

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

*Készült a 2024. április 24. napján tartandó képviselő-testületi ülésre*

*Készítette: dr. Szilágyi-Frölich Dóra vagyongazdálkodási és jogi referens*

**Tárgy:** Javaslat a 105842/31 hrsz.-ú Hunyadvár u. 41/d. alatti és a 105842/42 hrsz.-ú közterület telekhatár-rendezésére

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A XVI. kerület 105842/31 hrsz.-ú, természetben a Hunyadvár u. 41/d. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) és a 105842/42 hrsz.-ú önkormányzati tulajdont képező Szurmay Sándor fasor elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) ügyében évek óta területrendezéssel kapcsolatos egyeztetések zajlanak a Lakóközösség és az Önkormányzat között.

A volt szovjet laktanya területén lévő Ingatlan1 épülete (a továbbiakban: Épület) 1997-ben lett felújítva és több lakásos házzá alakítva. Nevezett Épület 1998.11.30-as bejegyzési dátummal lett önálló helyrajzi számmá alakítva telekalakítás során.

Az Épület egyes helyeken, a térképi telekhatáron túlnyúlik az önkormányzati tulajdont képező Ingatlan2 területére és a közterületből 319 m<sup>2</sup> területet foglal el. A Földhivatal mindaddig nem engedélyezi a lakóház társasházként történő bejegyzését, míg Ingatlan1 és Ingatlan2 tulajdonosai meg nem állapodnak az Ingatlan1 térképi kiigazításáról.

A Lakóközösség 2023-ban megbízta Kovács Gábor földmérőt területkimérés ellenőrzésére, aki a szakvéleményében, valamint a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező vázrajzban foglalt állást arról, hogyan alakulhatott ki a földhivatali nyilvántartásban rögzített m<sup>2</sup> és a ténylegesen felmért épület négyzetméter közötti differencia.

A szakvélemény szerint – a korábban a szovjetektől történő átvételkor –hiányos és pontatlan számítás-, illetve felmérés dokumentálás készült, melynek következménye, hogy az épület körül nem rögzített 1 m-es úszó telkekre előirányzott fiktív járda és a rámpa területe nem lett hozzászámítva Ingatlan1 dokumentált területéhez. Amennyiben Ingatlan1 felmérésének dokumentálásakor hozzászámolták volna az épület körül nem rögzített 1 m-es úszó telkekre előirányzott fiktív járda és a rámpa területét, úgy az ingatlan nyilvántartásban rögzített 1522 m<sup>2</sup>-es területnél nagyobb méretű terület szerepelne az ingatlan-nyilvántartásban.

A szakvélemény alapján a Lakóközösség kérelmezte az Önkormányzattól a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező kérelemben, hogy az említett 319 m<sup>2</sup> területet vegye ki a közterületi törzsvagyonnak minősülő Ingatlan2-ből és engedje át az Ingatlan1 tulajdonosközösségi vagyonába a korábbi hiányos és pontatlan mérési dokumentálásra való hivatkozással.

Ezzel egyidőben a Lakóközösség a fenti szakvélemény ismeretében a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (a továbbiakban: Földhivatal) felmérési, térképezési területszámítási hiba kijavítására irányuló kérelmet nyújtott be.

Az Önkormányzat a Földhivatalnak megküldött válaszában előadta, hogy a rendelkezésre álló iratok alapján nem csupán felmérési, térképezési területszámítási hibáról van szó, hanem a rámpákat illetően túlépítés történt Ingatlan2 -re.

A Földhivatal 2023. szeptember 20-án helyszíni szemlét folytatott le, majd a szemle és a becsatolt szakvélemény és a felek nyilatkozatai alapján megállapította, hogy a felmérési térképezési területszámítási hiba egyértelműen nem mutatható ki.

Azonban tekintettel arra, hogy a környezetben (Erzsébet-ligetben) található földrészletek úszótelkes kialakításúak, a már hatályon kívül helyezett 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet is előírta, és az ingatlanra az úszótelek kialakítását meghatározó **az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló – jelenleg hatályos - 384/2016. (XII.2.) Korm.rendelet 23/F.** is előírja azt, hogy az úszótelek az előlépcsőt és az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért 1 méteres területsávot foglalja magába.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm.rendelet **23/F. §** szerint:

*(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább*

- a) az épületet,*
- b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,*
- c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint*
- d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.*

Mivel Ingatlan1 úszótelkes kialakítású telek, a fenti jogszabályban meghatározott előírást kell alkalmazni a telek kialakításánál, így biztosítani szükséges Ingatlan1 részére az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot, valamint az épülethez tartozó előlépcsőt.

Tekintettel arra, hogy az említett előlépcső és az 1 méteres területsáv - mely összességében a szakvélemény mellékletét képező változási vázrajz szerint 229 m<sup>2</sup> - a jogszabályi előírásoknak történő megfelelés okán az Ingatlan1 területéhez tartozna, annak Ingatlan2 területéből Ingatlan1 területéhez történő átcsatolása szükséges.

Az úszótelek azonban nem foglalja magába a rámpát. A szakvéleményben megjelölt 90 m<sup>2</sup> rámpa kialakítására ugyan használatbavételi engedély alapján került sor, de az már az Ingatlan1 megvásárlása után, az Ingatlan2 területére nyúlóan épült, azaz annak földterülete nem került az Ingatlan1-el megvásárlásra.

Ezen 90 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan tulajdonjogot a Lakóközösség csak megváltási ár ellenében szerezhet.

Amíg Ingatlan1 és Ingatlan2 tulajdonosai között a fentiek szerinti telekhatár-rendelet nem valósul meg, Ingatlan1 lakóközössége nem tud társasházzá alakulni.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § (3) szerint:

*„16. § (3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb*

*módon történő hasznosításáról – a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)–(8) bekezdésében, valamint a 26–26/B. §-ban foglaltak kivételével – értékhátártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.”*

A Vagyondirektívum 13. § (1) a) szerint:

*„13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására (kivéve a bérbe vagy használatba adást) és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:*

*a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján,”*

A 90 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékbecslésére a PROAC Kft. képviselőjében Krisztián Tímea igazságügyi szakértő készítette 2024. március 27. napján forgalmi értékbecslést. (3-4. számú melléklet)

Az értékbecslés szerint a 90 m<sup>2</sup>-es terület esetén a becsült fajlagos nettó piaci érték: 29 000 Ft/m<sup>2</sup>, így a terület értéke nettó 2 610 000 Ft.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen előterjesztés 5. sz. melléklet szerinti Telekalakítási és telekhatár-rendezési szerződésben foglalt feltételek mellett **hozzájárul** a 105842/42 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú képező, kivett közterület besorolású ingatlanból (a továbbiakban: Ingatlan) kiszabályozható 90 m<sup>2</sup> nagyságú terület (rámpa) nettó 2 610 000 Ft megváltási áron történő értékesítéséhez, valamint az Ingatlanból 229 m<sup>2</sup> nagyságú terület 105842/31 hrsz.-ú ingatlanhoz történő térítésmentes átcsatolásához, tekintettel arra, hogy az említett terület azért kerül átcsatolásra, hogy a telek megfeleljen az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben szabályozott úszótelekre vonatkozó jogszabályi követelményeknek. Az átcsatolásra kerülő összesen 319 m<sup>2</sup> terület az Ingatlanból leválasztásra kerül.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a jelen előterjesztés 5. sz. melléklet szerinti Telekalakítási és telekhatár-rendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés j) pontja alapján)

**Rendeleti javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2024. (... ..) önkormányzati rendeletét, mellyel a 105842/42 hrsz.-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett közterület megnevezésű ingatlan alapterülete 92.451 m<sup>2</sup>-re módosul.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

**Ács Anikó**  
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

**Dr. Csomor Ervin**  
jegyző

**Melléletek:**

1. sz. melléklet: Változási vázrajz
2. sz. melléklet: Ingatlan1 tulajdonosait képviselő által benyújtott kérelem
3. sz. melléklet: a 105842/42 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 90 m<sup>2</sup>-es területének értékelési bizonyítványa
4. sz. melléklet: a 105842/42 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 90 m<sup>2</sup>-es területének értékbecslése – **zártan kezelendő**
5. sz. melléklet: Telekalakítási és telekhatár-rendezési szerződés
6. sz. melléklet: Rendelet-módosítás

**Tárgyalásra illetékes bizottságok:**

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság  
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság