

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. november 17. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Fácánkert utca 6. szám alatti, 115070/2 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~ 200 m² terület értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A 1162 Budapest XVI. kerület Cékla utca 5. szám alatti, 115070/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be a Cékla utca 5. számú ingatlan melletti, 1162 Budapest XVI. kerület Fácánkert utca 6. szám alatti, 115070/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű közterületből telekalakítással kiszabályozható ~ 6,5 méter x 30,7 méteres földsáv megvásárlására. (1. számú melléklet)

Az ingatlan értékesítése telekalakítással vegyes adásvételi szerződéssel lehetséges. Először telekalakítási vázrajz készítése, záradékoltatása szükséges, a leszabályozásra kerülő terület nagyságának meghatározása miatt. A záradékolt térrajz telekalakítását a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya hagyja jóvá.

A 115070/2 hrsz.-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, azonban az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete 1. számú mellékletének 1734. sorszáma alatt forgalomképtelen törzsvagyongként nyilvántartott. Az ingatlanrész értékesítésekor annak átminősítése is szükséges. Az átminősítésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítésze 2024. február 5. napján kelt szakvéleménye szerint Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) 2024. január 18. napján hatályba lépett módosítása lehetővé teszi a 115070/2 hrsz.-ú ingatlanból mintegy 6,6 méter széles 205 m² nagyságú területrész telekalakítását, illetve az ügyfél részére történő értékesítését.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda 2025. november 11. napján kelt állásfoglalása szerint a 115070/2 hrsz.-ú ingatlanon a közeljövőben az Önkormányzat nem tervez további beruházást. A Fácánkert utca 6. szám előtti 199,55 m²-es területrész részünkről történő értékesítésének nincs akadálya.

Az érintett közterületi részre vonatkozóan a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. készített értékebecslést. A 2025. október 6. napján kelt értékebecslés szerint az ingatlanrész fajlagos nettó értéke 39 800 Ft/m².

A szakértő a környezetben kialakult építési telek árakat vette figyelembe, mely 53 100 Ft/m². A 115070/2 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~200 m² területű rész önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, ennek okán a szakértő a vizsgált ingatlanrész esetében a környezetben kialakult építési telek négyzetméterára 75 %-át tekintette piaci árnak, azaz 53 100 Ft/m² x 0,75 = ~ 39 800 Ft/m² -t. (2-3. számú melléklet)

Az értékesítést Áfa nem terheli, mivel alakjából és nagyságától adódóan az ingatlan nem éri el az övezetben kialakítható legkisebb kialakítható építési teleknagyságot.

Előterjesztőként javaslom, hogy a Bizottság engedélyezze a ~200 m² terület értékesítését a vevő részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~200 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 8. §-a szerint:

(1) *„Egyes vagyontárgyak forgalomképességének megváltoztatásáról, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.*

(2) *Ha a vagyontárgy rendeltetési célja megváltozik és a korlátozás fenntartása az adott vagyontárgy vonatkozásában a továbbiakban nem indokolt, – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – a Képviselő-testület a vagyontárgy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes minősítését korlátozottan forgalomképes, vagy üzleti vagyon minősítésre rendeletének módosításával megváltoztathatja (átminősítés).”*

A Vagyonrendelet 18. §-a szerint:

„(1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

[...]

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról 12/2017. (V. 19.) önkormányzati rendelete 1. számú melléklet E) pontjának 4. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság „városfejlesztési szempontból véleményezi - a Gazdasági és Pénzügyi Bizottsággal együttműködve - az önkormányzati tulajdonú területek hasznosítását és ezen területeken történő telekalakításokat;”

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2025. november 17. napján tárgyalja.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, 115070/2 hrsz.-ú ingatlanból ~ 200 m² területet értékesít a Cékla utca 5. szám alatti, 115070/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére abban az esetben, ha a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~ 200 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

A Bizottság a 115070/2 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megne-

vezésű ingatlanrész nettó forgalmi értékét 39 800 Ft/m² összegben állapítja meg, melyet vevőknek egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetni.

A telekalakítás költsége vevőket terheli.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy a 115070/2 hrsz.-ú, telekalakítással kiszabályozható ~ 200 m² terület rész értékesítése során a tulajdonosi érdekeket képviselje, a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg.

Határidő:

- telekalakítási eljárás megindítása: 2026. december 31.
- adásvételi szerződés aláírására: a végleges telekalakítási határozat kézhezvételét követő 60 napon belül.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke (elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Kérelem, tulajdoni lapok, térképmásolat
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: Értékbecslés (**zártan kezelendő**)