

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. szeptember 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat Vagyondöntés módosítására
(0118543/8, 0118553/2, 0118553/6,
0118719/14, 0118700/18, 0118696/11,
116741, 117576/1 hrsz.-ú ingatlanok
átminősítése)

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) Képviselő-testülete a 68/2021. (IX. 15.) Kt., a 71/2021. (IX. 15.) Kt., és a 72/2021. (IX. 15.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) 21. § (5) bekezdése, illetve 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján térítésmentes önkormányzati tulajdonba adás iránti kérelmet nyújt be a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központnak a Budapest XVI. kerület, 0118719/14 hrsz.-ú, 0118700/18 hrsz.-ú, 0118696/11 hrsz.-ú, kivett út megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan. (1. számú melléklet)

A Magyar Állam képviselőjében – a Nfatv. 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) megbízásából – a Berczi Ügyvédi Iroda (2440 Százhalombatta, Szent István tér 8. T. 4.; képviseli: dr. Berczi Norbert ügyvéd) megkereste az Önkormányzatot az igényelt 0118719/14 hrsz.-ú, 0118700/18 hrsz.-ú és a 0118696/11 hrsz.-ú ingatlanok átvétele ügyében, egyúttal jelezte, hogy a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény (a továbbiakban: TSZtv.) 1. § (1) bekezdése alapján állami tulajdonba került további három – a Budapest XVI. kerület 0118543/8 hrsz.-ú, a 0118553/2 hrsz.-ú, és a 0118553/6 hrsz.-ú, önálló helyrajzi számon nyilvántartott kivett út megnevezésű – ingatlan Önkormányzat részére történő tulajdonba adásáról is kell gondoskodnia.

Fentiek alapján a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 313/2023. (XII. 13.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy a TSZtv. 3. § (4) bekezdése értelmében a 0118543/8 hrsz.-ú, külterületi kivett út megnevezésű, 20 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlant, a 0118553/2 hrsz.-ú, külterületi kivett út megnevezésű, 1551 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlant, a 0118553/6 hrsz.-ú, külterületi kivett út megnevezésű, 1568 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlant a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központtól településfejlesztési célból, út kialakítása, fenntartása érdekében térítésmentesen tulajdonba veszi. (2. számú melléklet)

A határozat végrehajtásaként az Önkormányzat és a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központ között 2024. január 24. napján tulajdonba adásról szóló Megállapodás jött létre, amely alapján Dr. Berczi Norbert ügyvéd a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának (a továbbiakban „BFKH”) Földügyi

Osztályához a fenti ingatlanokra az Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmet nyújtott be.

A Budapest XVI. kerület 0118543/8, 0118553/2, 0118553/6, 0118719/14, 0118700/18 és 0118696/11 hrsz.-ú ingatlanok a TSZtv. 3. § (4) bekezdése alapján kerültek az Önkormányzat tulajdonába. A BFKH Földhivatali Főosztálya által a tulajdonjog bejegyzésre 2024. február 6. napján került sor. Az ingatlanokról a MINERVA térképeket jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

II.

A Georgina utca 116741 hrsz.-ú, 7000 m² területű, kivett közterület megnevezésű – a Vagyonkataszterben forgalomképtelen törzsvagyonként nyilvántartott – ingatlan az Önkormányzat tulajdona. Az 1164 Budapest, Georgina utca 3. szám alatti, 116678 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be a Georgina utca 3. szám ingatlan előtti, Georgina utca 116741 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, telekalakítással kiszabályozható ~ 40 m² területrész megvásárlására.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal főépítésze 2022. szeptember 6. napján kelt szakvéleménye szerint a telekalakításnak településrendezési akadálya nincs.

A Kerületfejlesztési Iroda tájékoztatása szerint a telekalakítás beruházást nem érint, így az ingatlanrész értékesítését fejlesztés nem akadályozza.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a 158/2022. (X. 18.) GPB határozatában a polgármester egyetértésével úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület, 116741 hrsz.-ú ingatlanból ~ 40 m² területet értékesít a Georgina utca 3. szám alatti, 116678 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére, abban az esetben, ha az Önkormányzat Képviselő-testülete a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ~ 40 m² nagyságú ingatlanrészt forgalomképpessé átminősíti.

A Bizottság a 116741 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanrész nettó forgalmi értékét 28.000,- Ft/m² összegben állapította meg, amelyet a vevőnek egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetni.

A telekalakítás költsége a vevőt terheli.

A Bizottság felkérte a Polgármestert, hogy a 116741 hrsz.-ú, telekalakítással kiszabályozható ~ 40 m² területrész értékesítése során a tulajdonosi érdekeket képviselje, a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat tegye meg. (4. számú melléklet)

A Georgina utca 116678 és 116741 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezését tartalmazó változási vázrajzot vevő saját költségén elkészítette. (5. számú melléklet)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály a 850062/4/2024 számú határozatával engedélyezte a telekhatár-rendezést.

A záradékolt változási vázrajz alapján a telekhatár-rendezést követően a Budapest XVI. kerület, 116741 hrsz.-ú ingatlan területe 7000 m²-ről 6963 m²-re csökken, a Georgina utca 3. szám alatti, 116678 hrsz.-ú ingatlan területe 1133 m²-ről 1170 m²-re növekszik, tehát 37 m²

nagyságú forgalomképtelen törzsvagyona tartozó ingatlanrészt szükséges forgalomképesé átminősíteni.

A vevő a 37 m² terület teljes vételárát az Önkormányzat részére maradéktalanul megfizette.

A 116741 hrsz.-ú közterület az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik, és a 37 m² nagyságú terület vonatkozásában annak átminősítése szükséges. Az átminősítés a felek között létrejövő adásvételi szerződés érvényességi feltétele. Az átminősítésről a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének kell döntenie.

Előterjesztőként javaslom, hogy a Képviselő-testület a 116741 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan 37 m² területét üzleti vagyonná minősítse át. Az ingatlanból fennmaradó 6963 m² terület továbbra is kivett közterület megnevezésű, forgalomképtelen törzsvagyon marad.

III.

A Képviselő-testület 2024. szeptember 18-i ülésére előterjesztésre került a 96/2024. számú „XVI. kerületi Kertvárosi Idősek Otthona intézményalapítása” tárgyú javaslat, amelyre tekintettel – a javaslat elfogadása esetén – a Vagyonrendelet alábbi módosítása is szükséges.

A XVI. kerületi Kertvárosi Idősek Otthona (a továbbiakban: Idősek Otthona) székhelye (a működését biztosító épület) az Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest XVI. kerület 117576/1 hrsz.-ú, természetben a 1164 Budapest Csobaj utca 12-14. szám alatti, 57054 m² területű, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona tartozik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) bekezdése értelmében:

„(5) A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.”

A Vagyonrendelet 4. § (1), (2), és (4) bekezdései szerint:

„4. § (1) Törzsvagyon az az önkormányzati tulajdon, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon részeit képező ingatlanok felsorolása jelen rendelet 1. számú mellékletét képezi.

(2) A törzsvagyon forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes.

(...)

(4) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba tartoznak:

- a) közművek, vízi közművek;

b) az önkormányzat tulajdonában álló, az önkormányzat képviselő-testülete és szervei továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett közfeladatot ellátó szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész;

c) műemlék épület;

d) műemlékileg védett, műemlék jellegű és városképi jelentőségű ingatlanok;

e) az önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságban fennálló társasági részesedés;

f) azon vagyontárgyak, melyeket törvény, illetve az Önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképesnek nyilvánít.”

A fentiek alapján az Idősek Otthona alapításával a Vagyonrendelet 1. számú mellékletének módosítása is szükséges annak okán, hogy az Idősek Otthona alapító okiratában székhelyként szereplő, jelenleg forgalomképes üzleti vagyon minősítésű Ingatlannak – tekintettel arra, hogy az Ingatlan az Önkormányzat által fenntartott, illetve működtetett közfeladatot ellátó szerv elhelyezését és feladatát ellátó épület lesz – korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítésűnek kell lennie.

Az Ingatlanon az előterjesztés 6. számú mellékletét képező hatályos KÉSZ melléklet szerint kétféle besorolás látható: K-Rek/XVI/1 és Zkp/XVI/1.

Jelenleg az Ingatlanon belül az Idősek Otthona a K-Rek/XVI/1 besorolású területen fog létrejönni, később pedig a Zkp/XVI/1 besorolású területen egy tematikus természetközeli közösségi park kialakítása fog megvalósulni, ennek okán az Ingatlan „Idősek otthona és közpark” megnevezéssel kerül bele a Vagyonrendelet 1. sz. mellékletébe.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A rendelet-tervezet az Önkormányzat számára nem jár többletfeladattal.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A rendelet-tervezetnek a társadalomra nincsen kimutatható hatása.

Társadalmi költségek:

A rendelet-tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A rendelet-tervezet költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

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).

(3) Ha az Önkormányzat vagyona olyan új vagyontárggyal gyarapszik, amely rendeltetésénél fogva jelen rendelet szerint a törzsvagyon körébe tartozna, a szerzéssel egyidejűleg, vagy indokolt esetben a szerzést követő Képviselő-testületi ülésen kell dönteni a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan.

(4) Ha az ingatlan forgalomképességében változás történik, az ingatlan új besorolását a vagyonkimutatásban és az ingatlanvagyon kataszterben át kell vezetni a kialakuló ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően.”

A Vagyonrendelet 1. melléklete a következő szövegrésszel egészül ki:

id	Hrsz.	Cím	Típus	Megnevezés	Alapter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
1981	0118543/8		közl.ter.	kivett út	20 m ²	100	Forgalomképtelen
1982	0118553/2		közl.ter.	kivett út	1551 m ²	100	Forgalomképtelen
1983	0118553/6		közl.ter.	kivett út	1568 m ²	100	Forgalomképtelen
1984	0118719/14		közl.ter.	kivett út	2710 m ²	100	Forgalomképtelen
1985	0118700/18		közl.ter.	kivett út	2185 m ²	100	Forgalomképtelen
1986	0118696/11		közl.ter.	kivett út	3049 m ²	100	Forgalomképtelen
1987	117576/1	Csobaj utca 12-14.	kivett	Idősek otthona és közpark	57054 m ²	100	Korlátozottan forgalomképes

Továbbá a Vagyonrendelet 1. mellékletének az alábbi szövegrésze helyébe:

id	Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alapter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
1652	116741	Georgina utca	közl.ter.	Georgina utca (Vidámvásár u. - Rózsalevél u.)	7000 m ²	100	Forgalomképtelen

az alábbi szöveg lép:

id	Hrsz	cím	Típus	Megnevezés	Alapter.	Önk. Tul.	Forgalomképesség
1652	116741	Georgina utca	közl.ter.	Georgina utca (Vidámvásár u. - Rózsalevél u.)	6963 m ²	100	Forgalomképtelen

A Vagyonrendelet 1. melléklete a fentiekén túl változatlan marad.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen, és a rendeleti javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat I: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118543/8 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 20 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyona sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés j) pontja alapján)

Határozati javaslat II: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118553/2 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 1551 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyona sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés j) pontja alapján)

Határozati javaslat III: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118553/6 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 1568 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyona sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés j) pontja alapján)

Határozati javaslat IV: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118719/14 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 2710 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyona sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés j) pontja alapján)

Határozati javaslat V: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118700/18 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 2185 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyonba sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Határozati javaslat VI: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, 0118696/11 hrsz.-ú, külterületi, kivett út megnevezésű, 3049 m² területű ingatlant forgalomképtelen törzsvagyonba sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Határozati javaslat VII: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Georgina utca 116741 hrsz.-ú kivett közterületi ingatlanból az előterjesztés 5. számú mellékletében foglalt vázrajzban meghatározott 37 m² területet forgalomképes üzleti vagyonná minősíti.

Határidő: 2024. szeptember 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Határozati javaslat VIII: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület 117576/1 hrsz.-ú, természetben a 1164 Budapest Csobaj utca 12-14. szám alatti, 57054 m² területű, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba sorolja.

Határidő: 2024. szeptember 18.

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.

(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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 68/2021. (IX. 15.) Kt., 71/2021. (IX. 15.) Kt., 72/2021. (IX. 15.) Kt. határozatok és a végrehajtási határidők módosításáról szóló határozatok
2. sz. melléklet: 313/2023. (XII. 13.) Kt. határozat
3. sz. melléklet: MINERVA térkép a Budapest XVI. kerület 0118543/8, 0118553/2, 0118553/6, 0118719/14, 0118700/18 és 0118696/11 hrsz.-ú ingatlanokról
4. sz. melléklet: 158/2022. (X.18.) GPB határozat
5. sz. melléklet: Georgina utca 116678 hrsz.-ú és a 116741 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezését tartalmazó változási vázrajz
6. sz. melléklet: A Budapest XVI. kerület 117576/1 hrsz.-ú Ingatlan KÉSZ szerinti besorolása
7. sz. melléklet: Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság