



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály  
1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 184330 hrsz-ú, természetben Budapest XXIII. kerület Nap utca 14. szám  
alatti ingatlan telekalakításáról és az ingatlanban fennálló közös tulajdon  
megszüntetéséről szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	Szabó Éva, telekgazdálkodási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség /egyszerű/minősített/ a jogszabályhely megjelölésével	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	2024. február 13. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	X
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	-
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	-
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	-
	Pénzügyi Bizottság	-
	Szociális és Egészségügyi Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Ifjúsági	-
	Klíma- és környezetvédelmi	-
	Közlekedési és közműszolgáltatási	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítésszel dr. László Jenő ügyvéddel	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az előterjesztést <b>átruházott döntési hatáskörben</b> tárgyalja	

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Az előterjesztés előzményei**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 6/40 tulajdoni hányadban tulajdonosa a **184330 helyrajzi számú**, természetben Budapest XXIII. kerület Nap utca 14. szám alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű mindösszesen 543 m<sup>2</sup> területű, az ELMŰ Hálózati Kft 32 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> + 31 m<sup>2</sup>, mindösszesen 64 m<sup>2</sup> vezetékjogával terhelt belterületi ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan fennmaradó 34/40 tulajdoni hányadának tulajdonosa K. A.. Az Ingatlan egy része Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében található SZT-02-es szabályozási tervlap szerint közterületként szabályozandó ki.

K. A. az Ingatlan 34/40 tulajdoni hányadának adásvételekor kérelmezte az Önkormányzat 6/40 tulajdoni hányadának megvételét. Az akkori, 391/2017. (IX. 12.) határozatával a Képviselő-testület úgy döntött, hogy az Önkormányzat nem értékesíti a tulajdoni hányadát, hanem megvizsgálja az Ingatlanra vonatkozó szabályozási terv végrehajthatóságának lehetőségeit.

## **II. Az előterjesztés jogszabályi háttere**

### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**)
- 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**)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **KÉSZ**)

## **III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Polgármestere a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 119/2023. (V.18), 280/2022. (VII.14.) és 575/2021.(XII.07.) határozataival módosított 195/2021. (V.11.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elvégzi az Ingatlan hatályos szabályozási terv szerinti szabályozását oly módon, hogy a szabályozási terv szerint kialakítandó közterületi ingatlant az Önkormányzat saját tulajdoni hányadának terhére alakítja ki, majd a szabályozás következtében kialakuló nem közterületi ingatlanban esetlegesen fennmaradó tulajdoni hányadát ingatlanforgalmi értékbecslés ismeretében értékesíti K. A. tulajdonostárs részére.

Az Ingatlan szabályozásához szükséges T-102266 számú változási vázrajz 2021. július 23. napján elkészült, azonban időközben bizonyossá vált, hogy a szabályozáshoz szükséges telekalakítás engedélyezhetőségéhez a KÉSZ szabályainak módosítása szükséges. K. A. 2023. április 26. napján kelt elektronikus levelében megerősítette kérelmét a szabályozás érdekében

történő telekalakítást követően fennmaradó önkormányzati tulajdoni hányad megvásárlására, és időközben a KÉSZ is módosításra került oly módon, hogy a szabályozás már lehetséges lenne.

Az Ingatlan 6/40 tulajdoni hányada a 28521/1986/06.02./ bejegyző határozattal került a Magyar Állam, majd a 75238/2/201/14.03.20. bejegyző határozattal az Önkormányzat tulajdonába. Az Ingatlan 34/40 tulajdoni hányada a 39893/1/2018/18.01.17 bejegyző határozattal került K. A. tulajdonába. Az Ingatlan osztatlan közös tulajdonú, használati megosztással nem rendelkezik. Az Ingatlan 6/40 tulajdonának a Magyar Állam tulajdonába kerülésekor az Ingatlanon már álltak felépítmények, így a tárgyi tulajdoni hányad mind a földterület, mind a felépítmények vonatkozásában megillette a Magyar Államot, illetve megilleti az Önkormányzatot. **K. A. 2018. évi tulajdonszerzését követően a felépítményeket teljes mértékben saját költségén felújította/bővítette, azokon értéknövelő beruházást hajtott végre, ezért a beruházás következtében az Ingatlanban beállott értéknövekedés teljes egészében K. A-t illeti.**

**A hatályos szabályozási terv szerint az Ingatlanból a T-102266 számú változási vázrajz szerint kialakuló (184330/1) helyrajzi számú, 77 m<sup>2</sup> területű ingatlan alakítandó ki közterületként. E területen felépítmény nem található. Az Ingatlan területének önkormányzati 6/40 tulajdoni hányada az Ingatlan 543 m<sup>2</sup> területéből 81,45 m<sup>2</sup> területnek felelne meg. Az Önkormányzat jogi képviselőjével történt egyeztetés során arra a megállapításra jutottunk, hogy a megfelelő jogi megoldás a közterületként történő kiszabályozással érintett területen felüli 4,45 m<sup>2</sup> K. A. tulajdonába kerülésére a közös tulajdon megszüntetése telekalakítással vegyes közös tulajdont megszüntető szerződéssel, a tulajdonosok közötti megfelelő elszámolással, a szabályozást követően fennmaradó önkormányzati tulajdoni hányad K. A. által történő megváltásával.**

A 2023. szeptember 11. napján kelt Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény (a továbbiakban: **Szakvélemény**) az **Ingatlan forgalmi értékét beépítetlen telekként fajlagosan 53.488, - Ft/m<sup>2</sup> értékben**, azaz a teljes Ingatlan földterülete vonatkozóan összesen **29.043.984 Ft-ban**, az Ingatlanon található felépítmények (a továbbiakban: **Felépítmények**) jelenlegi piaci forgalmi értékét a 2017. évi Szakvéleményben foglalt állapotukban **21.897.336, - Ft értékben** határozta meg. A 2023. október 20. napján kelt Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény Kiegészítése (a továbbiakban: **Szakvélemény Kiegészítés**) a **Felépítmények jelenlegi, felújított állapotú piaci forgalmi értékét 55.107.920, - Ft-ban** határozta meg.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő meghatározta az Ingatlan jelenlegi forgalmi értékét beépítetlen területként, az Ingatlanon található Felépítmények piaci forgalmi értékét jelenlegi, K. A. által felújított (2023. október 05. napi helyszíni szemle során felmért) állapotukban, valamint azt, hogy a felújítás előtti állapotukban mennyi lenne a jelenlegi piaci forgalmi értékük. Utóbbi érték meghatározásához a 2017-es állapot megismeréséhez felhasználta az Ingatlan vonatkozásában 2017. július 19. napján az EK Autó Hungary Kft-Ingatlan csoport (adószám: HU14276185, cégjegyzékszám: 13-09-119357, cím: 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.-Anna-ház) Janák Farkas ingatlan értékbecslő (Sorszám: B/18/14/1996) által készített szakvéleményt (a továbbiakban: **2017. évi Szakvélemény**).

**A közterületként kiszabályozandó, az Önkormányzat tulajdonába kerülő közterületi ingatlan kialakításához szükséges földterület forgalmi értéke 53.488, - Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árral számolva 4.118.576,-Ft. Az Ingatlan jelenlegi, 84.151.904,-Ft-os forgalmi értékéből az Önkormányzat 6/40 tulajdoni hányadának értéke 12.622.786,-Ft, tehát a kiszabályozandó terület értékének levonása után az Önkormányzat fennmaradó tulajdoni hányadának**

értéke, melyet a közös tulajdon megszüntetése esetén K. A-nak meg kellene fizetnie az Önkormányzat felé, 8.504.210,-Ft, azonban K. A. az általa a Felépítményeken elvégzett értéknövelő beruházás okán – mely által a teljes Ingatlanban beállott értéknövekedés 33.210.584,-Ft, így az önkormányzat 6/40 tulajdoni hányadában beállott értéknövekedés pedig 4.981.588,-Ft – igényt tarthat az önkormányzati tulajdoni hányadban a beruházás okán beállott 4.981.588,-Ft értéknövekedésre, így a szabályozást követően az Önkormányzat tulajdonában fennmaradó 8.504.210,-Ft értékű tulajdoni hányad K. A. általi megváltása esetén ez az értéknövekedés K. A. javára beszámítandó a megváltási árba, így K. A. által a közös tulajdon megszüntetése fejében az Önkormányzat részére fizetendő összeg 3.522.622,-Ft lenne (ebből a beépítetlen terület értéke 238.022,-Ft a Felépítmények értéke 3.284.600,- Ft).

#### IV. A döntés szükségességének indokai

Az Ingatlan SZT-02 szabályozási tervlap szerinti szabályozását el kell végezni, és az azt követően önkormányzati tulajdonban maradó tulajdoni hányad reálisan nem lenne hasznosítható semmiféle módon, így javasolt a közös tulajdon megszüntetése, az Ingatlanban fennálló Önkormányzati tulajdoni hányad felajánlása a tulajdonostárs általi megváltásra.

Az SZMSZ 3.számú mellékletének 3.3.4. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság *„Dönt nettó 5.000.001,- Ft-tól 30.000.000.- Ft értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”*

Jelen esetben a közös tulajdon megszüntetésével érintett önkormányzati tulajdoni hányad értéke 12.622.786,-Ft, így a döntés a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

#### V. A döntés várható hatásai

Megvalósulna az Ingatlan tekintetében a KÉSZ 1. számú melléklet SZT-02-es szabályozási tervlapja szerinti szabályozása, továbbá kikerülne az Önkormányzat vagyonából a szabályozást követően reálisan hasznosítási lehetőségekkel nem bíró tulajdoni hányad tulajdonjoga. Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

#### VI. Döntési javaslat(ok)

- a) Rendelet-tervezet: -
- b) **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának ...../2024. (II. 13.) határozata a 184330 hrsz-ú, természetben Budapest XXIII. kerület Nap utca 14. szám alatti ingatlan telekalakításáról és ingatlanban fennálló közös tulajdon megszüntetéséről**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 6/40 tulajdoni hányadban tulajdonát képező, 184330 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Nap utca 14. szám alatt található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint *„kivett lakóház, udvar, gazdasági*

*épület*” megnevezésű mindösszesen 543 m<sup>2</sup> területű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) fennálló közös tulajdont meg kívánja szüntetni oly módon, hogy saját tulajdoni hányada terhére elvégzi az Ingatlan T-102266 számú változási vázrajz szerinti szabályozását, és a szabályozást követően fennmaradó tulajdoni hányadára vonatkozóan K. A-val a közös tulajdont megszünteti oly módon, hogy a szabályozást követően fennmaradó tulajdoni hányadot K. A. tulajdonostárs magához váltja 8.504.210,-Ft megváltási ár ellenében, mely megváltási árba beszámításra kerül az Ingatlanon K. A. által elvégzett értéknövelő beruházás (épületfelújítás) által az Önkormányzat 6/40 tulajdoni hányadában beállott 4.981.588,-Ft értéknövekedés összege.

- II. Felkéri a Polgármestert K. A. döntésről történő értesítésére, a T-102266 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás kezdeményezésére, és az azt engedélyező végleges határozat kézhezvételét követően az I. pontban foglaltaknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő telekalakítási és közös tulajdont megszüntető szerződés aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2024. december 31.

Budapest, 2024. január 22.

**Szabó Éva**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: