



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E
1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 196616 helyrajzi számú ingatlan (Molnár-árok felső szakasza)
értékesítéséről szóló elvi döntés és az ehhez kapcsolódó egyéb döntések meghozatalára**

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész dr. Török-Gábeli Katalin oszt. vez.-h. 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. június 11. 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	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	-
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslatlételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezi a **Budapest XXIII. ker. külterület 196616 helyrajzi számú**, „kivett csatorna” megnevezésű, 737 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), mely természetben a Grassalkovich út páros házszámzású oldalán található ingatlanok mögött húzódik, a 24/a. számtól kezdődően majdnem a Dobó utcáig (2. számú mellékletet képező térképen szemléltetve).

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

- a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései
 - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)
 - nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)
- b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok
 - Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ)
 - 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)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

N.M. (a továbbiakban: **Kérelmező**) azzal a **kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy megvásárolhassa az Ingatlant**, mivel az az ő saját tulajdonát képező 184359/4 hrsz.-ú és 196615/5 hrsz.-ú ingatlanjai között helyezkedik el.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan „kivett csatorna” megnevezésű, **előzetesen megkereséseket intéztünk** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához, mint vízjogi hatósághoz (a továbbiakban: **Vízjogi Hatóság**), illetve a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóságához (a továbbiakban: **KDV-VIZIG**), valamint a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-hez (a továbbiakban: **FCSM**) annak érdekében, hogy **megállapításra kerüljön, van-e az Ingatlannak még vízelvezetési funkciója**. A KDV-VIZIG tájékoztatása szerint az Ingatlan nem áll vagyonkezelésükben, nem szerepel a nyilvántartásukban, vízelvezető képességéről információval nem rendelkeznek. Az FCSM tájékoztatása szerint az Ingatlan nem tartozik üzemeltetési hatáskörükbe, ezért a szóban forgó vízelvezető árok vízemésztő szerepéről nyilatkozni nincs hatáskörük, és javasolják annak további vizsgálatát, hogy az Ingatlannak van-e vízelvezetési funkciója.

A Vízjogi Hatóság tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az **Ingatlan vízbázist, nagyvízi medret, parti sávot nem érint, de annak vízelvezetési funkciójával kapcsolatban nem rendelkezik információval, ennek megállapítása az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm.rendelet 15. § és az 1. melléklet II. Szakma Építészeti – Műszaki tervezés 20-22. pontja szerinti jogosultsággal rendelkező tervező által készített dokumentáció elbírálása után lehetséges**. Tájékoztatást

adott továbbá arról, hogy az Ingatlanon lévő csatorna, mint vízilétesítmény megszüntetéséhez vízjogi megszüntetési engedélyt kell kérni.

Kérelmező saját költségén **elkészítette** a vízelvezetési funkció vizsgálatához a Vízjogi Hatóság által megjelölt **szükséges dokumentációt, mely megküldésre került a Vízügyi Hatóság részére.** A Vízügyi Hatóság arról tájékoztatta az **Önkormányzatot**, hogy a tárgyi dokumentáció alapján az **Ingatlan „kivett beépítetlen terület”-re történő átminősítését elfogadhatónak tartja**, illetve, hogy a benyújtott dokumentáció alapján az **Ingatlanon meglévő „árkot” nem tekinti** a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény hatálya alá tartozó vízilétesítménynek, így a vízjogi megszüntetési engedélyezési eljárás lefolytatásától eltekint.

A **Főépítész, illetve településtervező részéről elvi akadálya nincs az Ingatlan csatorna funkciója megszüntetésének**, mely az értékesíthetőség egyik előfeltétele. A tárgyi Ingatlan jelenleg forgalomképtelen, mivel az önkormányzati törzsvagyon részét képezi, így értékesítése jogszabály erejénél fogva nem lehetséges – az **értékesíthetőség érdekében a forgalomképesség esetleges megváltoztatásáról szükséges döntést hozni.** A tisztelt Képviselő-testület lesz jogosult dönteni arról, hogy az értékesíthetőség érdekében megváltoztatja-e az Ingatlan forgalomképességét. **A forgalomképesség megváltoztatásához szükséges a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása is, melynek költségét Kérelmező vállalná.** A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási terven az érintett ingatlan Vf-XXIII-1 jelű (Folyóvizek medre és parti sávjának övezete) besorolásba tartozik, de a fővárosi településterven Ev-1 jelű védőerdőként szerepel, így a fővárosi tervvel összhangban, annak előzetes módosítása nélkül a szabályozási terven is Ev-Ve-XXIII-1 jelű védelmi erdő övezetbe sorolható.

Fentiek ismeretében **az Ingatlan értékesítése vagyongazdálkodási és településrendezési szempontból is javasolható**, azzal, hogy az Ingatlanra kerüljön bejegyzésre rendelkezési jogot korlátozó tény, annak érdekében, hogy a mindenkori tulajdonos biztosítsa az Ingatlannal a Grassalkovich út felől határos ingatlanokról a csapadékvíz átfolyását az Ingatlanon keresztül a vízelvezetési funkciót ellátó 196615/2 helyrajzi számú ingatlanra.

A tisztelt Képviselő-testületnek **szükséges lenne hoznia egy elvi döntést arról, hogy az Ingatlant értékesíteni kívánja-e Kérelmező részére.** Amennyiben úgy dönt, hogy az Ingatlant értékesíteni kívánja, úgy egyidejűleg **döntenie szükséges az Ingatlan forgalomképességének megváltoztatásáról, valamint az ehhez szükséges KÉSZ módosítás elindításáról, és arról, hogy megállapodást köt a Kérelmezővel arról, hogy Kérelmező vállalja a KÉSZ módosítás költségeit.** Pozitív döntés esetén a KÉSZ módosítást követően értékbecslés kerül elkészítésre az Ingatlan vonatkozásában, melynek ismeretében a **konkrét értékesítési ajánlatról új előterjesztés fog készülni az Ingatlan értéke alapján döntésre jogosult részére.**

IV. A döntés szükségességének indokai

A Képviselő testületnek azért szükséges döntést hoznia, mert **kérelem érkezett az Ingatlan megvásárlására.**

V. A döntés várható hatása/-i

Pozitív döntés esetén elindulhat az Ingatlan értékesíthetősége érdekében szükséges folyamat.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

„A” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VI. 12.) határozata a Budapest XXIII. kerület, 196616 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló elvi döntésről és az ahhoz kapcsolódó egyéb döntésekről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata értékesíteni kívánja a Budapest XXIII. ker. külterület 196616 hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) N. M. (a továbbiakban: Kérelmező) részére, azzal, hogy az Ingatlanra kerüljön bejegyzésre rendelkezési jogot korlátozó tény, annak érdekében, hogy biztosítva legyen az Ingatlannal a Grassalkovich út felől határos ingatlanokról a csapadékvíz átfolyása az Ingatlanon keresztül a vízelvezetési funkciót ellátó 196615/2 helyrajzi számú ingatlanra. Ennek érdekében

- I. megállapodást köt Kérelmezővel arról, hogy Kérelmező átvállalja az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület”-té történő átminősítéséhez szükséges kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítás költségeit.
- II. a megállapodás megkötését követően a KÉSZ négyévente szükséges felülvizsgálatához kapcsolódó eljárásban kezdeményezi a szabályozási terv módosítását oly módon, hogy az Ingatlan övezeti besorolása Ev-Ve-XXIII-1 jelű védelmi erdő övezetbe kerüljön,
- III. kezdeményezi az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület”-té történő átminősítését a KÉSZ módosításának hatályba lépését követően.
- IV. a KÉSZ II. pont szerinti módosításának elfogadásával az Ingatlant kiveszi a forgalomképtelen törzsvagyron köréből és az értékesíthetőség érdekében forgalomképessé nyilvánítja.
- V. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az I. pont szerinti megállapodást a Kérelmezővel aláírja, hogy minden, az I., II., III. és IV. pont végrehajtásához szükséges dokumentumot, jognyilatkozatot aláírjon, és hogy az I., II., III. és IV. pont végrehajtását követően az Ingatlan értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény ismeretében az Ingatlanra vonatkozó konkrét eladási ajánlatról előterjesztést készíttessen az Ingatlan értéke alapján hatáskörrel rendelkező részére.

Határidő:

- az I. pont vonatkozásában: 2026. szeptember 30.
- a II. pont vonatkozásában: 2026. december 31.
- a III. pont vonatkozásában: KÉSZ II. pont szerinti módosítása hatályba lépését követő 30 nap
- a IV. pont vonatkozásában: KÉSZ II. pont szerinti módosítása hatályba lépésének napja
- a V. pont vonatkozásában: KÉSZ II. pont szerinti módosítása hatályba lépésének napját követő 90 nap

Felelős: Bese Ferenc polgármester

„B” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VI. 12.) határozata a Budapest XXIII. kerület, 196616 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló elvi döntésről és az ahhoz kapcsolódó egyéb döntésekről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nem kívánja értékesíteni a 196616 hrsz.-ú ingatlant N. M. (a továbbiakban: Kérelmező) részére.
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert a Kérelmező döntéséről történő értesítésére.

Határidő: 2026. június 30.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2026. június 02.

Tóth András
főépítész

az előterjesztés készítői

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása: