



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a volt Aranykereszt ápolóotthon területére vonatkozóan megengedett rendeltetések meghatározásával kapcsolatos 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 (egyesi vagy normatív határozat)	egyesi határozat	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű szótöbbség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. október 15. 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	X
	Szociális és Oktatási Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
Ellenjegyzők	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
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 Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

I. Az előterjesztés előzményei

A tisztelt Képviselő-testület 2026. szeptember 17.-i ülésén előterjesztésre került a lejárt határidejű határozatok között a 335/2023. (IX. 14.) és a 410/2025. (XII. 04.) határozatokra jelentés, felkérve a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön abban a kérdésben, hogy mely határozat szerint kerüljön véleményezésre a KÉSZ módosítása. A tisztelt Képviselő-testület ekkor meghozta a 241/2026. (IX. 17.) számú határozatát, melyben úgy döntött, hogy **„döntést a Képviselő-testület ne a lejárt határidejű határozatok között hozza meg, hanem külön előterjesztés alapján, amely előterjesztésben be kell mutatni azokat a törvényes lehetőségeket, amelyek segítenek feloldani a fennálló jogi anomáliákat.”** Ennek okán készült el jelen előterjesztés. A 241/2026. (IX. 17.) számú határozatban szerepelt az a rendelkezés is, hogy **„az I. pontban meghatározott előterjesztés elkészítéséhez a képviselők az általuk megfogalmazott kérdéseket 2026. szeptember 25-éig eljuttatják a Polgármesteri Hivatalba.”** A tárgyi határnápig Egresi Antal Képviselő Úr részéről továbbításra kerültek lakossági észrevételek, melyek jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezik, és melyekkel kapcsolatban Képviselő Úr kérte, hogy az előterjesztés azok felhasználásával kerüljön elkészítésre. Továbbá 2026. szeptember 23. napján Bányai Amir Attila Képviselő Úr önálló képviselői indítványt (a továbbiakban: **Önálló Képviselői Indítvány**) nyújtott be, mely jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **SZMSZ**) 73. § (6) bekezdése szerint: **„Nem vehető napirendre olyan önálló képviselői indítvány, melynek tartalma megegyezik az ugyanazon képviselő-testületi ülés napirendi pontjaként tárgyalásra javasolt, és a Polgármester vagy a 77. § b) – d) pontjaiban meghatározott személyek valamelyike által előterjesztett napirendi pont tartalmával.”** Ezen rendelkezésre tekintettel az **Önálló Képviselői Indítvány nem önálló napirendként, hanem a 241/2026. (IX. 17.) számú határozat rendelkezése alapján készült jelen előterjesztésben kerül betervezésre a tisztelt Képviselő-testület elé.**

Egresi Antal Képviselő Úr részéről továbbított észrevételek nagy részével kapcsolatban az előterjesztés egyébként is tartalmazza a válaszokat, megjegyzéseket, de az előterjesztés végén összefoglalásra kerülnek azok észrevételként is.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- Magyarország Alaptörvénye
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**)
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.** -jelenleg már nem hatályos, az Méptv. lépett a helyébe)
- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.** - 2024. október 1-től lépett az Étv. helyébe)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Mötv.**)
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**)
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- 26/2017. (XI.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: **KÉSZ**)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról (a továbbiakban: **SZMSZ**)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 208/2016.(V.10.) határozatával elfogadott kerületi településfejlesztési koncepció (a továbbiakban: TFK)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

III. 1. Az eddigi történések, döntések összefoglalása

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezte a 185003 helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. Új élet u. 14. (Kovács u. 14.) alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett szociális otthon*” megnevezésű, 11.514 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan I.**) és a 184939 helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. Felső Duna soron található, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 1.904 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan II.** – Ingatlan I. és Ingatlan II. együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**).

Az Ingatlanok területén korábban található Aranykereszt Soroksári Idősek Otthona az 1990-es években megszűnt.

1999 január 1-től a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) hatályba lépésével a korábban Aranykereszt Ápoló Otthonként működő szociális intézmény területe vegyes intézményi terület építési övezetből L4-es kertvárosias lakóterületre változott.

2003-ban a 25/2003. (VII. 18.) önkormányzati rendelettel elfogadásra került a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ). A KVSZ övezeti tervlapja szerint az Ingatlan I. az FSZKT-vel összhangban – tehát a FSZKT-től eltérni nem lehetett - L4-XXIII-11 jelű, az Ingatlan II. L4-XXIII-08 jelű kertvárosias lakóövezetbe került. Az Ingatlan I. telek új övezetébe kerültek a KVSZ kertvárosias lakóövezetei közül a korábbi intézményi területek.

2004-ben jóváhagyásra került a területre vonatkozó szabályozási terv és a területre vonatkozó építési előírások úgy kerültek meghatározásra, hogy – a korábbi intézményi övezetnek megfelelően - az Ingatlan I. telkén a lakó rendeltetés nem szerepelt az elhelyezhető rendeltetések között. A 18/2006.(IV.22.) rendelettel a szabályozási terv és az építési szabályzat a KVSZ-el egységes szerkezetbe került.

2005-ben a terület akkori tulajdonosa lakóparkként kívánta volna hasznosítani a két telket, de szembesülve azzal, hogy a lakófejlesztést a KVSZ nem engedte meg, 2006-ban kezdeményezte a KVSZ módosítását. Ennek érdekében saját költségén elkészítette az ehhez szükséges tervdokumentációt, az akkor hatályos szabályoknak megfelelően lefolytatásra került a véleményezési eljárás, de a KVSZ módosítás jóváhagyása nem történt meg, mert lakossági tiltakozás miatt az akkori Képviselő-testület 82/2008. (II. 19.) határozatával végül nem

támogatta az előterjesztést. A lakossági tiltakozás az ellen szólt, hogy a KVSZ módosítás elfogadása esetén Ingatlan I.-en 30 lakás (legfeljebb 10 épületben) elhelyezésére nyílt volna lehetőség.

A tulajdonos ezt követően 2009. június 25-én lakossági fórumot tartott a korábbi intézmény területén annak érdekében, hogy a környéken lakók véleményét kikérje, valamint közösen valamilyen elfogadható hasznosítási javaslatot találjanak ki az érintettekkel. A tulajdonos akkor arról tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az épület elbontását követően új épületben öregek otthonaként szeretné üzemeltetni a területet, ehhez ugyanakkora beépíthetőséget szeretne (25 %), mint a környező lakótelkek esetében fenn áll. A hozzászólók túl intenzívnek ítélték a tervezett kialakítást és többen fenntartásokkal fogadták a tervezetet. A fórumon az is téma volt, hogy vegye meg az önkormányzat a telkeket.

Sajnos kölcsönösen elfogadható javaslat nem került meghatározásra, ezért a tulajdonos ezt követően kártalanítási igénnyel lépett elő, mert álláspontja szerint az Önkormányzat azzal a szabályozással, hogy a lakófunkciót kizárta a területen megengedett rendeltetések közül, értékcsökkenést eredményezett az Ingatlanok értékében. Mivel az Önkormányzat 14/2011. (I. 18.) számú határozatával elutasította a kártalanítási igényt, a tulajdonos kártalanítási eljárást kezdeményezett a Kormányhivatalnál. Budapest Főváros Kormányhivatal a BPB/007/1136-31/2013. sz. határozatában az Ingatlan I. tekintetében **103.797.933 Ft korlátozási kártalanítás megfizetésére kötelezte az Önkormányzatot. A korlátozási kártalanítás megfizetése esetén a Tulajdonos tulajdonjoga az Ingatlan I.-en változatlanul fennmaradt volna. A Határozattal szemben az Önkormányzat keresetet terjesztett elő a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt, melyre tekintettel a határozatát Budapest Főváros Kormányhivatala visszavonta.** A visszavonó határozattal szemben a tulajdonos keresettel élt, melyre tekintettel a közigazgatási eljárást a Kormányhivatal felfüggesztette. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 10.K.31.811/2014/17. sz. ítéletével a visszavonó határozatot helybenhagyta, így mivel a felfüggesztés oka megszűnt, a Kormányhivatal az eljárást folytathatta. Az Önkormányzat kérelmére a Kormányhivatal újból felfüggesztette az eljárást, mert az Önkormányzat és a Tulajdonos között egyezségi tárgyalás kezdődött.

2015-ben végül a kártalanítási eljárás befejezését megelőzően megegyeztek a felek, mégpedig úgy, hogy az Önkormányzat 533/2015. (X. 13.) számú határozatának megfelelően **Ingatlan I.-et „vagyongazdálkodási” és „közösségi célok” meghatározásával nettó 170.000.000,-Ft vételáron (ÁFA-t nem tartalmazott), Ingatlan II.-t „időotthon, idősgondozás” célok meghatározásával nettó 29.210.000,-Ft vételáron (ÁFA-t tartalmazott) megvásárolta.** Az egyezsége tekintettel a Tulajdonos a kártalanítási kérelmét visszavonta, így a Kormányhivatal a közigazgatási eljárást megszüntette.

Ezt követően 39/2015. (XII. 18.) rendelettel jóváhagyásra került a KVSZ módosítás oly módon, hogy a szabályok szerint az Ingatlan I. telkén több négylakásos lakóépület, ezen kívül egészségügyi épület, szálláshely-szolgáltató épület, sportépítmény és parkoló építésére nyílt lehetőség.

2017-ben az Önkormányzat elkészíttette az Ingatlanok KVSZ meghatározott funkcióira vonatkozó közlekedési hatásainak vizsgálatát, az érintett terület hatástanulmányát. A tanulmány megállapítása szerint a lakófejlesztés eredményezné a legkisebb forgalomnövekedést.

Ezt követően a KVSZ helyébe lépő 25/2017. (IX. 22.) rendelettel elfogadott Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) I. ütemével az Ingatlan I. telkére

vonatkozóan úgy változtak az építési előírások, hogy az Lke-1-XXIII-1/2 jelű kertvárosias építési övezetben egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sportépítmény és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések építésére nyílt lehetőség. A legfeljebb 15 lakás építésének megengedése a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 59/2017. (VI. 27.) határozata alapján került rögzítésre, a tervezetben előzetesen ennél nagyobb lakásszám megengedése szerepelt.

Még 2017-ben a tisztelt a Képviselő-testület **471/2017. (X. 10.) határozatával úgy döntött, hogy Ingatlan II. vonatkozásában is „vagyongazdálkodási és közösségi célra” módosítja a célt, illetve 472/2017. (X. 10.) határozatával döntött arról, hogy az Ingatlanokat nem kívánja hasznosítani.**

Az Ingatlanok hasznosításával kapcsolatban a tisztelt Képviselő-testület 2018. szeptember 10. napján megtartott ülésén 11 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal, 0 tartózkodás mellett meghozta a **340/2018. (IX. 11.) határozatát**, melyben úgy döntött, hogy a **472/2017. (X. 10.) határozatát hatályon kívül helyezi**, és az Ingatlanokat **versenyeztetési eljárásban – nyilvános pályázat útján – kívánja értékesíteni**. Az előterjesztést véleményező Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság nem foglalt állást a kérdésben, a döntést a Képviselő-testületre bízta, de a jegyzőkönyv szerint az ülésen Preklerné Marton Ilona bizottsági elnök részéről elhangzott, hogy a bizottság a korábbiakban tárgyalta, hogy támogatja szociális otthon létesítését az Ingatlanon, és ez kerüljön majd belefoglalásra a pályázatba. A Képviselő-testületi ülésen az előterjesztés tárgyalása során **Egresi Antal Képviselő Úr tolmácsolta a lakosság igényét: „az ottani lakók számára ez egy megnyugtató lehetőség lenne, hogy hasonló szociális intézmény létesüljön ezen a területen. Szeretne erre garanciákat kapni, szeretné hogyha a Képviselő-testület elé kerülne a pályázati kiírás, mielőtt meghirdetésre kerül az ingatlan, továbbá szeretné, hogyha mind a két ingatlanon, területen – együttesen – szociális létesítmény lenne”** (idézet a jegyzőkönyvből).

Ezt követően a tisztelt Képviselő-testület **392/2020. (VIII. 11.) határozatával 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül döntött** az Ingatlanok nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről és a pályázat kiírásáról, azzal, hogy Ingatlan I. önállóan is megvásárolható legyen, Ingatlan II. viszont csak Ingatlan I.-el együtt, oszthatatlan szolgáltatásként, valamint Ingatlan I. kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésének és működtetésének céljára legyen megvásárolható, tekintettel arra, hogy határozott lakossági igények mutatkoztak erre a környéken lakók részéről már az Ingatlanok Önkormányzat általi megvásárlása óta. Az előterjesztést véleményező Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság ülésén a jegyzőkönyv szerint elhangzott, hogy „*az ottlakók szeretnék, ha az ingatlan ugyanarra a célra lenne használva, mint korábban (nyugdíjas otthon, szociális intézmény). ...Korábban volt arról szó, hogy lakópark épülne, de ezt elvetette az Önkormányzat. Ha szociális intézmény létesülne azt a soroksári lakosok is látogathatnák.*” (idézet a jegyzőkönyvből). Az előterjesztés tárgyalása során a Képviselő-testületi ülésen dr. Staudt Csaba Képviselő Úr részéről elhangzott, hogy „*Az egyik képviselő társa a korábbiakban, pontosan 2018. szeptember 11. napján tartott képviselő-testületi ülésen kifejtette, hogy: „Az ottani lakók számára az egy megnyugtató lehetőség lenne, hogy hasonló szociális intézmény létesüljön ezen a területen.” Egresi úrtól kérdezi, hogy változott-e a lakosság véleménye változott ebben a kérdésben, vagy fennáll az, hogy szociális intézményt szeretnének.*” (idézet a jegyzőkönyvből) A kérdésre Egresi Antal Képviselő Úr elmondta, hogy „*A lakosság véleménye nem változott, továbbra is szeretnék, ha szociális intézmény lenne azon a területen.*” majd azt is, hogy „*A lakosság szeretné, ha már rendezett lenne az a terület, mert többször előfordult, hogy hajléktalanok költöztek be az ingatlanba és mivel közvetlen Duna kapcsolata van, így nem nagyon lehet ellenőrizni az oda érkező illetéktelen személyeket. Arról nem is beszélve, hogy mindkét ingatlan növényzete elburjánzott. Szeretnék, ha átlátható lenne a terület és ha valóban szociális intézményként,*

Idősek Otthonaként tudna működni. Régebben is az működött ott. Az ott élők hozzászoktak ahhoz, hogy idősek vannak ott.” (idézetek a jegyzőkönyvből) Az előterjesztés egyébként két határozati javaslatot tartalmazott, az „A” határozati javaslat – mely egyhangúlag elfogadásra került – hasznosítási korlátozással történő értékesítést tartalmazott, a „B” határozati javaslat pedig hasznosítási korlátozás nélküli értékesítést.

A döntés azt is tartalmazta, hogy az Ingatlan I. esetében meghatározott hasznosítási kötelezettség biztosítására kötbért is kikötő településrendezési szerződés kerüljön megkötésre az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltételeként. A minimálisan ajánlható vételár Ingatlan I. vonatkozásában bruttó 306.000.000,-Ft (ÁFA-mentes), Ingatlan II. vonatkozásában bruttó 67.850.000,-Ft (27 % ÁFÁ-t tartalmaz) volt. Ingatlan I. vonatkozásában a minimálisan ajánlható vételár meghatározásának alapját képező, 2020. július 03., napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény az akkor (és most is) hatályos KÉSZ szabályok szerinti beépíthetőséget vette figyelembe, azaz Ingatlan I. értékét azon 15 lakás elhelyezésének lehetősége figyelembevételével határozta meg ebben az összegben, ami jelentősen magasabb, mint a hasznosítási korlátozással terhelt ingatlanérték (2020. július 23. napján készült értékbecslés-kiegészítés szerint az Ingatlan I. értéke kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésére és működtetésére vonatkozó korlátozás figyelembe vételével 212.500.000,-Ft volt). E döntés teljesen jogszerű volt, hiszen a Képviselő-testület bármikor dönthet úgy, hogy egy vagyonelemet annak forgalmi értékénél magasabb áron kísérel meg értékesíteni (mint ahogy a Községi Ház értékesítése kérdésében hozott döntésében is tette).

Tekintettel arra, hogy **a 2020. október 22-én közzétett pályázati felhívásra egy pályázat sem érkezett** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **Polgármestere 549/2020. (XII. 08.) határozatával döntött a pályázat eredménytelenségéről, valamint arról, hogy a 392/2020. (VIII. 11.) határozatot hatályában fenntartja** (a COVID okán kihirdetett veszélyhelyzet ideje alatt a Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester hozott döntést). Ennek okán a **pályázati felhívás 2021. július 16. napján második alkalommal is megjelentetésre került**, de az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben **ismételten egyetlen ajánlat sem került benyújtásra**, ezért a tisztelt Képviselő-testület a **443/2021. (X. 12.) határozatával 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül döntött a pályázat ismételt eredménytelenségéről és felkérte a Polgármestert az Ingatlanok hasznosítására vonatkozóan új előterjesztés készítésére.**

A tisztelt Képviselő-testület **148/2023. (VI. 15.) határozatával 7 igen, 4 nem szavazattal, tartózkodás nélkül döntött arról, hogy az Ingatlanokat kizárólag együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként értékesíteni kívánja**, azzal, hogy **Ingatlan I.-en a meglévő épület felújításával szociális otthon és/vagy legfeljebb 3 db egyenként 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők, Ingatlan II.-n pedig legfeljebb 2 db lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők**, ezen kötelezettségek biztosítása céljából az adásvételi szerződésben **szerződést biztosító mellékkötelezettségként 300.000.000,-Ft összegű kötbér** kell kikötésre kerüljön, valamint e **kötelezettségek rendelkezési jogot korlátozó tényként feljegyzésre kell kerüljenek** az ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba.

(Fenti rendelkezés alapján Ingatlan I.-en kizárólag a következő építmények helyezhetők el:

- a meglévő épület felújításával szociális otthon, VAGY
- a meglévő épület felújításával szociális otthon, és legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések, VAGY

- a meglévő épület részben vagy egészben történő megtartásával vagy annak elbontásával legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések)

Ez a feltétel jelentős korlátozást tartalmazott az egyébként érvényben lévő országos és helyi építésügyi jogszabályokhoz képest (azok alapján Ingatlan I. telkén egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás, míg az Ingatlan II. telkén akár 6 lakás is megengedett), **az Ingatlanok értékére vonatkozóan elkészítettett aktualizált értékbecslés is e korlátozások figyelembevételével készült el. A korlátozás egyértelműen a felmerült, és korábbi bizottsági, illetve képviselő-testületi üléseken is ismertetett lakossági igények okán, településrendezési szempontokat is figyelembe véve került alkalmazásra.**

A minimálisan ajánlható vételár az aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslések által megállapított forgalmi értékekkel megegyezően Ingatlan I. vonatkozásában bruttó 210.000.000,-Ft (ÁFA-mentes), Ingatlan II. vonatkozásában bruttó 56.578.500,-Ft (27 % ÁFÁ-t tartalmaz) volt.

A 2020-ban és 2023-ban készült. Ingatlan I. értékére vonatkozó értékbecslések adatait az alábbi táblázat foglalja össze:

Értékbecslés készítésének dátuma	Értékbecslés során figyelembe vett hasznosíthatóság	Értékbecslés által meghatározott forgalmi érték
2020. július 03.	Az akkor hatályos KÉSZ-ben található, kihasználható legnagyobb beépítési adatokkal kalkulálva (azaz 15 lakás).	306.000.000,-Ft
2020. július 23.	Értékbecslés KIEGÉSZÍTÉS, kizárólag szociális ellátó intézmény létesítésére és működtetésére vonatkozó korlátozás figyelembe vételével	212.500.000,-Ft
2023. június 05.	szociális ellátó intézmény létesítés és működtetés céljára kerülhet hasznosítására, a meglévő épület felújításával, annak alapterületi határain belüli hasznos alapterülettel; és/ vagy lakás maximum 3 db építhető, darabonként 250 m ² hasznos alapterülettel, és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők	210.000.000,-Ft

A 2023. június 29. napján megjelentetett pályázati kiírásra - mely a pályázatnak nagy nyilvánosságot biztosítva megjelent az ingatlan.com internetes oldalon, az Önkormányzat

honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, és melynek keretében 2023. július 31. napjáig, azaz bő egy hónapig volt lehetséges pályázat benyújtása - **1 db ajánlat érkezett**, mely érvényes volt (további 1 érdeklődő, a Proper-M Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. is megvásárolta a részletes pályázati dokumentációt, azonban pályázatot nem nyújtott be). A tisztelt Képviselő-testület 2023. szeptember 14-ei ülésén **347/2023. (IX. 14.) határozatával** név szerinti szavazás mellett 7 igen (Bereczki Miklós, Egresi Antal, Fuchs Gyula, Geiger Ferenc, Sebők Máté Zoltán, Tüskés Józsefné, Bese Ferenc) és 4 nem szavazattal (Bányai Amir Attila, Ritter Ottó, dr. Staudt Csaba, Zimán András Ferenc), tartózkodás nélkül **a pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította és a pályázat nyertesének az egyetlen pályázót, az Aquila IMMO Zrt.-t nyilvánította. A pályázó által megajánlott vételár Ingatlan I. esetében a minimálisan ajánlható bruttó 210.000.000,-Ft, Ingatlan II. esetében pedig bruttó 57.000.000,-Ft volt.** A napirendi pont tárgyalása során ismét szóba kerültek a lakossági igények. Elhangzott Egresi Antal Képviselő Úr részéről, hogy *„Lokálpatriótaként tisztában van ennek az ingatlannak a történelmi hátterével, a korábbi tulajdonosokkal, az ottani gondokkal, problémákkal. Tisztában van azzal, hogy az ott lakók nem kívánnák, hogy lakóparkot építsenek azon a területen. Tíz-tizenöt évvel ezelőtt sikeresen megakadályozták, hogy lakópark épüljön ott, majd évekkel ezelőtt volt erre egy újabb kísérlet, amit szintén sikerült az ott lakókkal közösen megakadályozni.”* (idézet a jegyzőkönyvből).

A tisztelt Képviselő-testület ugyancsak a 2023. szeptember 14-ei ülésén a **335/2023. (IX. 14.) határozatával** 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 4 tartózkodás mellett **döntött arról, hogy elkészítteti a KÉSZ módosítását a 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása érdekében a 148/2023. (VI. 15.) határozattal jóváhagyott pályázati kiírással összhangban**, tehát oly módon, hogy Ingatlan I.-en szociális otthon és/vagy 3 db egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések legyenek elhelyezhetők. A napirendi pont tárgyalása során Bese Ferenc Polgármester Úr elmondta, hogy *„ez a napirend kimondottan lakossági kezdeményezésre készült. Az a háttere ennek az egésznek, hogy többször megkeresték őt magát és Egresi Antal Képviselő Urat, mint a terület képviselőjét, hogy ennél nagyobb lakásszámokkal ne értékesítsék a területet.”* (idézet a jegyzőkönyvből).

Az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés 2023. október 09. napján létrejött és 2023. november 10. napján hatályba lépett. A vételárak árverési előlegén felüli részei 2023. november 23. napján megfizetésre kerültek, az Ingatlanok 2023. december 05. napján birtokba adásra kerültek vevő részére.

A területre vonatkozó, a 335/2023. (IX. 14.) határozat szerinti **KÉSZ módosítás tervezetének véleményezését** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 68. § (1) bekezdése **értelmében egyszerűsített eljárásrend szerint lehetett lefolytatni.** A partnerségi véleményezés tekintetében mindez azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen nem kellett tájékoztatni az egyeztetésben részt vevőket, hanem **az eljárás rögtön a véleményezési szakasszal kezdődött.** A Korm. rendelet előírásainak megfelelően a KÉSZ módosítás tervezetének elkészítését követően **2023. novemberében** az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet közzétételével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével **megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése.** A tervezettel kapcsolatban **a lakossági fórumon** szóban **elhangzott**, majd azt követően a jogszabályi előírások által meghatározott **véleményezési határidőn belül írásban érkezett észrevételek szerint a szociális otthon újranyitása azonnali és súlyos forgalmi válságot okozna, amely**

nagyszabású infrastrukturális fejlesztés nélkül nem kivitelezhető, továbbá olyan mértékben csorbítaná a helyiek nyugalomhoz és pihenéshez való jogát, amely aránytalan lenne a jelenleg kertvárosias kerületrészen. A lakossági tiltakozás szerint a parkolási gondok tovább nőnének, fokozódnának a szabálytalan parkolások, a jelenleg is kritikus és balesetveszélyes közlekedési csomópontokon a helyzet tarthatatlanná válna, hiszen a kiszolgáló személyzet, a látogatók, a beszállítók is túlnyomórészt gépjárművel érkeznének; a forgalom jelentős növekedésével együtt jár a fény-, lég- és hangszennyezés jelentős emelkedése is; a szociális intézmény tűzivíz szükséglete nem lenne biztosított, mert jelenleg is tűzcsapokkal gyengén ellátott a terület.

Szükséges ezt a tényt kihangsúlyozni, hogy ha nem lett volna ellenállás a lakosság részéről a szociális otthon ellen, akkor fel sem vetődött volna, hogy az Önkormányzat az adásvételi szerződésben rögzített hasznosítási lehetőségek tartalmának megváltoztatása érdekében a tulajdonossal egyeztetésbe kezdjen. Az Önkormányzat azonban kompromisszumos megoldást keresve a partnerségi véleményezési eljárásban tanúsított jelentős ellenállás (lakossági tiltakozás) okán egyeztetést kezdeményezett a tulajdonossal, hogy elfogadható lenne-e számára, ha a KÉSZ módosítás tervezetéből kikerülne a szociális intézmény a megengedhető rendeltetések közül. Fontos azt is rögzíteni, hogy ha a tulajdonos beleegyezése nélkül kerülne elfogadásra egy olyan KÉSZ módosítás, melyben az adásvételi szerződésben rögzített hasznosítási lehetőségek szűkítésre kerülnek, akkor a tulajdonos, kártalanítási, illetve kártérítési igényrel élhetne. A tulajdonos első tájékoztatása szerint azzal a kifejezett céllal vettek részt a pályázaton, hogy ismét idősok otthonát létesítsenek a területen. Ettől a hasznosítástól eltérő javaslatként első körben az merült fel, hogy 8 lakásos magas színvonalú lakásokat építenének az Ingatlan I. telkén, mely zárt lakóközösséggé működik. Az utolsó alkalommal azonban a tulajdonos már azt állította, hogy amennyiben nem sikerül ebben az évben valamilyen mindkét fél számára elfogadható megállapodásra jutni a kérdésben, akkor a pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben rögzített építési lehetőségeknek megfelelően megkezdik az eredetileg tervezett drog rehabilitációs intézmény és az ahhoz kapcsolódó átmeneti szállások kialakítását.

Fentiek okán a **tisztelt Képviselő-testület 2025. december 04.-i ülésére előterjesztés készült**, melynek megtárgyalása eredményeképpen 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett megszületett a **410/2025. (XII. 04.) határozat**, mellyel a Képviselő-testület úgy döntött, hogy

„I. figyelemmel a volt Aranykereszt ápoló otthon (185003 hrsz.-ú ingatlan; a továbbiakban: Ingatlan) területét érintő KÉSZ módosítás keretében megtartott partnerségi egyeztetések során, valamint azon kívül is előterjesztett jelentős lakossági tiltakozásra, mint az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követően előállt, lényeges körülményváltozásra, nem támogatja szociális intézmény megvalósítását az Ingatlan területén.

II. szociális intézmény megvalósításának elmaradása esetén elfogadhatónak tartja az Ingatlan területén legfeljebb 8 lakás és a hozzá tartozó kiszolgáló rendeltetések megépítését és egyetért az Ingatlan területét érintő kerületi építési szabályok (KÉSZ) módosítására vonatkozó tervezetnek ezzel történő összhangba hozásával.

III. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a KÉSZ módosítás tervezetének átdolgozásával, valamint ezzel összefüggésben a tulajdonossal történő megállapodás megkötésével kapcsolatban azzal, hogy a megállapodásnak a határozat II. pontja szerinti rendelkezései, a KÉSZ módosításáról szóló rendelet hatálybalépésével egyidejűleg lépnek hatályba.”

Az **Ingatlanok tulajdonosával** fentiek okán **folytak egyeztetések** arról, hogy elfogadható lenne-e számára Ingatlan I. esetében a szociális rendeltetésű épület létesítése lehetőségének

kizárása, cserébe a szociális rendeltetés kompenzálására +5 lakás, így a szerződésben szereplő 3 helyett összesen 8 lakás megépítésének lehetőségét biztosítva. Az egyeztetések és a 410/2025. (XII. 04.) határozat alapján **elkészült egy megállapodás-tervezet**, mely lényegében azt tartalmazta, hogy az Ingatlanok tulajdonosa az adásvételi szerződésben szereplő rendelkezések ellenére elfogadja ezt a megoldást és mindenféle kártalanítási, illetve kártérítési igényről lemond ezzel kapcsolatban, azonban e **megállapodás-tervezettel kapcsolatban több mint fél éve nem nyilatkozott**. Ilyen megállapodás hiányában amennyiben a tisztelt Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 410/2025. (XII. 04.) határozat szerint kívánja módosítani a KÉSZ-t, az megalapozhatja az Ingatlanok tulajdonosának kártalanítási, illetve kártérítési igényét.

Tekintettel arra, hogy a **partnerségi egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények 6 hónapig érvényesek, a véleményezési eljárás lezárásához a partnerségi egyeztetést újból le kell folytatni**. Azzal kapcsolatban azonban **dönteni szükséges, hogy milyen tartalmú szabályozási tervezet kerüljön véleményezésre**, az eredeti, 335/2023. (IX. 14.) határozat szerinti tartalmú (tehát a pályázati kiírással és az adásvételi szerződés rendelkezéseivel összhangban álló) vagy a 410/2025. (XII. 04.) határozat szerinti tartalmú (tehát a szociális rendeltetés megtiltása és az Ingatlan I. területén legfeljebb 8 lakás és a hozzá tartozó kiszolgáló rendeltetések megépítésének engedélyezése). A KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezet Képviselő-testület elé terjesztése a véleményezési eljárás lefolytatását követően lehetséges.

A tisztelt Képviselő-testület 2026. szeptember 17-ei ülésén előterjesztésre került a lejárt határidejű határozatok között a 335/2023. (IX. 14.) és a 410/2025. (XII. 04.) határozatokra jelentés, felkérve a tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön abban a kérdésben, hogy mely határozat szerint kerüljön véleményezésre a KÉSZ módosítása. A tisztelt Képviselő-testület ekkor meghozta a 241/2026. (IX. 17.) számú határozatát, melyben úgy döntött, hogy *„döntést a Képviselő-testület ne a lejárt határidejű határozatok között hozza meg, hanem külön előterjesztés alapján, amely előterjesztésben be kell mutatni azokat a törvényes lehetőségeket, amelyek segítenek feloldani a fennálló jogi anomáliákat.”*

Megjegyzendő, hogy jogi anomáliák nem állnak fenn a tárgyi ügyben, anomália a 335/2023. (IX. 14.) és a 410/2025. (XII. 04.) határozatok tartalma között áll fenn, amit az okozott, hogy a korábban éveken keresztül az Ingatlanok közvetlen környezetében élő lakosság által erősen támogatott, sőt igényelt szociális rendeltetés valamilyen oknál fogva a 2023. novemberi lakossági fórum idejére elutasítottá vált a lakosság körében, így a tisztelt Képviselő-testület figyelembe véve ezen lakossági igényeket – ahogy korábban azt is, hogy a lakosság szociális rendeltetést preferálna az Ingatlan I.-en, ezért ilyen korlátozással kívánta azt értékesíteni – **elkezdte vizsgálni a szociális rendeltetés kizárásának lehetőségét, és ennek eredményeként meghozta a 335/2023. (IX. 14.) határozat tartalmával összhangban nem álló 410/2025. (XII. 04.) határozatot**.

Fentiek figyelembevételével a tisztelt Képviselő-testületnek mérlegelnie szükséges, és döntést kell hoznia abban a kérdésben, hogy az újabb partnerségi véleményezési eljárásban a 335/2023. (IX. 14.) vagy a 410/2025. (XII. 04.) határozat szerint kezdődjön meg a partnerségi egyeztetés a KÉSZ tervezett módosításáról.

III. 2. Az Önálló Képviselői Indítványban megfogalmazottakkal kapcsolatos tények, tájékoztatások, észrevételek

Az Önálló Képviselői Indítvány – melynek tartalmát az előterjesztés külön nem ismerteti, az teljes terjedelmében mellékletként csatoltára került jelen előterjesztéshez – több témakörben is tesz felvetéseket, állításokat, melyekkel kapcsolatban az alábbi tényeket, jogszabályi

rendelkezéseket, jogelveket, megállapításokat tartom szükségesnek ismertetni a tisztelt Képviselő-testülettel:

III.2.1. Az ingatlanforgalmi szakvélemények és az azok által megállapított forgalmi értékek

Az Ingatlanok értékesítéséhez vezető sikeres pályázati kiírásban megállapított ajánlható minimális árak igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvéleményekben meghatározott forgalmi értékekkel megegyezően kerültek megállapításra a tisztelt Képviselő-testület 7 igen, 4 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett meghozott **148/2023. (VI. 15.) határozatában** (ezen árakat javasolta meghatározni a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság is az 5 igen szavazattal, 0 ellenszavazat és 0 tartózkodás mellett elfogadott 48/2023. (VI. 13.) határozata is).

Az ingatlanforgalmi szakvélemények módszereinek szakszerűségét, hitelességét az Önálló Képviselői Indítvány megkérdőjelezi, azonban állításait nem támasztja alá semmiféle szakmai anyaggal, holott az ingatlanforgalmi szakértői értékmeghatározásnak olyan sokrétű és speciális szakmai módszerei vannak, hogy egy ilyen értékmeghatározást alappal véleményezni, felülvizsgálni csak ilyen szakismeretekkel bíró személy tudhat.

Megjegyzendő, hogy a pályázati kiírásról szóló 148/2023. (VI. 15.) határozat meghozatalakor a jegyzőkönyv szerint az Önálló Képviselői Indítvány benyújtója részéről sem kérdés, sem hozzászólás nem hangzott el.

III.2.2. A hasznosítási korlátozások értékcsökkentő hatása

Az Ingatlanokra a pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben meghatározott hasznosítási korlátozás valóban csökkentette az Ingatlanok forgalmi értékét ahhoz képest, ha azok értéke hasznosítási korlátozások nélkül került volna megállapításra, és az értékesítés is hasznosítási korlátozások nélkül történt volna. A hasznosítási korlátozásokra azonban a lakosság határozott igényei, és településrendezési szempontok figyelembevétele okán került sor.

Az **Alaptörvény 38. cikk** szerint a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, mely **kezelésének és védelmének célja** többek között **a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele**. Az Alaptörvény az **értékarányosság** követelményét is rögzíti.

Az **önkormányzati ingatlan** tehát nem pusztán az önkormányzat magántulajdona, **nem profitmaximalizáló magántulajdon**, hanem **nemzeti vagyon**. Az Nvtv. szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladatok biztosítása; a **nemzeti vagyongazdálkodásnak a közfeladatokat** (településfejlesztés és településrendezés) és a **társadalmi szükségleteket is szolgálnia kell, nem a profitmaximalizálás, azaz az Önálló Képviselői Indítvány 7. oldalán megfogalmazott „jogilag megengedett, fizikailag lehetséges, pénzügyileg megvalósítható és a legmagasabb értéket eredményező hasznosítás”** a célja.

Az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseit nem lehet pusztán az ingatlan gazdasági hasznosíthatóságának vagy az abból elérhető legmagasabb profitnak alárendelni, a 148/2023. (VI. 15.) határozat meghozatalakor hatályban volt Étv. 7. §-a **településfejlesztés és településrendezés céljaként a közérdek, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangját, továbbá a lakosság életminőségét, a fenntartható településszerkezetet és a jó minőségű környezet kialakítását** írta elő. (Lényegében ugyanezen rendelkezéseknek megfelelő rendelkezéseket tartalmaz az Étv. helyébe lépett, jelenleg hatályban lévő Méptv. 74. §-a is.)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban hagyta jóvá a kerület településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK).

A TFK-ban előrevetített 15 éves távlati jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. Soroksár jövőképe négy fontosabb témakört érint: társadalmi jövőkép, gazdasági jövőkép, táji és természeti környezet megőrzése és védelme, épített környezet védelme és fejlesztése. Ez utóbbi célkitűzés részletesebb kifejtésének bevezetőjében ez olvasható: *„A minőségi életkörülmények biztosításának alapfeltételei - a természeti értékek fenntartása és a környezeti állapot javítása mellett - az épített környezet és a történelmi múltban gyökerező városszerkezet megőrzése és fejlesztése.”*

A helyi önkormányzatok a településfejlesztési, településrendezési tevékenységük során az [Alaptörvény](#) általános felhatalmazása alapján, törvényben konkretizált feladatkörben járnak el. Ez a feladatgyakorlás az [Alaptörvényben](#) felsorolt legkülönbözőbb alapvető jogok érvényesítését szolgálja. (3125/2015. (VII. 9.) AB határozat). **Alkotmányos érdek fűződik tehát ahhoz, hogy ezt a feladatkört az önkormányzatok az alkotmányosság keretei között széles mérlegelési szabadság mellett gyakorolhassák** (3397/2021. (X. 1.) AB végzés). Az önkormányzat döntéseiben kötelezően figyelembe veendő olyan **közérdekű és települési szempontok (mint például a TFK-ban kitűzött településfejlesztési koncepcionális célok)**, amelyek miatt a **nagyobb beépítési intenzitás – és így az esetlegesen magasabb ingatlanérték – nem feltétlenül szolgálja az önkormányzat összességében vett érdekét. A településrendezésnek nem az önkormányzati ingatlanok piaci értékének maximalizálása a törvényi célja, hanem a település összehangolt, rendezett, fenntartható fejlődésének biztosítása.**

Az Ingatlanokra a hasznosítási korlátozások alkalmazása nélkül összesen akár 21 lakás is építhető lett volna. A lakosság határozottan tiltakozott a lakópark jellegű, nagyobb létszámú beköltöző lakosságot generáló beépítési lehetőség ellen a feljebb már kifejtett okok miatt.

Fontos megjegyezni az is, hogy egy ekkora lakásszám akkora plusz lakoslétszámot és gépjárműszámot, forgalomnövekedést, parkolóhely-kapacitási problémákat is generálna a kertvárosias, jellemzően egy-két lakásos lakóépületeket magába foglaló lakóövezetben, ami már egyéb szükséges infrastruktúrafejlesztési (közlekedési, egészségügyi, köznevelési infrastruktúra fejlesztése) feladatokat is róna az önkormányzatra, mely fejlesztések jelentős költségvonzzattal is bírnának, így **a magasabb lakásszám által elérhető magasabb bevétel a szükséges fejlesztések költségeit is figyelembe véve korántsem biztos, hogy magasabb profitot jelentene, mint a hasznosítási korlátozással történő értékesítés. 21 lakás létesítése az Ingatlanokon a településrész kertvárosias lakóövezeti jellegét is megváltoztatná.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan forgalmi értékének esetleges csökkenése önmagában nem alapozza meg a településrendezési döntés jogellenességét, amennyiben a beépíthetőség korlátozása az Étv./Méptv. szerinti településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban áll, objektív településrendezési szempontokon alapul, általános szabályozási rendszerbe illeszkedik és arányos. A településrendezési közérdek, valamint a lakosság érdekeinek érvényesítése és az önkormányzati vagyon értékének megőrzésére irányuló kötelezettség nem egymást kizáró követelmények, az önkormányzatnak a településrendezési közérdeket és a lakossági érdekeket is mérlegelve, figyelembe véve kell a vagyonnal felelősen gazdálkodnia. **A településfejlesztés és a településrendezés nem csupán jogi kötelezettség, hanem a helyi szuverenitás legfontosabb eszköze. Az önkormányzatnak – a magánbefektetőkkel ellentétben – nem a profitot kell maximalizálnia. Egy elmaradt profit**

vagy egy drágább fejlesztési alternatíva hosszú távon, közvetett módon hozhat nagyobb hasznot a településnek (mint a fentebb is említett infrastrukturális túlterheltség elkerülése, vagy a környezeti és életterhelési index megmaradása/növekedése. Az Nvtv. előírja a piaci és értékarányos elidegenítést, de önkormányzati szempontból az érték fogalma nem csak pénzben mérhető, illetőleg a hasznosítási korlátozás miatt a vételár értékarányos volt.

Az önkormányzat a saját tulajdonú ingatlan beépíthetőségét is jogszerűen korlátozhatja lakossági és településrendezési érdekek miatt, az ebből eredő értékcsökkenés önmagában nem alapozza meg jogellenes vagyongazdálkodás megállapítását.

III.2.3. Az Ingatlanok vevőjének kapcsolatrendszere

Említésre kerül az Önálló Képviselői Indítványban az Aquila Immo Zrt. céghálózati kapcsolatrendszere, azonban a felvázolt kép korántsem teljes, csak egy céget, a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt.-t említi, mint kapcsolt vállalkozást (a hatályos cégnyilvántartás szerint az Aquila Immo Zrt. vezérigazgatója igazgatósági tag a Magyar Infrastruktúrafejlesztő Zrt.-ben), holott a hatályos cégnyilvántartás szerint az **Aquila Immo Zrt. kapcsolati hálójában további 18 cég is szerepel**, melyek közül Aquila Immo Zrt. vezérigazgatója több cégben is lát el vezető tisztségviselői szerepet, illetve maga vagy az Aquila Immo Zrt. tulajdonos is több cégben.

III.2.4. A „fejlesztési értéknövekménnyel” és az Ingatlan I. értékcsökkenésével kapcsolatos téves megállapítások és abból levont téves következtetések

Az Önálló Képviselői Indítványban szerepel utalás „az ingatan fejlesztési jogainak későbbi bővítése”-re, az, hogy „a 410/2025. (XII. 04.) határozat új helyzetet teremtett”, hogy „a 2023-as értékesítéshez alapul vett 3 lakásos fejlesztési korlát nem maradt változatlan”. Ezek a megállapítások tévesek. **A pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben szereplő hasznosítási korlátozás mai napig változatlanul érvényben van.** A 2023. novemberi partnerségi egyeztetések során felmerült erős lakossági tiltakozás okán megkezdődött egy folyamat arra irányulóan, hogy esetleg a KÉSZ módosítása ne a pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben szereplő hasznosítási korlátozás szerint történjen, hanem 3 helyett 8 lakás létesítésére biztosítson lehetőséget Ingatlan I.-en, de **a KÉSZ módosítása nem történt meg, jelenleg a KÉSZ szerint továbbra is** Ingatlan I. területén egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás, míg az Ingatlan II. területén akár 6 lakás helyezhető el, és **az adásvételi szerződésben szereplő hasznosítási korlátozás érvényben van**, az rendelkezési jogot korlátozó tényként feljegyzésre is került az ingatlan-nyilvántartásba és annak betartását 300.000.000,-Ft összegű kötbér is biztosítja. **Éppen erről is kell döntenie a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a KÉSZ módosítása végül az eredeti, 335/2023. (IX. 14.) határozat szerinti tartalmú** (tehát a pályázati kiírással és az adásvételi szerződés rendelkezéseivel összhangban álló) **vagy a 410/2025. (XII. 04.) határozat szerinti tartalommal** (tehát a szociális rendeltetés megtiltása és az Ingatlan I. területén legfeljebb 8 lakás és a hozzá tartozó kiszolgáló rendeltetések megépítésének engedélyezése) történjen meg, és a teljes folyamat végén külön is el kell fogadnia a KÉSZ módosítására irányuló rendelet-tervezetet. **Az Önálló Képviselői Indítvány tehát egy eleve téves feltevésből** – abból, hogy az Ingatlan I.-re vonatkozó hasznosítási korlátozás módosításra került, és jelenleg 8 lakásos fejlesztési lehetőség

áll fenn Ingatlan I.-en – **indult ki, és így téves következtetésre jutott azzal kapcsolatban, hogy Ingatlan I. értéke növekedett volna ezen meg sem történt módosítás okán.**

Az Önellő Képviselői Indítvány a 2020. és 2023. évi értékek összevetésénél is egy téves megállapításból indul ki, az Ingatlan I. 2020. évi nettó értékét 306.000.000,-Ft-ban jeleníti meg, és így a 2023. évi 210.000.000,-Ft-os nettó értékhez képest -96.000.000,-Ft-os eltérést állapít meg. A 2020. évi pályázat 306.000.000,-Ft-os minimálára azonban nem hasznosítási korlátozást figyelembe véve megállapított forgalmi érték alapján került megállapításra, hanem ahogy az korábban már kifejtésre került, a minimálisan ajánlható vételár meghatározásának alapját képező, 2020. július 03.-án készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény az akkor (és most is) hatályos KÉSZ szabályok szerinti beépíthetőséget vette figyelembe, azaz Ingatlan I. értékét azon 15 lakás elhelyezésének lehetősége figyelembevételével határozta meg, a 2023.-as 210.000.000,-Ft-ban meghatározott forgalmi érték pedig a pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben is megjelenő hasznosítási korlátozás figyelembe vételével került megállapításra, tehát ez a két forgalmi érték nem hasonlítható össze, mivel nem ugyanazon tényezők figyelembevételével kerültek megállapításra, így ezek összehasonlítása is téves következtetésekre vezet. Továbbá az ingatlanértékekkel kapcsolatban az Önellő Képviselői Indítvány használt lakások fajlagos árának változását kísérli meg rávetíteni az Ingatlanok 2020. évi – fejlesztési korlátozás nélküli állapotú – értékére, és így próbálja az általa valósnak vélt 2023. évi értéket megállapítani, holott a használt lakások forgalmi értékének változása és az Ingatlanokhoz hasonló, jellemzően befektetési/beruházási célból vásárolt ingatlanok forgalmi értékének változása teljesen különböző, azok piaci értéke sem hasonlóan változott a 2020-2023. közötti időszakban, ahogy az a 2023. június 05-én készült értékbecsülés 5-8. oldalán hosszan kifejtésre is kerül, a beruházási célú ingatlanok iránti kereslet jellemzően lecsökkent, a realizálható vételár is csökkenő tendenciát mutatott az akkori piaci környezetben.

III. 3. A szociális intézmény fogalmának értelmezése

KÉSZ fogalom:

„9. **Közüntézmény:** Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést önállóan vagy vegyesen tartalmazó és azokat kiszolgáló önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épület.”

OTÉK fogalom:

„111. *Szociális rendeltetés:* a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás.”

TÉKA fogalom:

„140. *szociális rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és - gondozás biztosítására szolgál;”

A szociális alapszolgáltatás az alábbi témákat öleli fel:

1) Szociális alapszolgáltatások

- Falu- és tanyagondnoki szolgáltatás
- Étkeztetés

- Házi segítségnyújtás
- Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás
- Családsegítés
- Közösségi ellátások
- Támogató szolgáltatás
- Utcai szociális munka
- Nappali ellátás

2) Szakosított ellátások:

A szakosított ellátási formák típusai a következők:

- ápolást, gondozást nyújtó intézmények
- rehabilitációs intézmények
- átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények
- lakóotthonok
- támogatott lakhatás

Az ápolást, gondozást nyújtó intézmények:

1. idősek otthona
2. pszichiátriai betegek otthona
3. fogyatékos személyek otthona
4. szenvedélybetegek otthona
5. hajléktalanok otthona

A rehabilitációs intézmények:

1. pszichiátriai betegek rehabilitációs intézménye
2. fogyatékos személyek rehabilitációs intézménye
3. szenvedélybetegek rehabilitációs intézménye
4. hajléktalanok rehabilitációs intézménye

Az átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények:

1. időskorúak gondozóháza
2. fogyatékosok személyek gondozóháza
3. pszichiátriai betegek átmeneti otthona
4. szenvedélybetegek átmeneti otthona
5. hajléktalanok átmeneti szállása

6. éjjeli menedékhely

A lakóotthonok:

1. A rehabilitációs célú lakóotthon

2. Az ápoló-gondozó célú lakóotthon

III.4 A lakossági kérdésekkel, észrevételekkel kapcsolatos válaszok összefoglalása

Az alábbiakban pontonként összefoglalásra kerülnek az Egresi Antal Képviselő Úr által továbbított lakossági kérdésekkel/észrevételekkel kapcsolatos válaszok, a benyújtott iratban szereplő sorszám szerint, a benyújtott iratból szó szerint idézett kérdések/észrevételek dőlt betűvel kerülnek megjelenítésre.

1. **„1. Az értébecslés megalapozatlansága és az anyagi jogi aránytalanság**
A hasznosítási funkció eltérése: A 2020. és 2023. évi értébecslések az ingatlan forgalmi értékét kizárólag idősothtoni funkcióra (hozamalapú módszerrel), valamint korlátozott lakásszámra modellezték. A jelenlegi hasznosítási szándék (drogrehabilitációs központ, illetve a lakásszám több mint két és félszeresére növelése) alapjaiban változtatja meg a hozam- és értékviszonyokat. Mivel az értébecslések nem a ténylegesen megvalósítani kívánt funkcióra és beépítési intenzitásra készültek, a megállapított vételár jogilag és szakmailag megalapozatlan.

A beépíthetőség növelése értékrendezés nélkül: A korábbi 3 lakás helyett a tervezett Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítással 8 lakás engedélyezése a vagyont értéket drasztikusan növeli. A beépíthetőség több mint 250%-os emelése új értébecslés és a vételár ehhez igazítása nélkül megsérti a nemzeti vagyonról szóló törvénykezésben előírt értékarányosság követelményét.”

A 2020. évi értébecslésben megállapított összeg, mely az 1. és 2. pályázati kiírás minimális ajánlható árát megalapozta, az akkori, illetve jelenlegi KÉSZ szabályozás (azaz a nagyobb ingatlan esetében 15 lakás) létesíthetőségének figyelembevételével készült. A 2023. évi értébecslés nem "idősothtoni funkcióra", hanem "szociális ellátó intézmény és/vagy maximum 3 db egyenként 250 m² hasznos alapterületű lakás"-ra készült. Egyelőre nincs döntés a beépíthetőség növeléséről, a beépíthetőség növelése a KÉSZ ilyen jellegű módosítására irányuló rendelet elfogadásával történne meg. A 410/2025. (XII. 04.) határozat nem változtatott a megkötött adásvételi szerződés tartalmán, csupán a lehetőségét teremtette meg annak, hogy a felek megállapodhatnak a szociális intézmény megvalósítása helyett 5 lakás megépítésében, és ez esetben történhetne meg a KÉSZ ilyen jellegű módosítása is, de mivel a megállapodás nem jött létre, így jelenleg változatlanul szociális ellátó intézmény és/vagy maximum 3 db egyenként 250 m² hasznos alapterületű lakás fő rendeltetések építhetők meg a szerződés szerint.

2. **„2. Környezetvédelmi, beépíthetőségi és természetvédelmi korlátok**
A tervezett 8+2 lakásos beépítés a kiszolgáló létesítményekkel (garázsok, burkolt felületek) fizikai és jogi lehetetlenülésbe ütközik. A telekbe benyúló Natura 2000-es védettségű terület, a 10 méteres beépíthetetlen védősáv, valamint a KÉSZ-ben (SZT3

térkép) is rögzített mintegy 25 db védett, értékes faegyed védelme kizárja a beépítési intenzitás ilyen mértékű növelését.”

Téves állítás, hogy az Ingatlanok bármelyikének területe Natura 2000 terület lenne (valószínűsíthetően az Országos jelentőségű tájképvédelmi terület jelölés kerül félreértelmezésre), **védett fa sincs a területen, értékes faegyedek vannak jelölve, továbbá védősáv sincsen.** Az építési hely mellett a szomszédos telkek felé ugyanolyan be nem építhető telekrészt jelöl (illetve nem jelöl) a szabályozási terv, mint bármelyik másik szabadon álló beépítési módú telek esetén. A telekre vonatkozó szabályozási elemek összességében határozzák meg a beépíthetőséget, valóban **sok építést befolyásoló tényezőt kell betartani, de ezek betartásával 8 épület elhelyezése a környező telkek beépítésétől nem eredményezne eltérő, intenzívebb beépítést.** Mindemellett az értébecslésnél valóban csökkentő tényezőként számítanak ezek a **beépítési lehetőségeket befolyásoló szabályozási elemek, ami megint csak azt támasztja alá, hogy az ingatlanforgalmi értébecslésben nem volt alulbecsülve a forgalmi érték.**

„A tervezett beépítés az értékes növényzet károsítása és a természetvédelmi korlátozások megsértése nélkül nem valósítható meg.”

Ez csupán feltételezés, az épületek elhelyezését érdemben egyedül az értékes faegyedek elhelyezkedése befolyásolja, az Ingatlanok Önkormányzat előtti tulajdonosa által készített KVSZ módosítási tervdokumentáció részét képező környezetalakítási tervlap a faegyedek megtartása mellett 5 db 3 lakásos és 2 db 2 lakásos épület elhelyezését jelölte.

3. **„3. Az elővásárlási jog újrafelajánlási kötelezettsége** *A Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogáról a szociális funkcióra (idősothton), valamint az eredeti pályázati feltételekben rögzített beépíthetőségre (3 lakás) tekintettel mondott le. Mivel a hasznosítás célja (drogrehabilitációs központ) és a beépítési paraméterek (3 helyett 8 lakás) lényegesen módosultak, a vagyoneértékesítés feltételei gyökeresen megváltoztak. A Polgári Törvénykönyv és a vagyongazdálkodási elvek alapján a megváltozott tartalmú ajánlatot (vagy szerződésmódosítási szándékot) az elővásárlási joggal rendelkezők felé ismételtelen fel kell ajánlani.”*

Nem ismert az oka az elővásárlásra jogosultak azon döntésének, hogy nem éltek elővásárlási jogukkal. Nem szerepel a benyújtott dokumentumban, hogy a Ptk. mely rendelkezése, illetve pontosan mely vagyongazdálkodási elvek alapján kerül feltételezésre, hogy „újra fel kellene ajánlani az elővásárlási jogot”, de **nincs olyan rendelkezés a Ptk.-ban, miszerint egy több éve végbement, ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert adásvétel esetén a szerződésmódosítás „felélesztené” az elővásárlási jogot.** Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége adott eladási szándékhoz, illetve adásvételhez kapcsolódik. Ha az adásvételi szerződés létrejött, az elővásárlásra jogosultat szabályszerűen megkeresték, és ő nem élt az elővásárlási jogával, majd a szerződés teljesült és a vevő tulajdonjogát bejegyezték, akkor az adott értékesítés tekintetében egy **utólagos szerződésmódosítás, melynek során egy már teljesített szerződésből fennmaradó szerződéses kikötés változna meg, nem „indítja újra” az elővásárlási jog gyakorlásáról való döntési helyzetet.**

Egyébként egyelőre **nincs is döntés a beépíthetőség növeléséről, a beépíthetőség növelése a KÉSZ ilyen jellegű módosítására irányuló rendelet elfogadásával történne meg.**

4. „**4. Eljárási hiba a partnerségi egyeztetés időzítésében**
A jogszabálysértés ténye: A magyar építészetről szóló törvény alapján a lakossági partnerségi egyeztetés a döntés-előkészítés kötelező eleme. Az Önkormányzat a pályázatot lezárta, és az adásvételi szerződést aláírta (2023. 10. 04. / 10. 09.) mielőtt a partnerségi egyeztetést lefolytatta volna (2023. 11. 02.). Jogkövetkezmény: Az utólagos partnerségi egyeztetés elvonja a jogintézmény törvényi célját, így a KÉSZ ezen az alapon történő módosítása súlyos eljárási hibában szenved. Az Önkormányzat visszas magatartása, hogy a lakossági igényekre hivatkozva emelné a lakásszámot a beruházó javára, miközben a lakosság éppen a beépítés ellen tiltakozik.”

Az adásvételi szerződés nem kötelezi az Önkormányzatot a KÉSZ módosítására, csak lehetőséget teremt arra. A partnerségi egyeztetés a KÉSZ módosítási folyamatának jogszabályban meghatározott része. **Ingatlanértékesítését megelőzően nem írja elő semmilyen jogszabály sem a partnerségi egyeztetési kötelezettséget.** A KÉSZ módosítás (rendeletének) jóváhagyása, vagyis **rendeletmódosítás nem történhet partnerségi egyeztetés lefolytatása nélkül, de mivel nem történt még KÉSZ módosítás, így az Méptv.-re hivatkozás téves, nem történt jogsértés.** Félremagyarázható, téves értelmezés az, hogy a lakossági igényekre hivatkozva merült fel a lakásszám emelésének lehetősége, ellenkezőleg, **a lakossági igények (vagyis a tiltakozás a szociális intézmény ellen) és a szociális funkció adásvételi szerződésben szereplő lehetőségének esetleges utólagos tiltásából következhető kártalanítási, illetőleg kártérítési igény elkerülése érdekében készült az az előterjesztési javaslat 2025. decemberében, melynek megszavazásával a Képviselő-testület támogatta a 8 lakás megépítését. Ha a szociális intézmény megtiltásával együtt nem kerülne sor valamilyen kompenzálásra, akkor a szerződéssel megszerzett építési lehetőségek korlátozása egyértelműen kártalanítási, illetőleg kártérítési alapot képezhetne a vevő részéről.**

5. „**5. Döntési kényszer és az esetleges jogellenes nyomásgyakorlás visszautasítása**
A lakosság számára elfogadhatatlan drogrehabilitációs központ lebegtetése mint alternatíva visszas döntési helyzetet teremt. A képviselő-testületnek nem a lakosság számára káros opciók közötti kényszerpályán kell döntenie, hanem az Önkormányzat saját vagyonnefeletti jogait és a KÉSZ módosítási jogkörét a közérdeknek megfelelően kell gyakorolnia. A beruházó általi esetleges nyomásgyakorlásnak való behódolás felveti a hűtlen kezelés és a kötelezettségszegés gyanúját, amennyiben a testület a beruházó magánérdekét a közérdek és a vagyonvédelem elé helyezi.”

Drogrehabilitációs központ a jelenlegi szabályozás és a pályázatban, valamint az adásvételi szerződésben szereplő hasznosítási korlátozás keretén belül is létesíthető (szociális otthon), így a **tulajdonos részéről nem tekinthető "nyomásgyakorlásnak"** az, ha ilyen jellegű intézmény létesítését tervezné. **Közérdek, hogy a vevő részéről az adásvételi szerződéssel megszerzett építési jogok esetleges korlátozásából eredő kártalanítási, illetőleg kártérítési kötelezettséget az Önkormányzat elkerülje, a lakosság számára elfogadhatatlan drogrehabilitációs központ megépítésének lehetőségét megpróbálja az Önkormányzat kompromisszumos megoldással elérni.**

6. „**6. A vagyongazdálkodási szabálytalanságok büntető- és közigazgatási jogi kockázata** „Az alacsony egységáron értékesített ingatlan beépíthetőségének utólagos, több mint 250%-os emelése – ellenérték nélkül – a nemzeti vagyon elvonását és a beruházó jogalap nélküli gazdagodását eredményezi. Ez a struktúra kimeríti a vagyongazdálkodási szabályszegést, és megalapozza a Kormányhivatal és Nemzeti Vagyonvisszaszerzési és Védelmi Hivatal törvényességi felügyeleti eljárását, valamint a nemzeti vagyonkezelési törvény rendelkezései alapján a szerződés semmisségének megállapítását.”

Az Ingatlanok igazságügyi szakértői értébecslésben meghatározott forgalmi érték alapján megállapított minimális ajánlható árat tartalmazó pályázat keretében kerültek értékesítésre. A „beépíthetőség növelése”, **azaz a plusz 5 lakás létesítésének lehetősége a szociális otthon létesítése lehetőségének megszüntetése ellentételezéseként kerülne biztosításra**, tehát nem „ellenérték nélkül”, de ahogy már korábban is többször szerepelt az előterjesztésben, egyelőre **nincs döntés a beépíthetőség növeléséről**, a beépíthetőség növelése a KÉSZ ilyen jellegű módosítására irányuló rendelet elfogadásával történne meg. „**Vagyongazdálkodási szabályszegés**” megtörténtét csak arra jogosult szerv, illetve hatóság jogosult megállapítani, ilyen megállapítás hiányában tényként kijelenteni, hogy „Ez a struktúra kimeríti a vagyongazdálkodási szabályszegést” kimerítheti a rágalmozás, illetve becsületsértés törvényi tényállását.

7. „**7. Konstruktív kiút: A szerződés felbontása / elállás és az ingatlan visszavétele** Gyors és tiszta jogi megoldás: A beruházó láthatóan sem az eredeti (3+2 lakás + szociális intézmény), sem a kért módosított feltételeket nem tudja vagy nem kívánja teljesíteni.

A felek rendezése: Az eredeti vételár visszatérítésével az Önkormányzat mentesül a peres és büntetőjogi kockázatoktól, a beruházó visszakapja a tőkéjét, mentesül az NVVH eljárás alól, az ingatlan pedig visszazáll az Önkormányzatra. Ezt követően a terület jövőbeni hasznosításáról a lakosság valódi és előzetes bevonásával, törvényes eljárásban lehet dönten. **Ellenkező esetben a Képviselő-testület vagy az egyetértő képviselők az NVVH-hoz fordulhatnak és kezdeményezhetik az ügylet felülvizsgálatát egy eljárás keretén belül.**”

A szerződés csak **a felek közös akaratával** lenne felbontható, és ez esetben az eredeti állapotot kellene helyre állítani, azonban tekintettel arra, hogy a szerződés 3 évvel ezelőtt jött létre és a vételár is akkor megfizetésre került, a vevőnek a vételár visszatérítésén kívül lehetne kamatkövetelése is. Elállni a másik fél súlyos szerződésszegése esetén lehet, jelen esetben **a másik fél nem szegett szerződést**. Az Ingatlanok vevő általi beépítése nem szerződéses feltétel, hanem lehetőség, ha nem akar nem kell semmit építenie. „**Kért módosított feltételek**” nincsenek, mert sem ilyen irányú megállapodás nem került megkötésre a vevővel, sem a KÉSZ ilyen jellegű módosítása nem történt meg.

IV. A döntés szükségességének indokai

Tekintettel arra, hogy a partnerségi egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények 6 hónapig érvényesek, **a KÉSZ módosításának véleményezési eljárás lezárásához a partnerségi egyeztetést újból le kell folytatni**. Azzal kapcsolatban azonban **dönteni szükséges, hogy milyen tartalmú szabályozási tervezet kerüljön véleményezésre**, az eredeti, 335/2023. (IX.

14.) határozat szerinti tartalmú vagy a 410/2025. (XII. 04.) határozat szerinti tartalmú. A KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezet Képviselő-testület elé terjesztése a véleményezési eljárás lefolytatását követően lehetséges. Fentiek miatt a KÉSZ módosításának kereteit meghatározó határozat végrehajtási határidejének módosítása is szükséges.

V. A döntés várható hatásai

A lehetséges döntési változatok és azok következményei:

1. Az adásvételi szerződésben rögzített hasznosítási lehetőségekkel azonos tartalmú KÉSZ módosítás tervezet kerül véleményeztetésre, a 335/2023. (IX. 14.) határozat szerint, így a hatályos építési előírásoknál kisebb intenzitású beépítés valósulhat meg, de megépülhet szociális intézmény is.
2. Nem kerül módosításra a KÉSZ és ez esetben
 - a) az adásvételi szerződés szerint megengedett beépítés valósulhat meg, így akár legkedvezőtlenebb esetben 3 lakás és még mellette szociális intézmény is megépülhet.
 - b) A hatályos építési lehetőségek szerint akár 15 lakás is megépülhet, mert az építési hatóság a KÉSZ előírásai alapján vizsgálja a szabályoknak való megfelelést, de ez esetben az adásvételi szerződésben rögzített 300.000.000,-Ft kötbért a tulajdonosnak meg kellene fizetnie.
3. Az adásvételi szerződéstől eltérő, szociális rendeltetés kizárását tartalmazó KÉSZ módosítás tervezet kerül véleményeztetésre és aztán jóváhagyásra, de ebben az esetben a tulajdonos kártalanítási, illetőleg kártérítési igénnyel élhet.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (X. 15.) határozata a volt Aranykereszt ápoló otthon területére vonatkozóan megengedett rendeltetések meghatározásával kapcsolatban

A Képviselő-testület

- I. rögzíti, hogy a Budapest XXIII. kerület belterület 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanoknak az Önkormányzat általi értékesítése **nyílt, átlátható, szabályszerűen lebonyolított**, minden pályázónak egyenlő feltételeket biztosító, ingatlanforgalmi **értékbecslés alapján** meghatározott ajánlható minimális árak meghatározásával meghirdetett pályázati eljárás eredményeként, a **hatályos jogszabályoknak megfelelő**, az Önkormányzat érdekeit megfelelő biztosítékokkal védő adásvételi szerződés keretében került sor, **ezért ezen ingatlanértékesítéssel kapcsolatban nem tartja indokoltnak semmilyen hatóság/szerv/hivatal vizsgálatát illetve eljárását kezdeményezni.**

- II. úgy dönt, hogy a 410/2025. (XII. 04.) határozatát – mely egy közbenső elvi döntésként csupán a terület tulajdonosával folytatandó tárgyalások elvi lehetőségét teremtette meg – hatályon kívül helyezi, és **a Kerületi Építési Szabályzat módosítását** a - Budapest XXIII. kerület belterület 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása érdekében - a 148/2023. (VI. 15.) határozattal jóváhagyott **pályázati kiírással**, továbbá a pályázati kiírás alapján lefolytatott pályázati eljárás eredményeként **2023. október 09.-én megkötött adásvételi szerződéssel összhangban**, a pályázati kiírásban és a szerződésben rögzítettek szerint kívánja végrehajtani.
- III. úgy dönt, hogy a Budapest XXIII. kerület belterület 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó kerületi építési előírások módosításával kapcsolatos döntéséről szóló 58/2024. (II. 15.), 179/2024. (VI. 27.), 290/2024. (XI.14.), 124/2025. (IV. 10.) és a 31/2026. (I. 22.) határozattal módosított 335/2023. (IX. 14.) határozat **végrehajtási határidejét 2026. december 31. napjára módosítja.**

Budapest, 2026. október 5.

Tóth András

főépítész

az előterjesztés készítői

dr. Török-Gábeli Katalin

osztályvezető-helyettes

Bese Ferenc

polgármester

előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. Lakosság részéről érkezett észrevételek
2. Bányai Amir Attila Képviselő Úr által benyújtott Önálló Képviselői Indítvány