



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 196400/1, 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú,  
természetben az Elvira utcában található ingatlanokból a T-101284 számú vázrajz  
szerint kialakuló (196400/5) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról szóló döntés  
meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Winkler Krisztina lakásgazdálkodó, jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András főépítész
<b>Bizottsági ülés időpontja, amely ülésen a Bizottság tárgyalta volna*:</b>	2021. április 06.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

*\* Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület, valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

## **Tisztelt Bizottság!**

Budapest XXIII. kerület Orbánhegy településrészén, az Elvira utca vasút felőli részén található a 196400/1, a 196403/1, 196400/2, 196403/2 valamint a 196404/1 helyrajzi számú ingatlan, melyek alapterülete összesen 3303 m<sup>2</sup>. Az ingatlanokat a tulajdonosok szeretnék újraosztani, szabályozni, megbízásukból elkészült a T-101284 számú változási vázrajz, melyből látható, hogy az ingatlanok területéből (egészen pontosan a 196403/1 valamint a 196404/1 helyrajzi számú ingatlanok területéből) a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-11 számú szabályozási tervlapon a T-101284 számú változási vázrajz szerint kialakuló, (196400/5) helyrajzi számú 37 m<sup>2</sup> területű ingatlan közterületként (közút) szerepel. Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet, így ezen (196400/5) helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése szükséges. Természetben a kialakuló (196400/5) helyrajzi számú ingatlan már a közterület részeként, járdaként funkcionál, ennek okán az ingatlan jogi helyzetének rendezése elengedhetetlen.

A 196400/1 és 196400/2 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban ifj. F. Gy. tulajdonát képezik, mindkettőt holtig tartó haszonélvezeti jog és az ELMŰ Hálózati Kft. javára 18 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog terheli. A 196403/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban F. A. tulajdonát képezi, holtig tartó haszonélvezeti jog, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroskár Önkormányzata javára 200.000,-Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog és az ELMŰ Hálózati Kft. javára 7 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog terheli. A 196404/1 és a 196403/2 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban F. A. tulajdonát képezik, mindkettőt holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.

A közútként kiszabályozandó, 37 m<sup>2</sup>-es területű (196400/5) helyrajzi számú ingatlan a jelenlegi 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú ingatlanokból kerül leválasztásra, melyek tulajdonosa F. A., és mely ingatlanokat terheli F. Gy.-né holtig tartó haszonélvezeti joga, így a tulajdonos részére vételi, a haszonélvezeti jog jogosultja részére pedig megváltási ajánlatot szükséges tenni.

A telekalakítást követően a kiinduló ingatlanokat terhelő, mindösszesen 25 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog 6 m<sup>2</sup> tekintetében a (196400/5) helyrajzi számú közút ingatlanra, 19 m<sup>2</sup> tekintetében a 196400/6 helyrajzi számú, magántulajdonban maradó ingatlanra kerülne átjegyzésre.

A 196403/1 helyrajzi számú ingatlant terhelő, az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog a telekalakítást követően vagy átjegyezni szükséges a magántulajdonban maradó ingatlanok valamelyikére, vagy a (196400/5) helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogáért felajánlott vételárba beszámítani szükséges a jelzálogjog alapját képező tartozást, és a vételárat ezen csökkentett összeggel megfizetve, a tartozást kiegyenlítve törölni a jelzálogjogot, illetve, amennyiben a jelzálogjog alapját képező tartozás esetleg már kiegyenlítésre került volna, de a bejegyzés törlése valamilyen okból elmaradt, úgy a bejegyzést törölni szükséges.

Az ingatlanok tulajdonosai jogi képviselő közreműködésével felajánlották megvételre az Önkormányzatnak a közút céljára kiszabályozandó területet 20.000,- Ft/m<sup>2</sup> áron. A 2021. március 12. napján kelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény (értékbecslés) alapján javasolt a 196400/5 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása a tulajdonosok által megjelölt fajlagos áron, mely alapján a teljes ingatlan vételára 740.000,- Ft lenne.

Az ingatlan megvásárlásához szükséges összeg az Önkormányzat 2021. évi költségvetése „232 szervezeti kód K62-00” során rendelkezésre áll.

**A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló – jelen előterjesztés készítésének időpontjában hatályos 26/2019. (XII.13.) (2021. 04.01. napjától 10/2021. (III.25.)) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 3. melléklete alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: „3.3.1. Dönt – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint értékhatárig, valamint ingatlan, ingatlanrész bérbeviteléről évi nettó 1.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.”**

Jelen esetben a megvásárolni kívánt ingatlan 740.000,- Ft, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik, tekintettel azonban a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre javasolt az SZMSZ 3. melléklet 3.3.1. pontjával a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra átruházott hatáskör jelen egyedi ügyben történő visszavonása.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok - a veszélyhelyzet kihirdetéséről a és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készültek.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján - a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjen.**

**A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN ELKÉSZÍTETT HATÁROZATI JAVASLATOK:**

**1.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ...../2021. (IV.13.) határozata átruházott hatáskör egyedi ügyben történő visszavonásáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

I. a „Javaslat a Budapest XXIII. kerület 196400/1, 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú, természetben az Elvira utcában található ingatlanokból a T-101284 számú vázrajz szerint kialakuló (196400/5) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról szóló döntés meghozatalára” tárgyú egyedi ügyben (a továbbiakban: egyedi ügy) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület

Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló, 2021. március 31. napjáig hatályos 26/2019. (XII.13.), 2021. április 1. napjától hatályos 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete 3. számú mellékletének 3.3.1. pontjában a Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságára átruházott hatáskörét a Képviselő-testület hatáskörébe visszavonja, egyben úgy dönt, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva - a fent hivatkozott jogszabályhely alapján - az egyedi ügyben a szükséges döntést meghozza.

## 2.

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ..../2021. (IV.13.) határozata a Budapest XXIII. kerület 196400/1, 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú, természetben az Elvira utcában található ingatlanokból a T-101284 számú vázrajz szerint kialakuló (196400/5) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a T-101284 számú változási vázrajz szerint kialakuló, (196400/5) helyrajzi számú 37 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (út) céljára történő lejegyzést és kisajátítást helyettesítő adásvétel útján 740.000,- Ft, azaz hétszáznegyvenezer forint ellenében. Ennek érdekében
  - a) F. A. részére a 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú ingatlanokon fennálló 1/1 tulajdoni hányadára tekintettel a T-101284 számú változási vázrajz szerint kialakuló, (196400/5) helyrajzi számú 37 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 592.000,- Ft, azaz ötszázkilencvenkettőezer forint ellenében.
  - b) F. Gy-né részére a 196403/1 és 196404/1 helyrajzi számú ingatlanokon fennálló holtig tartó haszonélvezetére tekintettel a T-101284 számú változási vázrajz szerint kialakuló, (196400/5) helyrajzi számú 37 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan holtig tartó haszonélvezetének megváltására ajánlatot tesz 148.000,- Ft azaz egyszáznegyvennyolcezer forint ellenében.
- II. a vételi és a megváltási ajánlatot megteszi, és azok elfogadása esetén a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően az I. pont, valamint a vonatkozó jogszabályok szerint megszövegezett telekalakítási és adásvételi szerződést aláírja, azzal, hogy a szerződésben rendelkezni szükséges a 196403/1 helyrajzi számú ingatlant terhelő, az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjognak a telekalakítás során kialakuló 196400/6 vagy a 196400/2 helyrajzi számú ingatlanok valamelyikére történő átjegyzéséről, vagy a jelzálog jog alapját képező tartozás kiegyenlítése esetén a jelzálog jog törléséről.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2021. szeptember 30.

**Budapest, 2021. március 23.**

**dr. Winkler Krisztina**

**Kisné Stark Viola**

lakásgazdálkodó jogász  
az előterjesztés készítője

Mellékletek:

osztályvezető  
előterjesztő