



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Vecsés út mellett található ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	<b>egyedi határozat</b>	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> (egyszerű/minősített, minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	<b>egyszerű többség</b>	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	<b>2026. március 10. MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> (sürgősség esetén annak indokai)	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Ellenjegyzők</b>	<b>Polonkai Zoltánné,</b> osztályvezető, Pénzügyi Osztály	
	<b>Tóth András</b> főépítész	
	<b>Vittmanné Gerencsér Judit,</b> osztályvezető-helyettes, Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	<b>dr. Török-Gábeli Katalin</b> osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	<b>Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a <b>Kt. vagy adott bizottság</b>	<b>A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést <u>átruházott döntési hatáskörben</u> tárgyalja</b>	

## Tisztelt Bizottság!

### I. Az előterjesztés előzményei

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9, SZT-15, SZT-16 és SZT-23 számú szabályozási tervlapokon a Vecsés út mellett található egyes ingatlanok, illetve azok meghatározott nagyságú területei közterületként, valamint az út csapadékvízvezetéséhez kapcsolódó közérdekű fejlesztésre kijelölt területként (záportározóként) szerepelnek. A tárgyi ingatlanokra/ingatlanrészekre a Budapest Vecsés út- Nagykovácsi út összekötését szolgáló elkerülő út megvalósítása – mely az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 3.4.14. pontjával nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánított beruházás – érdekében van szükség.

A közérdekű fejlesztésre kijelölt ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási tervben meghatározott közérdekű fejlesztésre kijelölt záportározókialakítása érdekében szükséges, hogy az érintett, jelen esetben a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonba kerüljön.

### 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 vagyongöről, 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 25/2024. (XII. 10.) 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 5.000.001,- Ft-tól 30.000.000,- Ft értékhatárig, valamint ingatlan, ingatlanrész bérbevételéről évi nettó 1.000.001,-Ft - 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**”

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan adatai az alábbiak:

Jelenlegi hrsz.	Művelési ág/alrészlet megnevezése	Ingatlan területe
0195938/5	szántó	2.847 m <sup>2</sup>

A tárgyi ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. javára 369 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog terheli.

A 0195938/5 helyrajzi számú 2.847 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan forgalmi értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2026. február 20. napján elkészült. A 2026. február 20. napján készült, ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a **0195938/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke mindösszesen 9.483.357,-Ft.**

A jelen előterjesztésben szereplő ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, figyelemmel arra, hogy az a 3. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői vélemény részét képezi.

A **0195938/5** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban R. M. F. tulajdonában áll. Az ingatlan tulajdoni lapja alapján a tulajdonos személyes adatai ismertek, ezért az ingatlan tulajdonjogának megszerzése kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésével biztosítható. Ennek érdekében a tulajdonos részére vételi ajánlat megtétele szükséges.

**Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közérdekű fejlesztési célra megvásárlandó ingatlanra megteendő vételi ajánlat nem kerül elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlan tulajdonjogát Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kisajátítási eljárás eredményeként szerezheti meg, ezért javasolt a vételi ajánlatról történő döntéssel egyidejűleg arról is döntést hozni, hogy a kisajátítás feltételeinek fennállása esetén az Önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményez a tárgyi ingatlan tekintetében.**

Az ingatlanvásárlás és a kisajátítás költségeinek fedezete a 2026. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” során biztosított.

Az SZMSZ-nek az előterjesztés II. b) pontjában idézett rendelkezése alapján - mivel a forgalmi érték nem haladja meg a 30.000.000,-Ft összeget - a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

#### **IV. A döntés szükségességének indokai**

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése szükséges a Budapest Vecsés út- Nagykőrösi út összekötését szolgáló elkerülő út kialakításához.

#### **V. A döntés várható hatásai**

Az ingatlan megszerzésével lehetővé válik a Budapest Vecsés út- Nagykőrösi út összekötését szolgáló elkerülő út kialakítása.

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 ...../2026. (III. 10.) határozata a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Vecsés út mellett található ingatlan megvásárlásáról**

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata záportároló kialakításának céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján, **közérdekű fejlesztési célból meg kívánja szerezni a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú, 2.847 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” megnevezésű, természetben a Budapest XXIII. kerület, Vecsés út mellett található ingatlan tulajdonjogát mindösszesen 9.483.357,-Ft azaz kilencmillió-négyszáznyolcvanháromezer-háromszázötvenhét forint ellenében.**

Ennek érdekében Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **R. M. F. részére a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú, 2.847 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” megnevezésű, természetben a Budapest XXIII. kerület, Vecsés út mellett található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 9.483.357,-Ft azaz kilencmillió-négyszáznyolcvanháromezer-háromszázötvenhét forint ellenében.**

Az ingatlanvásárláshoz szükséges összeget a 2026. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.

- II. amennyiben a Budapest XXIII. kerület, külterület 0195938/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának személyében változás következik be, úgy az Önkormányzat a tulajdonjog tekintetében jogutódnak minősülő személy(ek)nek teszi meg az I. pont szerinti vételi ajánlatot, ezen személy(ek)ek köti meg a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást pótló adásvételi szerződést, illetve ezen személy(ek) tulajdoni hányadának megszerzésére vonatkozóan kezdeményezi a kisajátítási eljárás lefolytatását a IV. pont szerint. A kisajátításhoz szükséges összeget az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.
- III. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg az I. pontban foglaltak szerinti vételi ajánlatot, és annak elfogadása esetén írja alá az I. pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást pótló adásvételi szerződést.
- IV. felkéri a Polgármestert, hogy az I. pontban foglaltak szerinti vételi ajánlat tulajdonos 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.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2026. május 31.

Budapest, 2026. február 20.

**dr. Fonál Orsolya**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: