

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2025. június 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 115601/65 hrsz.-ú lakóépülethez tartozó Olló utca és Felsőmalom utca közötti kihasználatlan 568 m² zöldterület ingyenes tulajdonba vételére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Összefogás Lakásszövetkezet kezelésében lévő 1164 Budapest, Felsőmalom u. 3. szám alatti, 115601/65 hrsz.-ú lakóépülethez tartozó Olló utca és Felsőmalom utca közötti kihasználatlan zöldterületre (a továbbiakban Ingatlan) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) a környék gyalogos közlekedésének megkönnyebbítése érdekében egy gyalogos járdát létesített. (1. számú melléklet.)

Az Összefogás Lakásszövetkezet megkereste az Önkormányzatot és tájékoztatta arról, hogy a gyalogos járda építésének következtében a közvetlenül mellette lévő terület megbolygatásra került, ezáltal a földből különböző fajtájú gyom és cserje nőtt ki. Ezeknek a növényeknek az irtása (pld. parlagfű) kötelező, ellenkező esetben környezetvédelmi bírság kiszabása történhet meg. A gyalogjárda két oldalán lévő zöldterület a lakóközösség részéről kihasználatlan, valamint hasznosíthatatlan.

A zöldterület karbantartása állandó és ismétlődő feladatot jelent a lakóközösség részére. Alternatívát jelenthet egy főállású kertész alkalmazása, ebben az esetben a lakóközösségnek a szakember alkalmazásának a bérköltségével is számolnia kell.

Tekintettel a fentiekre az Összefogás Lakásszövetkezet javasolta a Cinkotai Huncutka Óvoda kerítése és a gyalogjárda és a mellette lévő 1,5 m széles és 45 m hosszú földterület térítésmentes átadását az Önkormányzat részére.

Az Összefogás Lakásszövetkezet Igazgatósága a 77/2024. (IX. 23.) számú határozatában felhatalmazta az elnököt, hogy az Ingatlan Önkormányzat részére történő átadásáról egyeztetést kezdeményezzen. (2. számú melléklet.)

A Főépítész állásfoglalása szerint az Ingatlan átadása az Önkormányzat részére a 115601/65 hrsz.-ú (Felsőmalom u. 3.) ingatlan és a 115601/59 hrsz.-ú (Olló utca) közterület határrendezésével kivitelezhető, azonban jelenleg a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban „**KÉSZ**”) nem jelöl szabályozási vonalat, ennek okán gondoskodik a KÉSZ módosításáról.

Az Önkormányzat megrendelte az Ingatlanra vonatkozó változási vázrajz elkészítését Molnár Péter földmérőtől.

A mellékelt M-27/2025 munkaszámú, T-91735 számú változási vázrajz szerint a 115601/59 hrsz.-ú, 9206 m² területű, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan területe az átadni kívánt 568 m² területtel növekszik, így 9774 m²-re változik. A 115601/65 hrsz.-ú 4621 m² területű,

„kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan az átadni kívánt 568 m² területtel csökken, így 4053 m²-re változik. (3. számú melléklet.)

2025. március 31. napján az Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlés 15/2025. számú határozatában egyetértett az Ingatlan térítésmentes átadásával az Önkormányzat részére. Az átadással kapcsolatos teendők lebonyolítására felhatalmazta az Igazgatóságot. (4. számú melléklet.)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (7)-(9) bekezdései szerint:

„14.§ (7) Ha bármely vagyontárgy tulajdon- vagy használati jogáról az Önkormányzat javára ingyenesen vagy kedvezményesen lemondtak, a vagyon elfogadása vagy használatba vétele előtt a tulajdonosi vagy használói kötelezettségek éves várható becsült összegét a döntéshozó tudomására kell hozni.

(8) Nem fogadható el olyan ingyenes vagy kedvezményes felajánlás, amelynek ismert terhei elérhetik, vagy meghaladják a felajánlott vagyon forgalmi értékét.

(9) Bármely vagyontárgy tulajdon- vagy használati jogának kedvezményes megszerzéséről:

a) amennyiben a vagyon értéke a 25 millió forintot nem éri el, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) 25 millió forint, vagy annál magasabb érték esetén a Képviselő-testület dönt.”

A Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) Környezet- és Klimavédelmi Irodájának tájékoztatása szerint

- Az Ingatlanon található füves terület fenntartása évente hatszori kaszálás elszállítással, illetve az Ingatlanon található járda síkosságmentesen tartása a Kerületgazda Szolgáltató Szervezet adatszolgáltatása értelmében bruttó 190 183 Ft/év.

- A járdaépítés miatt kivágásra került hatalmas többszörű nyárfa tuskómarása bruttó 77 439 Ft.

- Az építéssel megbolygatott területen előforduló parlagfűvek jelenléte miatt, az első évben vegyszeres gyomirtás szükséges kizárólag a gyomos területen, azaz 150 m² területen évente két alkalommal, azaz összesen bruttó 2 400 Ft értékben.

Tehát összesen az első évben a tuskómarás, a vegyszeres gyomirtás és az éves fenntartás bruttó 270 022 Ft, a további években az éves fenntartás bruttó 190 183 Ft.

A Polgármesteri Hivatal Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Irodájának tájékoztatása szerint a járda tavaly épült, a következő években nem számítanak éves karbantartási költségekre.

Az Ingatlanra vonatkozóan az ECORIENT Kft. 2025.05.25. napján készített értékbecslést.

A térítésmentes átadásra kerülő Ingatlan értéke: 54 000 Ft/m², azaz az 568 m² területű ingatlan értéke: 30 672 000 Ft.

Az értékbecslő szerint a megállapított forgalmi érték ÁFA mentes. (5-6. számú melléklet.)

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése szerint:

*„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó **helyi önkormányzati feladatok** különösen:*

1. településfejlesztés, településrendezés;

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);”

Tekintettel arra, hogy az átadásra kerülő – Önkormányzat részére felajánlott – Ingatlan értéke meghaladja a 25 millió Ft-ot, a Vagyონrendelet 14. § (9) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt a felajánlott vagyontárgy megszerzéséről.

Előterjesztőként javaslom, hogy a Képviselő-testület fogadja el az ingyenesen felajánlott Ingatlant a jelenlegi 115601/59 hrsz.-ú, 9206 m² területű, kivett közterület megnevezésű ingatlan területének növelése céljából.

A Vagyónrendelet 8. § (3) bekezdése szerint:

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

Javaslom, hogy a Vagyónrendelet módosítására csak az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése után kerüljön sor.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, 115601/65 hrsz.-ú ingatlanból telekhatár-rendezéssel a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlanhoz kerülő 568 m² területű, 1/1-ed tulajdoni hányadú, per-, teher- és igénymentes ingatlanrészt a 115601/65 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosától ajándék jogcímén ingyenesen tulajdonba veszi a 115601/59 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan növelése céljából.

A Képviselő-testület az ingatlan szerzés kori forgalmi értékét bruttó 30 672 000 Ft-ban állapítja meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a nyilatkozatok kiadására és a szerződés aláírására.

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin

jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: Térképmásolat, tulajdoni lapok, KÉSZ térképi mellélete
2. sz. melléklet: Javaslat, Összefogás Lakásszövetkezet Igazgatósága 77/2024. (IX. 23.) számú határozata
3. sz. melléklet: Változási vázrajz, mérési-vázlat
4. sz. melléklet: Összefogás Lakásszövetkezet Küldöttgyűlés 15/2025. számú határozata
5. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
6. sz. melléklet: Értékbecsülés (zártan kezelendő)

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság