: