A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Ingatlanok telekalakítása, telekhatár-rendezése és ingatlanrészek cseréje a Budapest XII. kerület, 8944/2, 9022 és (9023) helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés célja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének az ingatlanra hatályos, Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14). önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: KÉSZ) összhangban lévő telekhatár-rendezés, valamint az ehhez kapcsolódó ingatlan-csereügylet jóváhagyása.

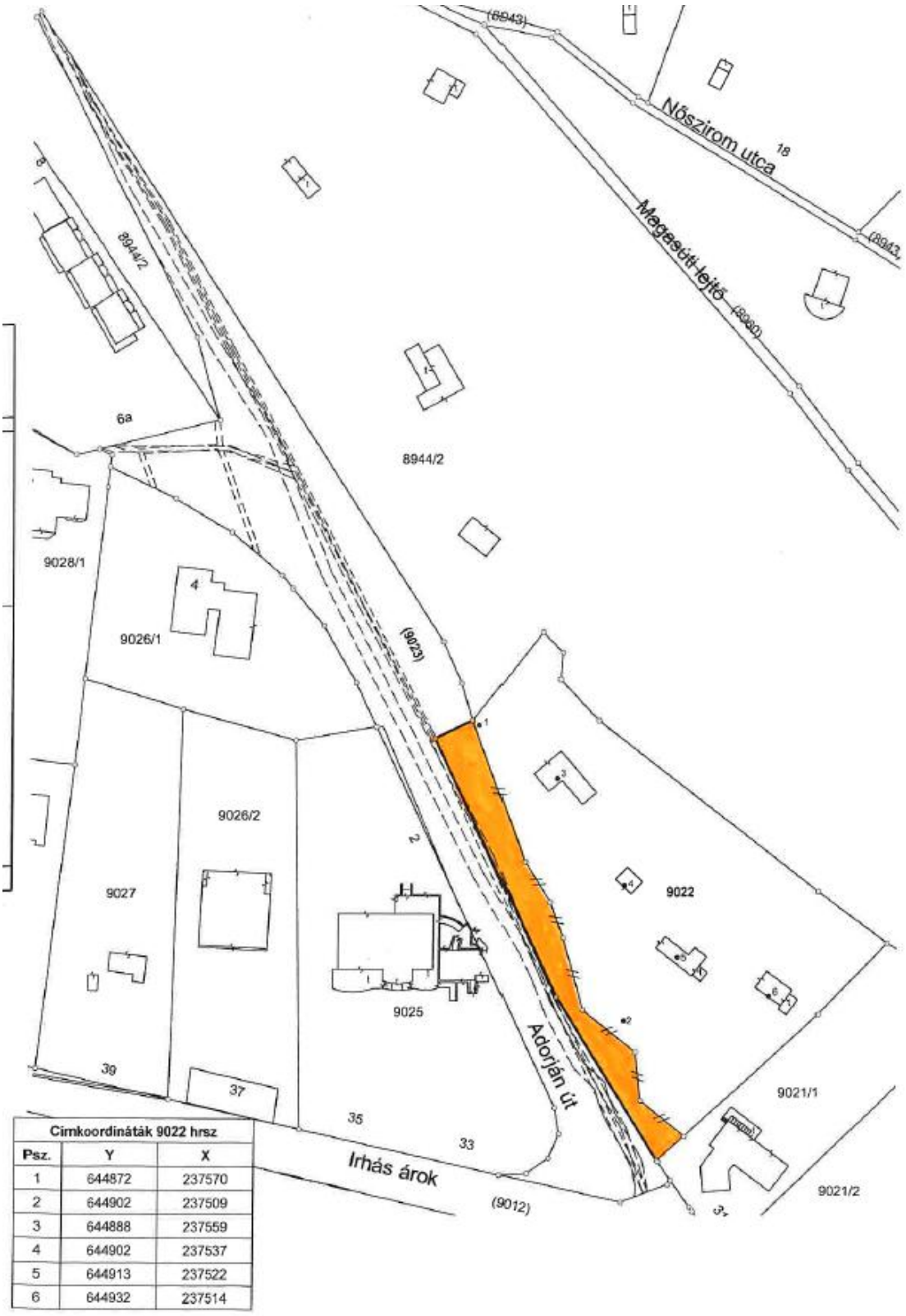
A Budapest XII. kerület, belterület 8944/2 és 9022 helyrajzi számú ingatlanok érintett résztulajdonosai, név szerint Hazai László, Hazai Péter és dr. Sárközi Alice Gizella (a továbbiakban együttesen: Résztulajdonosok) kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz.

A Résztulajdonosok kezdeményezték a 8944/2 hrsz-ú ingatlanban fennálló, összesen 8940/266.628-ad tulajdoni hányaduk (mely természetben 745 m² területnek felel meg) elcserélését az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a (9023) hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból leszabályozható és a 9022 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanhoz hozzászabályozható 612 m² alapterületű ingatlanrészre.

Az Önkormányzat az érintett ingatlanok piaci forgalmi értékének megállapítása érdekében független ingatlanforgalmi szakvéleményt készíttetett. Az értékbecslés az alábbi fajlagos és összesített értékeket állapította meg:

1. **Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész** (a 9023 hrsz.-ú területből kiszabályozandó 612 m²):
   - Fajlagos piaci érték: 54.575,- Ft/m²
   - Teljes nettó forgalmi érték: **33.400.000,- Ft**

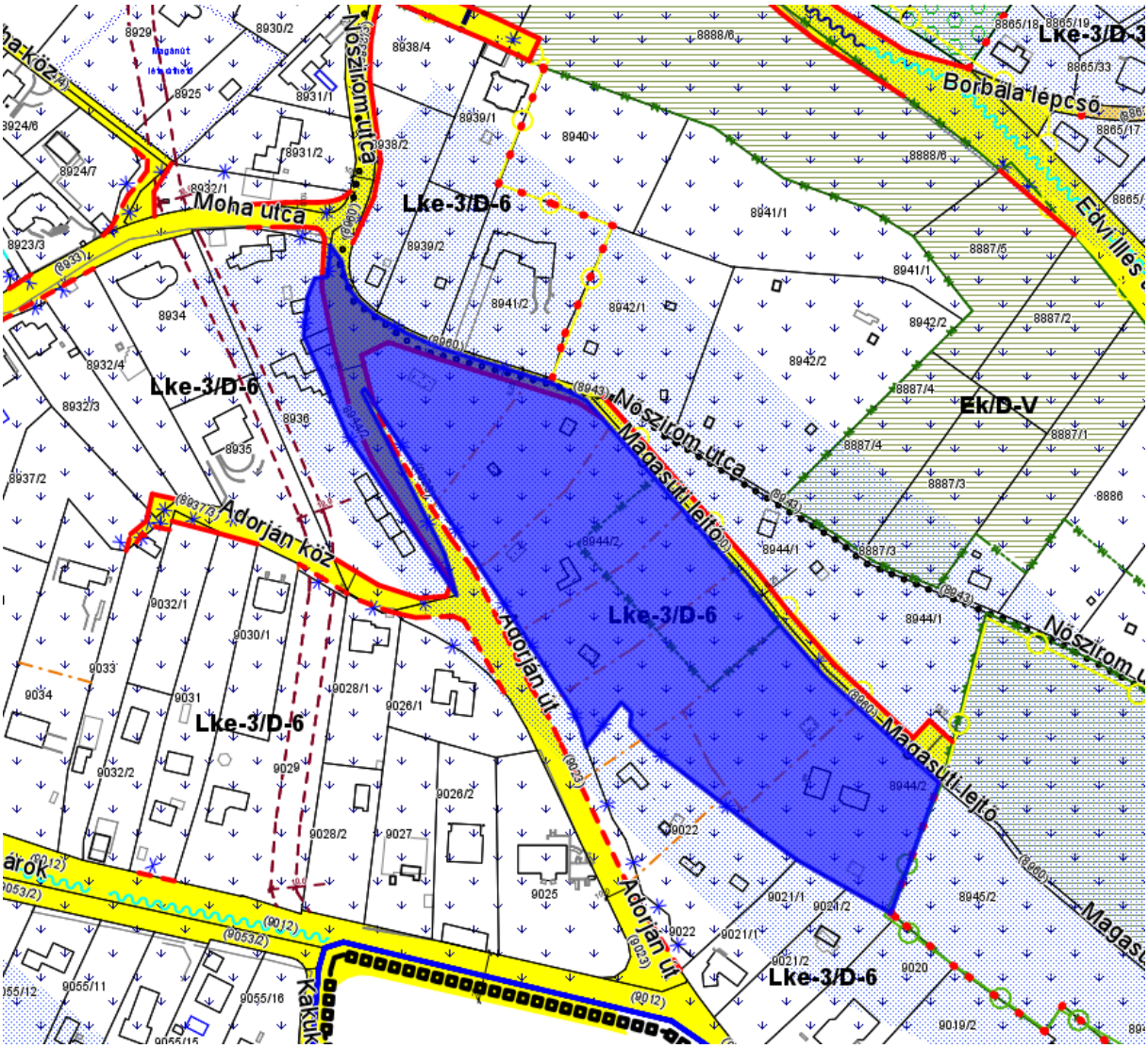
2. **Résztulajdonosok magántulajdonú tulajdoni hányada** (a 8944/2 hrsz.-ú ingatlanból 745 m²):
   - Becsült fajlagos piaci-forgalmi érték: 55.645,- Ft/m²
   - A cserével érintett tulajdoni hányad teljes nettó értéke: **41.455.525,- Ft**



Cirnkoordináták 9022 hrsz		
Psz.	Y	X
1	644872	237570
2	644902	237509
3	644888	237559
4	644902	237537
5	644913	237522
6	644932	237514

A fentiek alapján az Önkormányzat által felkínált ingatlanrész értéke 33.400.000,- Ft, míg a Résztulajdonosok által felajánlott tulajdoni hányad értéke 41.455.525,- Ft-ot képvisel. A számszaki értékkülönbség ellenére a tervezett jogügylet gazdasági és településfejlesztési szempontból egyensúlyban van, és kiemelten szolgálja a kerületi közérdeket az alábbi indokok alapján:

- **Városszerkezeti előnyök és értéknövekedés:** A hozzászabályozható telekrésszel együtt a jelenleg 3825 m² nagyságú 9022 hrsz-ú telek mérete 4437 m²-re növekszik. A hatályos KÉSZ szerinti minimális telekméret (2000 m²) alapulvételével a telek így megoszthatóvá válik egy 2000 m²-es és egy 2437 m²-es önálló ingatlanra, amelyeken 4-4 lakás alakítható ki. Ez a területnövekedés és strukturális fejlődés olyan jelentős magánoldali ingatlanérték-növekedést eredményez, amely ellentételezi és fedezi a cserélendő területrészek közötti nominális értékkülönbséget. Erre való tekintettel a felek egymással szemben készpénzes értékkülönbözetet nem számítanak fel (nettó 0 Ft-os csereügylet).
- **Tulajdonosi szerkezet tisztítása:** A jelenleg 24 társtulajdonossal rendelkező osztatlan közös tulajdonú 8944/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosi köre a jogügyletet követően 3 tulajdonossal csökken. Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat meglévő 78.204/266.628 tulajdoni hányada 87.144/266.628 tulajdoni hányadra növekszik. A tulajdonosi kör koncentrációja jelentősen megkönnyíti az ingatlant érintő későbbi hatósági, szabályozási és fejlesztési intézkedések végrehajtását.
- **Ütemezett területszabályozás:** A javasolt vegyes telekalakítás az első ütemét képezi annak az összetett, rendszerszintű területszabályozási folyamatnak, amely a 8944/2 hrsz-ú ingatlan mellett az Adorján úton található számos további ingatlan rendezését is célozza.



Az Önkormányzat vállalja a teljes szabályozási folyamat lebonyolítását, a tulajdonosokkal történő egyeztetések megszervezését, valamint a jogügyletek teljes körű menedzselését. Tekintettel arra,

hogy a tranzakció elsődleges célja az ingatlanszerkezeti rendezés, az Önkormányzat a tulajdonosi egyeztetésekért és a jogi-adminisztratív lebonyolításért külön ellentételezést, illetve sikerdíjat nem számít fel. Ezzel összefüggésben, figyelemmel a felek kölcsönös érdekeire, valamint arra, hogy az eljárás térítésmentesen valósul meg, az Önkormányzat nem kíván ellenértéket fizetni a szabályozási folyamat eredményeként tulajdonába kerülő földterületekért.

A folyamat megindításához első lépésként javaslom a telekalakítással érintett 9022 hrsz-ú ingatlan valamennyi (6 fő) tulajdonosával a telekalakítási megállapodás megkötését.

Jogszabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5/A. § (2) bekezdése értelmében, az ingatlan, ingatlan-rész forgalomképtelensége megszűnik, amennyiben a külön jogszabály alapján lefolytatott telekrendezési eljárásban az ingatlan közterületi jellege megszüntetésre kerül.

A Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

<u>Határozati javaslat:</u>

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a kerületi közérdek, a tulajdonosi szerkezet tisztítása, valamint a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) szerinti ütemezett városszerkezeti rendezés érdekében jóváhagyja a Budapest XII. kerület, belterület 8944/2, 9022 és (9023) helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatár-rendezést és ingatlan-csereügyletet az alábbi feltételekkel:

- Az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonát képező, (9023) hrsz-ú, „kivett közterület” megnevezésű ingatlanból kiszabályozandó 612 m² alapterületű, nettó 33.400.000,- Ft forgalmi értékű ingatlanrészt átadja a 9022 hrsz-ú ingatlanhoz történő hozzászabályozás céljából.

- Az Önkormányzat csere jogcímén tulajdonba veszi Hazai László, Hazai Péter és dr. Sárközi Alice Gizella résztulajdonosoktól a 8944/2 hrsz-ú ingatlanban fennálló, összesen 8940/266.628-ad tulajdoni hányadukat (mely természetben 745 m² területnek felel meg), nettó 41.455.525,- Ft értékben.

- Tekintettel arra, hogy a magánoldalon keletkező területnövekedésből fakadó ingatlanérték-növekedés kompenzálja a csereingatlanok közötti számszaki értékkülönbséget, így a felek a csereügyletet egymással szemben értékkülönbözet megfizetése nélkül (nettó 0 Ft egyenleggel) kötik meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a telekalakítási és területszabályozási folyamat első ütemeként a Budapest XII. kerület, belterület 8944/2 és 9022 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosaival a telekalakítási megállapodást az Önkormányzat nevében megkösse,

valamint a végleges ingatlancserére és telekalakításra vonatkozó szerződéseket és jognyilatkozatokat aláírja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 19.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: KÉSZ-kivonatok
2. melléklet: értékbecslés