



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS VÁROSEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest XXIII. kerület, Lápos u. 21. szám alatt található ingatlanból a K-104907 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló (196205/1) hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő	Szabó Bernadett, mb. osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	dr. Fonál Orsolya, vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	egyedi 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)	2026. május 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	-
Ellenjegyzők	Polonkai Zoltánné, osztályvezető, Pénzügyi Osztály	
	Tóth András főépítész	
	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, javaslattevési 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 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-10 számú szabályozási tervlapon a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú, 1825 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, természetben a 1239 Budapest, Lápos utca 21. szám alatt található ingatlan meghatározott nagyságú területe közterületként (út) szerepel. A tárgyi ingatlanra a Lápos utcát a Sztás utcával összekötő út kialakítása érdekében van szükség.

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 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

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási tervben meghatározott összekötő út megvalósítása érdekében szükséges, hogy az érintett ingatlanból a közterület céljára kiszabályozandó ingatlanrész kialakításra, valamint önkormányzati tulajdonba kerüljön. A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan a következő:

Jelenlegi hrsz.	Művelési ág/alrészlet megnevezése	Közútként kialakítandó ingatlan hrsz.-a	Közútként kialakítandó ingatlan területe
196205	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	(196205/1)	135 m ²

A 196205 helyrajzi számú ingatlan 6/8 + 2/8, mindösszesen 8/8 tulajdoni hányadban K. N. I. tulajdonában áll, akinek adatai ismertek, ezért az ingatlan tulajdonjogának megszerzése kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésével biztosítható. Ennek érdekében a tulajdonos részére vételi ajánlat megtétele indokolt.

A 196205 helyrajzi számú ingatlanból a K-104907 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196205/1) helyrajzi számú, 135 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2026. február 20. napján elkészült. A 2026. február 20. napján készült ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a közterületként kiszabályozandó **(196205/1) helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke – az újrahaznosítható anyagok értékét is figyelembe véve – mindösszesen 16.627.610,-Ft.**

Főépítészeti vélemény alapján az érintett ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerülése településrendezési szempontból szükséges.

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában készült K-104907 számú kisajátítási terv, valamint az ingatlan tulajdoni lapja külön mellékletként nem kerültek csatolásra, tekintettel arra, hogy a 2. számú mellékletként becsatolt igazságügyi szakértői vélemény részét képezik.

Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterület céljára 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 5.000.000,-Ft és 30.000.000,-Ft közötti összeg - a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat IV. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

IV. A döntés szükségességének indokai

A Lápos utcát a Szitás utcával összekötő út megvalósításához elengedhetetlen az érintett ingatlanból kiszabályozandó ingatlanrész megvásárlása.

V. A döntés várható hatásai

A tárgyi ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerülése által lehetővé válik a Lápos utcát a Szitás utcával összekötő 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. (V. 12.) határozata a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest XXIII. ker., Lápos u. 21. szám alatt található ingatlanból a K-104907 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196205/1) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján **meg kívánja szerezni a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú ingatlanból a K-104907 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196205/1) helyrajzi számú, 135 m² területű ingatlan tulajdonjogát mindösszesen 16.627.610,-Ft, azaz tizenhatmillió-hatszázhuszónhétezer-hatszázötven forint ellenében**, melyből 4.515.615,-Ft a földterület értéke, 11.921.995,-Ft az elbontandó és újjáépítendő épületek/építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékének figyelembevételével, valamint 190.000,-Ft a növényzet kivágásának és elszállításának a költsége.

Ennek érdekében **K. N. I. részére** a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú ingatlanon fennálló $6/8 + 2/8$, mindösszesen $8/8$ tulajdoni hányadára tekintettel a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 helyrajzi számú ingatlanból a K-104907 számú kisajátítási terv szerint kialakuló **(196205/1) helyrajzi számú, 135 m² területű ingatlan $6/8 + 2/8$, mindösszesen $8/8$ tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz mindösszesen 16.627.610,-Ft, azaz tizenhatmillió-hatszázhuszónhétezer-hatszázötven forint ellenében**, melyből 4.515.615,-Ft a földterület értéke, 11.921.995,-Ft az elbontandó és újjáépítendő épületek/építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékének figyelembevételével, valamint 190.000,-Ft a növényzet kivágásának és elszállításának a költsége.

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

- II. amennyiben a Budapest XXIII. kerület, belterület 196205 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 költségvetés „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 a 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. május 04.

dr. Fonál Orsolya
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Szabó Bernadett
mb. osztályvezető
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: