

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERE**

---

*Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2026. február 17. napján tartandó ülésére*  
*Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens*

**Tárgy:** Javaslat az útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett telekalakítással visszaszabályozható ~ 56 m<sup>2</sup> és ~ 75 m<sup>2</sup> terület visszaadása (Budapest XVI. kerület, József utca 1. – Budapesti út 88/A.)

**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!**

A Budapest XVI. kerület, József utca 1. – Budapesti út 88/A. szám alatti, 109141 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) megkereséssel élt az Önkormányzat felé, amelyben segítséget kért a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata és közte létrejött, 1998. június 16. napján kelt adásvételi szerződés alapján tulajdonába került – de az ingatlan nyilvántartásba nem bejegyzett -, korábban közterület céljára lejegyzett 100930 hrsz.-ú ingatlanból 59 m<sup>2</sup> terület, illetve a 109666/2 hrsz.-ú ingatlanból 77 m<sup>2</sup> terület, összesen 136 m<sup>2</sup> terület ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésében. (1. sz. melléklet)

A Kérelmező mint a Budapest XVI. kerület belterület 109141 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 1998. évében kezdeményezte a 100930 és 109666 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból 59 m<sup>2</sup> és 77 m<sup>2</sup>, összesen 136 m<sup>2</sup> terület megvásárlását és a saját 109141 hrsz.-ú ingatlanával történő egyesítését.

A telekalakítást az akkor még telekalakítási hatóságként eljáró kerületi építésügyi hatóság engedélyezte.

A Kérelmező és a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata 1998.06.16. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata Képviselőtestülete 23/1993 (VII.6.) számú határozatára, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 6/296/01/98. számú határozatára és a T62684. számú térrajzra hivatkozással. Kérelmező az adásvételi szerződés alapján az ingatlanok vételárát megfizette. (2. sz. melléklet)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya az adásvételi szerződés alapján a Kérelmező tulajdonjog bejegyzési kérelmét és a hozzá kapcsolódó telekalakítási kérelmet 92093/2//2005. számú határozatával elutasította, tekintettel arra, hogy az építésügyi hatóság az ingatlanok méretét tévesen jelölte meg. (3. sz. melléklet)

A Kérelmező a tulajdonjogát a mai napig nem tudta az ingatlan-nyilvántartásban átvezettetni, így a lejegyzett 59 m<sup>2</sup> és 77 m<sup>2</sup> terület, összesen 136 m<sup>2</sup> területnek az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Ennek oka az, hogy a 2005. évi eljárásban becsatolt iratok már nem felelnek meg a hatályos Inytv.-nek.

A Kérelmező 2024. évben kezdeményezte az eljárás ismételt lefolytatását.

A Kérelmező és a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata T-91633 szám alatt új változási vázrajzot készítettek. (4. sz. melléklet)

A záradékolt változási vázrajz alapján a telekhatár-rendezést követően a 100930 hrsz.-ú ingatlan területe 12716 m<sup>2</sup>-ről 12660 m<sup>2</sup>-re csökken, a 109666/2 hrsz.-ú ingatlan területe 15785 m<sup>2</sup>-ről 15710 m<sup>2</sup>-re csökken és a 109141 hrsz.-ú ingatlan területe 359 m<sup>2</sup>-ről 490 m<sup>2</sup>-re növekszik, tehát a 100930 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 56 m<sup>2</sup>, a 109666/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 75 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt kerül 109141 hrsz.-ú ingatlanhoz.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 377/2008. (VII. 2.) Kt. határozatában (a továbbiakban: **Határozat**) úgy döntött, hogy „az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező forgalomképtelen közterületi besorolású, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, a 23/1993. (VII.6.) Ök. rendelet alapján az útszabályozás eltörlésével feleslegessé vált, telekalakítás során kialakuló, magántulajdonú ingatlanokkal szomszédos részét forgalomképesse nyilvánítja azzal, hogy a feleslegessé váló ingatlanrészek pontos nagyságát, a feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.”

A Határozat 2. sz. mellékletében a József utca és a Budapesti út is szerepel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 70/2016. (II. 17.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy az útszabályozás eltörlésével feleslegessé vált, telekalakítás során kialakuló ingatlanrészek visszaadására vonatkozóan megindult eljárások – a jogszabályváltozások miatt megnövekedett költségekből adódó fedezethiány miatt – kerüljenek felfüggesztésre, kivéve, ha az útszabályozással érintett ingatlan tulajdonosa valamennyi költség megfizetését vállalja. A feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozza meg. (5. sz. melléklet)

A Főépítész tájékoztatása szerint a Budapest XVI. kerület József utcai 109666/2 hrsz.-ú közterületet, illetve a Budapesti úti 100930 hrsz.-ú közterületet és a József utca 1. – Budapesti út 88/A szám alatti, 109141 hrsz.-ú sarokingatlant érintő változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezés vonatkozásában a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete 1. számú mellékletét képező térképre felkerült a szabályozási vonal, így a telekhatár-rendezés megvalósítható.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda azt a tájékoztatást adta, hogy tekintettel arra, hogy a Kérelmező és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat az adásvétel már korábban létrejött és a Kérelmező tulajdonjoga – kötelmi jogi alapokon, de az ingatlan nyilvántartáson kívül - az Ingatlanokon fennáll, a telekhatár rendezést elfogadja.

A fenti előzmények alapján a Kérelmező tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata és a Kérelmező között a T-91633 számú változási vázrajz alapján egy megállapodás létrehozása szükséges, amely szerint a telekalakítást a felek újra végrehajtják azzal, hogy a korábbi adásvételi szerződés alapján a vételár megfizetése megtörtént. Tekintettel arra, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el a Kérelmező az igényét peres úton is kikényszeríthetné.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (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;”

A Képviselő-testület a Határozat I.-ben megteremtette a lehetőséget a József utca és a Budapesti út megjelölésével a feleslegessé váló területrészt forgalomképesé nyilvánításának.

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;”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést 2026. február 16-án tárgyalja abból.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság határozatának figyelembevételével a korábban megvásárolt, lejegyzett terület visszaadása tárgyában hozza meg döntését.

#### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy **hozzájárul** a Budapest XVI. kerület, József u. 1. – Budapesti út 88/A. szám alatti, 109141 hrsz.-ú ingatlan esetében, az útszabályozások eltörlésével feleslegessé vált, korábban a 109141 hrsz.-ú ingatlanból közterület céljára lejegyzett 109666/2 hrsz.-ú ingatlanból ~ 56 m<sup>2</sup> terület és 100930 hrsz.-ú ingatlanból ~ 75 m<sup>2</sup> terület vonatkozásában a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő kérelmezővel (a továbbiakban: Kérelmező) történő telekalakítási szerződés megkötéséhez azzal, hogy

- a Kérelmező vállalja a szükséges dokumentumok (telekalakítási vázrajz és megállapodás) saját költségén való elkészíttetését és a kapcsolódó telekalakítási eljárás lefolytatást, és vállalja az összes

felmerülő költség megfizetését az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményességére tekintet nélkül.

- a Kérelmező a korábbi adásvételi szerződés alapján a vételárat megfizette.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága megállapítja, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 377/2008. (VII. 2.) Kt. határozatában döntött az érintett ingatlanrész forgalomképessé nyilvánításáról.

Egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy telekalakítással ki-szabályozandó 109666/2 hrsz-ú ingatlanból ~ 56 m<sup>2</sup> területrész és 100930 hrsz-ú ingatlanból ~ 75 m<sup>2</sup> területrész értékesítése során a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg és telekalakítási szerződést írja alá.

Határidő: 2026. december 31.

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter  
polgármester

#### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: kérelem – **Zártan kezelendő**
2. sz. melléklet: 1998.06.16. napján kelt adásvételi szerződés, Képviselő-testület 23/1993 (VII.6.) számú határozata, T62684. számú térrajz, ingatlanok vételárának megfizetéséről bizonylat
3. sz. melléklet: BFKH Földhivatali Főosztálya 92093/2//2005. számú határozata
4. sz. melléklet: T-91633 számú vázrajz
5. sz. melléklet: Kt. határozatok