



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefón: 346-5559
Fax: 346-5528
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. április 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: A Budapest II. kerület, belterület **54349/80 hrsz.** „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Ügyiratszám: XIV-47/2022.

Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 2021-ben végrehajtott telekalakítási eljárás során került kialakításra a T-102086 számú változási vázrajz alapján a közvetlenül szomszédos 54349/79 helyrajzi számú és az 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokkal együtt.

A Budapest II. kerület, belterület 54349/79 helyrajzi számú Kiszgazda utca 38. szám alatti „kivett lakóház udvar, egyéb épület” megnevezésű 1005 m² területű ingatlan Gervainé Bajomi Katalin 1/1 arányú tulajdonában áll. A Budapest II. kerület, belterület 54349/81 helyrajzi számú Kiszgazda utca 43. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 548 m² területű ingatlan Dr. Visontai Péter 1/1 arányú tulajdonában áll *(Tulajdoni lapok - 1. melléklet, Térképmásolat - 2. melléklet, Változási Vázrajz - 3. melléklet)*.

Az **54349/80** helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírások, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete szerint a kötelező szabályozás végrehajtása során az ingatlant a Kiszgazda utca részeként közterületté kell alakítani.

Az ingatlan tulajdonosai az Önkormányzathoz 2022. március 09-én e-mailen keresztül kérelmet nyújtottak be, kezdeményezve az ingatlannak Önkormányzat által történő megvételét, kéri az ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítást *(Kérelem - 5. melléklet)*.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (3) bekezdése szerint a kiszolgáló út céljára igénybe vett telekrészért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a tulajdonost a kisajátított ingatlan tulajdonjoga elvonásáért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítási összeg megállapítására az Immowell 2002 Kft ingatlanforgalmi értékelőjét bíztuk meg. A szakértő a 2022. április 19-én készült értékebecslésben a telek értékét bruttó 6.900.000 Ft (24.555 Ft/m²) összegre becsülte. A vizsgált területen elbontásra kerülő építmény, vagy műszaki tárgy nem található. A leszabályozással érintett területen nincs gazdasági szempontból fontos növényzet *(Ingatlanforgalmi értékebecslés - 6. melléklet)*.

Az ingatlanvásárlás összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére biztosítható.



A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (Vagyonsrendelet) 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat átruházott hatáskörben – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – a T. Bizottság gyakorolja.

A Vagyonsrendelet 6. § (3) bekezdése szerint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol. Ez a rendelkezés nem vonatkozik az ingó vagyontárgyra nettó ötmillió forint értékhatárig.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosainak - Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter - tulajdoni hányaduk - egymás között egyenlő, 1/2-1/2 - arányában a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem kötik meg, úgy a jelen határozat minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.


A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. október 31.

Budapest, 2022. április 19.

Őrsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok
2. Térképmásolat
3. T-102086 számú Változási vázrajz
4. KÉSZ
5. Kérelem
6. Ingatlanforgalmi értébecslés

A 6. sz. melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171044/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 54349/80 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: részlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	előzetes kat. jöv. ha m2	adatok kat. jöv. k. fill.
--	--------	------------------	--------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Kivett közterület alól el nem zárt magánút

0

281

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11
jogcím: öröklés 144225/1/2020/20.00.29
jogcím: tulajdonos
jogállás: tulajdonos
név : Cervainé Bajomi Katalin
sz.név: Bajomi Katalin
szül. : 1967
a.név : Varga-Dudás Ilona
cím : 1029 BUDAPEST II.KER. Templom köz 20.

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 191553/2/2021/21.10.11
jogcím: adásvétel
utalás: II./1.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Visontai Péter
sz.név: Visontai Péter
szül. : 1994
a.név : Upor Cecília
cím : 1044 BUDAPEST IV.KER. Nagyterebati út 5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/7/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/38 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000064/171046/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Beírt terület 54349/79 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Kiszárdi utca 70.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezése/

min. o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Éll

alrészlet

ha m2

adatok

kat.jöv.

k.Éll

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1005

0 00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

jogcím: öröklés 144225/1/2020/20.08.29

jogcím: telekmegosztás

jogállás: tulajdonos

név : Gervainé Bajomi Katalin

sz.név: Bajomi Katalin

szül. : 1967

a.név : Varga-Dudás Ilona

cím : 1029 BUDAPEST II.KER. Templom köz 20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/78 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafokei út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171051/2022

2022.04.07

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 54349/81 helyrajzi szám

1029 BUDAPEST II.KER. Kiegazda utca 43.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatai

kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

540

0,00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191553/2/2021/21.11.23

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Visontai Péter

sz.név: Visontai Péter

szül. : 1994

a.név : Újor Ecília

cím : 1044 BUDAPEST IV.KER. Nagytornabai utca 5.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 173108/2/2021/21.10.11

- a T-102086 számú változási vázrajz alapján az 54349/80 helyrajzi számú ingatlan megosztva
54349/78, 54349/79, 54349/80 és 54349/81 helyrajzi számú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2. melléklet

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

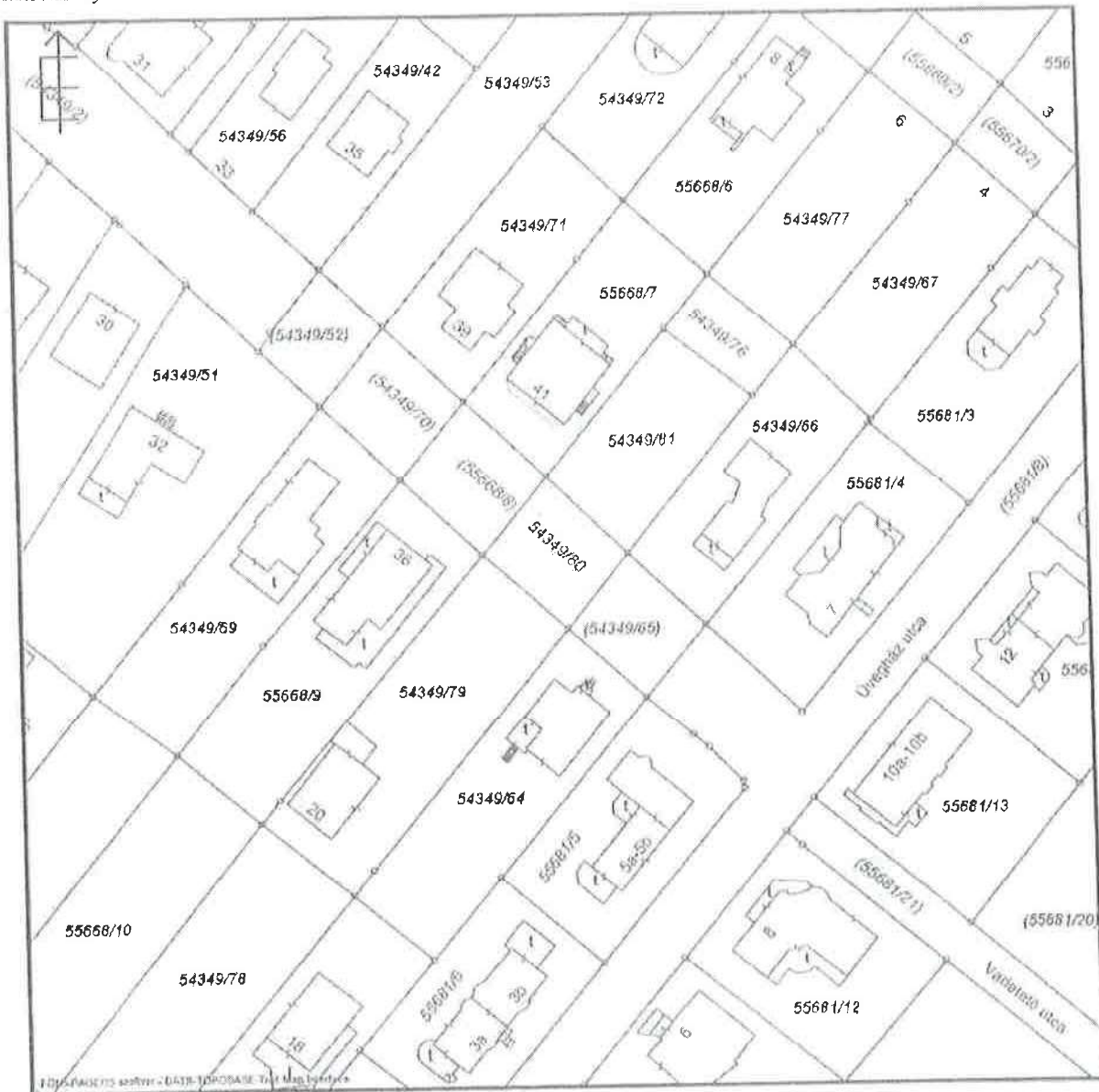
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.07 13:58:07

Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 54349/80

Megrendelés szám: 9000/4086/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Kerekes Barna ev.
1034 Budapest, Bécsi út 88-92.
Munkaszám: 18/2021.

Budapest II.
beltérület

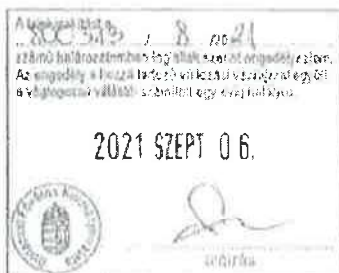
Adatszolgáltatás iktatószám: 7206-1284-2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 54349/38 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
méretarány = 1:1000

Címkoordináták 54349/78 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643334	247127	
Címkoordináták 54349/79 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643404	247209	
2	643357	247178	
3	643374	247189	
Címkoordináták 54349/81 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	643412	247228	

T-102086



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2021. Május 08.



1034730770002021 603207

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Alírási:

A vázrajz méretek levételére
nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv.ág	Min.o	ha. m2			jel	műv.ág	Min.o	ha. m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
54349/38		kivett, lakóház, udvar, egyéb épület		0.2860	0.00	54349/78		kivett, beépítetlen terület		0.1026	0.00		
						54349/79		kivett, lakóház, udvar, egyéb épület		0.1005	0.00		
						54349/80		kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút		0.0281	0.00		
						54349/81		kivett, beépítetlen terület		0.0548	0.00		
összesen:				0.2860	0.00	összesen:				0.2860	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

A záradék az ügyirat mellé
keltezésétől számított egy
évig hatályos.

2021 SZEPT 06.



Su 1
Hivatal

Budapest, 2021. május 20.
Készítő és
munkaadó: Kerekes Barna
Ing. rend. min. szám: 2084/2008.
Ing. szám: 6451/2013



2021 MÁJ 18.

hó nap

Tóth Zoltán

IRFM záradékoló
Ing. rend. min. szám:

Budapesti Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki m. 89
Datum: 2021. június 28

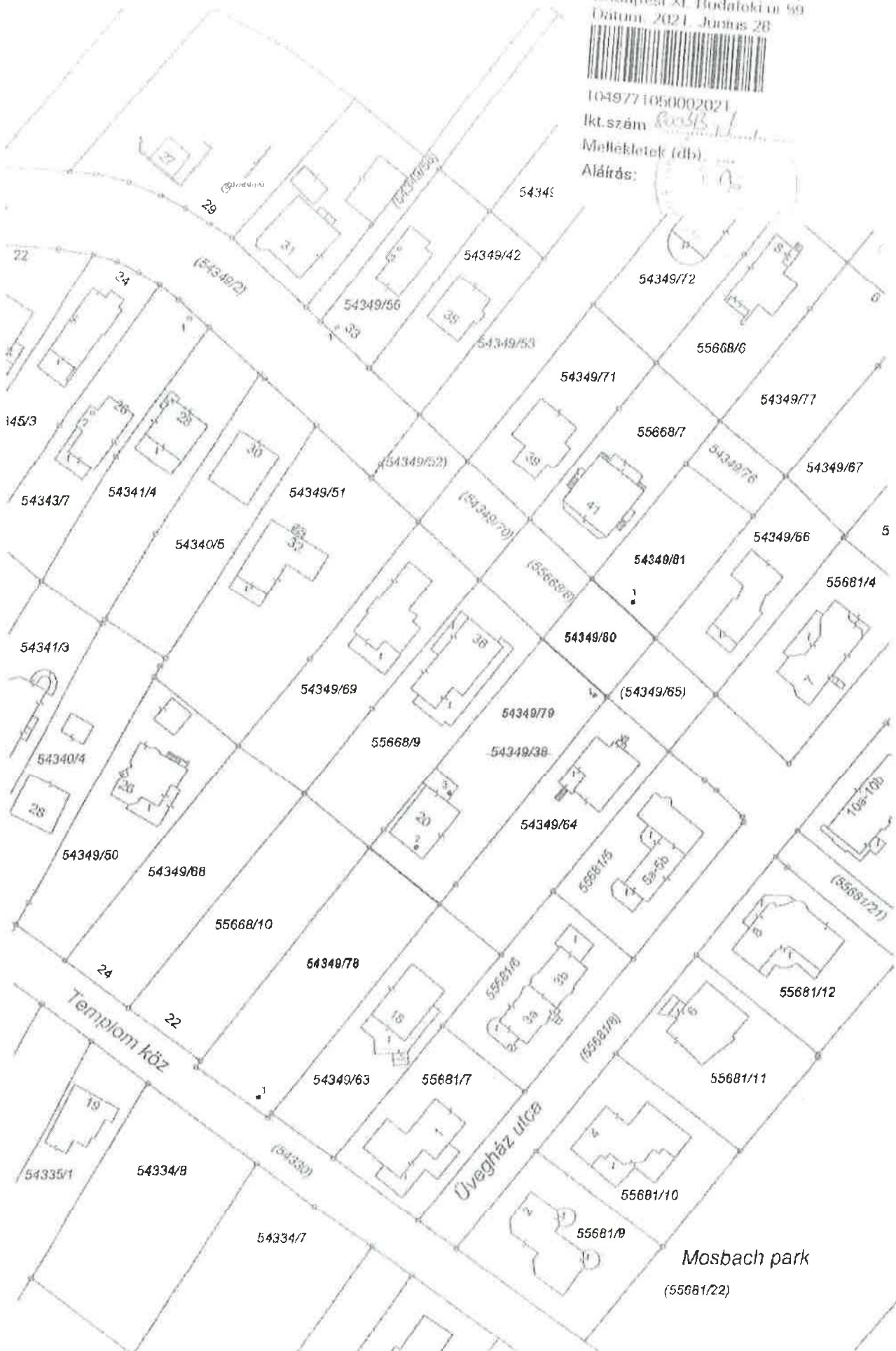


1049771050002021

Ikt.szám *8033*

Mellékletek (db)

Aláírás:



5. melléklet

Murányi Orsolya

Feladó: Péter Visontai [REDACTED]
Küldve: szerda 2022. március 9 18:03
Címzett: Murányi Orsolya
Tárgy: Magánút - 54349 /80
Mellékletek: Screenshot_20220103-143356_Office.jpg;
TULLAP04042021120910271000-40135584941-135584967-35747A5641636F414F6
C366E4.pdf002.jpg;
TULLAP04042021120910271000-40135584941-135584967-35747A5641636F414F6
C366E4.pdf001.jpg

Tisztelt Murányi Orsolya!

Az 54349 /38 ingatlan megosztása és Földhivatali bejegyzése megtörtént.

A kötelező szabályozás végrehajtásra került, az 54349 /80 hrsz. számú terület Közforgalom elől el nem zárt magánút lett.

A terület 1/2 - 1/2 tulajdonosai Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter megegyeztek, hogy az ingatlant felajánlanák megvételre az Önkormányzatnak.

Kérnénk az ingatlan értéke alapján a kártalanítást az ingatlan szabályozási terv szerint.

Kérném szépen segítségét és mielőbbi ügyintézését az ügyben, hogy akkor már ennek megfelelően tudjuk elkezdeni, intézni a közművek bevezetését.

Csatolva küldöm a területre vonatkozó változási vázrajzot és tulajdonlapot.

Köszönettel és tisztelettel :

Gervainé Bajomi Katalin
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dr. Visontai Péter
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]