

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. december 8. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Rózsalevél utca 43. szám előtt elhelyezkedő, 117102 hrsz.-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból telekalakítással kiszabályozható ~ 59 m² terület értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A 1164 Budapest XVI. kerület Rózsalevél utca 43. szám alatti, 116598/5 és 116598/3 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) kérelmet nyújtott be a mellette található 117102 hrsz.-ú ingatlanból 59 m² közterületi terület megvásárlására vonatkozóan. (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 117102 hrsz.-ú ingatlan „kivett közterület” megnevezésű, ezért az ingatlan az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik. Az ingatlanrész értékesítésekor annak átminősítése is szükséges. Az átminősítésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt.

Jelenleg a Kérelmező használja a megvásárolni kívánt 59 m² közterületet, amely vonatkozásában az Önkormányzat és a kérelmező között közterület-használati jogviszony áll fenn.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítésze 2025. június 11. napján kelt szakvéleménye szerint a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban „**KÉSZ**”) 1. számú mellékletét képező övezeti térkép szerint a 107102 hrsz. alatti közterület övezeti besorolása *kerületi jelentőségű út, egyéb út*; a 1164 Budapest, Rózsalevél utca 43. sz., 116598/3 hrsz. alatti és a 116598/5 hrsz. alatti ingatlanok Lke-1/XVI/SZ1 kertvárosias lakóterület, nagy telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezetbe tartoznak, ennek okán a kérelmezett telekhatár-rendeztetés a jelenleg hatályos KÉSZ szerint nem engedélyezhető. A Főépítész a telekalakítást a folyamatban lévő KÉSZ módosításba betette és szabályozási vonallal jelölte a tervezett telekalakítást.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda 2025. június 16. napján kelt állásfoglalása szerint a 116598/5 és 116598/3 hrsz.-ú ingatlanokon a közeljövőben az Önkormányzat nem tervez további beruházást. A Rózsalevél utca 43. szám előtti 59 m²-es terület rész megvásárlásának nincs akadálya.

A megvásárolni kívánt közterületi részre vonatkozóan az ECORIENT Kft. készített értékbecslést. Az értékbecslő 2025. augusztus 22. napján kelt értékbecslésben az ingatlanrész fajlagos nettó értékét 39 500 Ft/m² összegben határozta meg.

A szakértő az ingatlan hasznosíthatósága miatt, továbbá mert a piacon nem ismert hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan adásvétele vagy piaci kínálata, ezért számításai során eltérő adottságú ingatlanok ajánlati árait vette figyelembe. Az értékelésbe környező építési telkek kínálati árait vette figyelembe, amely 67 796 Ft/m². Az értékelt ingatlan a 117102 hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lapon közterület megnevezésű ingatlanból egy szabálytalan, sokszögű, lejtős, egészen keskeny ingatlanhányad, ezért ennek vonatkozásában további korrekció alkalmazását tartotta szükségesnek, aminek mértékét 40%-ban határozta meg, így az ingatlan értékelését 2025.08.22. fordulónapra, az ingatlan tehermentes fajlagos négyzetméter árát kerekítve 39 500 Ft/m² összegben határozta meg. (2-3. számú melléklet)

A megállapított érték ÁFA mentes.

Előterjesztőként javaslom, hogy a Bizottság engedélyezze az ~59 m² terület értékesítését a Kérelmező részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozó ~59 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat Képviselő-testületének 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, használatbaadás, 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. december 8. 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, 117102 hrsz.-ú ingatlanból ~ 59 m² területet értékesít a Rózsalevél utca 43. szám alatti, 116598/5 és 116598/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Vevő) részére abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~ 59 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképesé átminősíti.

A Bizottság a 117102 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanrész nettó forgalmi értékét 39 500 Ft/m² összegben állapítja meg, amelyet Vevőnek egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetni.

A telekalakítás költsége vevőt terheli.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy a 117102 hrsz.-ú, telekalakítással kiszabályozható ~ 59 m² területrész 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

Melléletek:

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