



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 183230 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szent László utca – Nyír utca által határolt területen található ingatlanból közútként kiszabályozandó egyes ingatlanok kisajátításáról szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	Kállai Csabáné, vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egydi vagy normatív határozat)	egydi határozat	
A döntéshez szükséges többség (egyszerű/minősített minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2024. november 12. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítésszel Polonkai Zoltánné osztályvezetővel (Pénzügyi Osztály)	
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 nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést átruházott döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Bizottság!

I. Az előterjesztés előzményei

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-8 számú szabályozási tervlapon a Szent László utca – Nyír utca által körül határolt területen található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területeinek megvásárlása és közterületté minősítése szükséges az Apró utca és a Nevelő utca, Mezőlak utca és Fatimai utca közötti szakaszainak kialakításához.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.)

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
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)
- 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) 2.3.1. pontja szerint a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság: **„2.3.1. 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.”**

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához ezért szükséges, hogy az érintett ingatlanból telekalakítási eljárás során kialakításra kerüljenek és önkormányzati tulajdonba kerüljenek a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanból közterületként kiszabályozandó ingatlanrészek. A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok a következők:

Jelenlegi hrsz.	Művelési ág/alrészlet megnevezése	Közútként kialakítandó ingatlan hrsz.-a	Közútként kialakítandó ingatlan területe
183230	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	(183230/1) (183230/3) (183230/5) (183230/7)	25 m ² 109 m ² 115 m ² 29 m ²

A **183230** helyrajzi számú, természetben a 1237 Budapest Nyír utca 38/B – Szent László utca 80/B. szám alatti ingatlan 6/24 tulajdoni hányadban P. Z., 3/24 tulajdoni hányadban P. A. Z., 3/24 tulajdoni

hányadban P. L. S., 4/24 tulajdoni hányadban a Magyar Állam, 6/24 tulajdoni hányadban a Gauditax Könyvvizsgáló Kft., 2/24 tulajdoni hányadban T. L. tulajdonában áll.

Tárgyi ingatlant terhelő, az ELMŰ Hálózati Kft. javára 9 m² + 18 m² területre vonatkozó vezetékjogok a K-104229 Kisajátítási Terv (a továbbiakban: Kisajátítási Terv) tartalma szerint kerülnének átjegyzésre.

A 183230 helyrajzi számú ingatlanból a K-102770 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (183230/1) helyrajzi számú 25 m² alapterületű, a (183230/3) helyrajzi számú 109 m² alapterületű, (183230/5) helyrajzi számú 115 m² alapterületű, valamint a (183230/7) helyrajzi számú 29 m² alapterületű ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2023. október 17. napján, valamint annak aktualizáló ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozata 2024. szeptember 20. napján elkészült.

A 183230 helyrajzi ingatlan szabályozásához elkészült a K-102770 számú kisajátítási terv, azonban annak elkészültét követően az ELMŰ Hálózati Kft. további 18 m² területre vezetékjogot jegyeztetett be az ingatlanra (tulajdoni lap III/57. számú bejegyzése), **ezért a K-102770 számú kisajátítási tervvel azonos tartalommal új kisajátítási terv készült K-104229 számon, mely csak abban tér el a K-102770 számú kisajátítási tervtől, hogy tartalmazza ezen később létesített vezetékjogokat is.** A határozati javaslatban az új kisajátítási terv száma szerepel, tekintettel arra, hogy a kisajátítási eljárást már az alapján kell lefolytatni.

A 2023. október 17. napján készült, ingatlanforgalmi szakvélemény, valamint a 2024. szeptember 20. napján készült aktualizáló ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozat szerint a közterületként kiszabályozandó (183230/1), (183230/3), (183230/5) és (183230/7) helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értéke mindösszesen 5.507.955,-Ft.

A 183230 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba perfeljegyzés került. A Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján **„Kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges”,** továbbá a 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján **„az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha 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.”**

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó Kisajátítási Tervvel megegyező tartalmú K-102770 kisajátítási terv és az ingatlan tulajdoni lapja nem kerültek külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 3. számú mellékletként csatolt igazságügyi szakértői véleményben azok megtalálhatók, illetve a 4. számú mellékletként csatolt 2024. szeptember 20. napján készült aktualizáló ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozat az ingatlan 2024. szeptember 20-án lekért tulajdoni lapját tartalmazza.

A 183230 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, ezért a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó tárgyi ingatlanok tulajdoni hányadának tulajdonjogát az Önkormányzat kisajátítási eljárás eredményeként szerezheti meg. Mivel a kisajátítás feltételei fennállnak, ezért az Önkormányzatnak kisajátítási eljárás megindítását szükséges kezdeményeznie a tárgyi ingatlanból kiszabályozandó tulajdoni hányadok tekintetében.

A kisajátítás költségének fedezete a 2024. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sorának terhére biztosítható.

Az SZMSZ-nek az előterjesztés II. b) pontjában idézett rendelkezése alapján - mivel a forgalmi értékek 5.000.000,-Ft és 30.000.000,-Ft közötti összeg - a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat II. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

IV. A döntés szükségességének indokai

A KÉSZ 1. számú mellékletében található SZT-8 számú szabályozási tervlapon a Szent László utca – Nyír utca által körül határolt területen található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területeinek megvásárlása, ebben az esetben kisajátítása és közterületté minősítése szükséges az Apró utca és a Nevelő utca Mezőlak utca és Fatimai utca közötti szakaszainak kialakításához.

V. A döntés várható hatásai

A Szent László utca – Nyír utca által körül határolt területen található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területeinek megvásárlása, ebben az esetben kisajátítása és közterületté minősítése lehetővé teszi az Apró utca és a Nevelő utca Mezőlak utca és Fatimai utca közötti szakaszainak kialakítását.

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 Városfejlesztési Bizottságának/2024. (XI. 12.) határozata a 183230 helyrajzi számú, természetben 1237 Budapest, Nyír utca utca 38/B. – Szent László utca 80/B. szám által határolt területen található ingatlanból a K-104229 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (183230/1) helyrajzi számú, a (183230/3) helyrajzi számú, a (183230/5) helyrajzi számú és (183230/7) helyrajzi számú ingatlanok kisajátításáról

A Bizottság úgy dönt,

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára **kisajátítás útján meg kívánja szerezni a 183230 helyrajzi számú ingatlanból a K-104229 számú kisajátítási terv (a továbbiakban: Kisajátítási Terv) szerint kialakuló (183230/1) helyrajzi számú 25 m² területű, (183230/3) helyrajzi számú 109 m² területű, (183230/5) helyrajzi számú 115 m² területű és a (183230/7) helyrajzi számú 29 m² területű ingatlan tulajdonjogát**, tekintettel arra, hogy a 183230 helyrajzi számú ingatlant érintően az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatban perfeljegyzés került feljegyzésre, ezért a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján „*Kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges*”, továbbá a 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján „*az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megíiusultnak kell tekinteni, ha 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.*”

- II.** felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását az I. pontban meghatározottak szerint, 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 2024. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sorának terhére biztosítja.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2025. december 31.

Budapest, 2024. október 18.

Kállai Csabáné
vagyonkezelési ügyintéző

Stark Viola
osztályvezető