



Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

## Előterjesztés

### a Képviselő-testület 2026. június 25-ei ülésére

„Nyílt ülés!”

**Tárgy:** Kisajátítási eljárás kezdeményezése a Szinyei Merse Pál utca 22-24. ingatlan kapcsán

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest VI. kerület a Szinyei Merse Pál utca 22-24. ingatlan (hrsz: 28488) kapcsán kisajátítási eljárás lefolytatását tartom szükségesnek.

Előzmények, az ingatlan

Az 1885-ben épített épület egy nagyméretű, 2584 m<sup>2</sup> területű telken helyezkedik el. A társasházként működő ingatlanban 95 db albetét található, melyből 87 db albetét az Önkormányzat tulajdonában van. Az Önkormányzat Társasházon belüli tulajdoni hányada jelenleg 91,34 %. Az épület műszaki állapota rendkívül aggasztó, folyamatosan szükség van javításokra, egyebek mellett a tetőhéjazat, ereszeszkázat szakaszos javítására, a homlokzatok veszélytelenítésére, a gépészeti, valamint az elektromos vezetékek javítására. Több lakás alá van dúcolva, a födémek és a tetőszerkezet gombával fertőzött. Legfontosabb rövid távú feladatok között kell említeni az épület teljes tetőhéjazatának a cseréjét, a fedélszék részleges cseréjét, továbbá a közbenső és záró fa födémek és a régóta aládúcolt függőfolyosók statikai állapotának felmérését, esetleges cseréjét, a külső- és belső homlokzatok felújítását, a gépészeti és elektromos vezetékek mielőbbi cseréjét.

Még 2020-ban a képviselő-testület a 366/2020.(XI.26.) számú határozatával úgy döntött, hogy 20 magántulajdonosnak vételi ajánlatot tesz a tulajdonukat képező ingatlan megvásárlására, ezzel elindítva azt a folyamatot, melynek eredményeként az Önkormányzat kizárólagos tulajdonosává válhat a teljes ingatlannak, és mint 1/1 arányú tulajdonos önállóan dönthet az ingatlan jövőbeni hasznosításáról. A folyamat mostanra odáig jutott, hogy jelenleg 6 tulajdonos 8 albetétje van már csak magántulajdonban.

A Képviselő-testület a 2026. áprilisi ülésén döntött egy magántulajdonban lévő ingatlan vonatkozásában vételi ajánlatról, mely vételi ajánlattal kapcsolatos eljárás folyamatban van, jelenleg az adásvételi szerződés egyeztetése zajlik.



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.  
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

[www.terezvaros.hu](http://www.terezvaros.hu)  
[polgarmester@terezvaros.hu](mailto:polgarmester@terezvaros.hu)

hivatali kapu: TEREZONK  
KRID: 443859706

5 tulajdonos 7 ingatlanát illetően sajnos a vételi ajánlatunk kifejezésével nem jutottunk el a célig, nem tudtuk megszerezni az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát. Eközben a Budapest, VI. kerület Szinyei Merse u 22-24. szám alatti ingatlan állapota folyamatosan romlik, a felmerülő problémák elhárítása jelentős költségeket emészt fel a Társasház tartalékaiból, amely fajsúlyosan jelentkezik az Önkormányzatnál, mint legnagyobb arányú tulajdonosnál. A telek övezeti adata: Vt-VI/VI/3, szélessége 50,87 m, hosszúsága 51,59 m.

#### A kisajátítás

Az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdése szerint tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás részletszabályait a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) szabályozza. A Kstv. megadja a lehetőséget az önkormányzat számára is, hogy élhessen a kisajátítással, de csak a törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. A kisajátítás egy eredeti tulajdonszerzési mód, amelynek során az önkormányzat közérdekből, törvényi felhatalmazás alapján, a korábbi tulajdonos akaratának ellenére megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. (Eredeti tulajdonszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg esetleg fennállt tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő egyes korlátozások sem. Származékos tulajdonszerzés esetén azonban az előző tulajdonjog száll át az új tulajdonosra, azaz alanyváltás következik be a tulajdonos személyében.). Kisajátításnak akkor van helye, ha a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges és a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia. A kisajátítási határozat véglegessé válásával – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor. Ha a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás – a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig – a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, az ingatlanért járó pénzbeli kártalanítást a végrehajtói letéti számlára kell átutalni vagy befizetni.

#### A kerületi közérdekű cél

2021-ben a Terézváros Településfejlesztési Konceptióban (továbbiakban: Tfk.) a Képviselő-testület elfogadta azt a célt, hogy az élhető város kialakítása érdekében a közterületek és a zöldinfrastruktúra (Tfk.18. oldal) fejlesztésére van szükség. A Terézváros 2030 közterület-fejlesztési, az Egészséges utcák programban, illetve helyszínhez kötötten, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

építész-mesteriskola 2021-22. évi tervezési gyakorlata során vizsgálta az épület és környezete hasznosítási, átalakítási lehetőségeit. (A tervezési feladat során a mesteriskola hallgatói – az előző években végzett pályázati rendszerben kiválasztott építészek) öt csoportja vizsgálta kétfordulós pályázati rendszerben az épület és környezete hasznosításának alakításának lehetőségeit. A pályázat igazolta, hogy az épület felújításának és megtartásának gazdasági feltételeinek létrehozása, jelentős ráépítéskényszerrel, az épület arányainak torzításával járna. A nem védett épület bontása esetén az új beépítés a Szinyei és Szondi kereszteződésben teresedést megnyitó terve adta a pályázatban a legjobb hasznosítási és környezetalakítási megoldást. A kerület hatályos építési szabályzatában (KÉSZ-1) a közterület felé a közforgalom számára megnyitott magánterület (kert) kialakítása biztosított, mivel az ingatlanon építési hely kijelölésére került sor.

A kisajátítás célja olyan, közérdeket szolgáló fejlesztés megvalósítása, amely egyszerre járul hozzá a település szociális, közösségi és környezeti céljainak teljesüléséhez. A fejlesztés részeként a jelenleg zárt telekterület jelentős része közhasználat számára megnyitott zöldfelületként, parkként kerül kialakításra. A koncepció szerint önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások létesülnek, amelyek a helyi lakhatás és a település lakáspolitikai célkitűzéseinek megvalósítását szolgálják.

Az épület földszintjén közfeladat ellátó intézmények pl. a Terézvárosi Család- és Gyermekejélési Központ közfeladatot ellátó helyiségei kerülhetnek kialakításra, elősegítve a gyermekvédelmi, családsegítő és szociális szolgáltatások hozzáférhetőségét.

A beruházás megvalósítása ezáltal közvetlenül szolgálja a közhasználatú zöldfelületek növelését, a közfeladat-ellátás fejlesztését, a lakhatási feltételek javítását, ezért a kisajátítás alapjául szolgáló közérdek fennállása megállapítható.

A gazdaságilag fenntarthatatlanná váló épület bontása esetén a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges. A fenntartás és a felújítás gazdasági kérdéseit a Vagyonkezelő megbízásából készített állapotvizsgálatok, tanulmányok és költségvetések vizsgálták. A védettségi, tulajdonosi és városszerkezeti adottságok alapján a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor.

#### A kisajátítási eljárás főbb lépései

A kisajátítási eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal jogosult, a kisajátítási eljárás illetékmentes. Magára a kisajátítási eljárásra – a Kstv-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kisajátítási eljárás ügyintézési határideje hetvenöt nap. Az eljárásban a törvényben foglalt mellékleteket csatolni kell (például: kisajátítási terv). A kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül tájékoztatja az ismert ellenérdekű ügyfelet az eljárás megindításáról; az ingatlant milyen közérdekű célra kérték kisajátítani; illetve az ügyfelet megillető jogokról. Ettől az időponttól kezdve a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet. A kérelem beérkezését követően a kormányhivatal a kérelmet és mellékleteit megvizsgálja, és annak elutasításáról, vagy pedig a szakértő kirendeléséről, valamint a kisajátítási tárgyalás kitűzéséről rendelkezik. A kisajátítási hatóság vonatkozó szakvélemény

elkészítése céljából szakértőt rendel ki, akit a tárgyalásra meg kell hívni. A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg. tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kisajátítási hatóság és az ügyfelek kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését. A kisajátítási hatóság a kisajátítás tárgyában a célok és feltételek fennállásának vizsgálata, illetve szempontok mérlegelése alapján dönt. A vizsgálat kiterjed arra is, hogy fennállnak-e a kisajátítás e törvényben meghatározott egyéb feltételei. Ezt megelőző eljárási lépésként kerül sor a Kstv. 37/B. § szerinti szakértő előzetes kirendelésére kérelmünkre, mely szakértő által megállapított kisajátítási kártalanítási összeg tekintetében a Képviselő-testületnek állást kell majd foglalnia az ingatlanok és a azokkal összefüggő vételi ajánlatok megtétele kapcsán.

#### A kártalanítás

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A kisajátítást kérő köteles a kártalanításra jogosult részére a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerült indokolt és igazolt járulékos költségeket is megtéríteni. Járulékos költség: a kisajátítással közvetlenül összefüggően a) a költözködés, b) a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költség. Kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető a kisajátítást kérő, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A kártalanítás pénzben történik, megfizetésére a önkormányzatunk köteles. A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegessé válásával esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a késedelmi kamat is. A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

#### Jogorvoslat

A kisajátítási határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az ügyfél azonban a kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 15 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróságtól. A bíróság a kisajátítási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak, és a közigazgatási határozat ezen rendelkezése jogszabálysértő; ebben az esetben a bíróság a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és a kisajátítási hatóságot új eljárásra kötelezi.



Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy az alábbi ingatlanok vonatkozásában kisajátítási eljárást kezdeményez a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontja szerinti terület- és településrendezés, valamint a d) pontja szerinti kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó egészségügyi, szociális, létesítmény elhelyezése közérdekű célból az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

| ingatlan cím                                                 | helyrajzi szám | ingatlan-nyilvántartás szerinti rendeltetési mód/alapterület |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. földszint 1A. | 28488/0/A/9    | üzlet, 45 m <sup>2</sup>                                     |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. földszint 14. | 28488/0/A/12   | lakás, 19 m <sup>2</sup>                                     |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. földszint 16. | 28488/0/A/14   | lakás, 38 m <sup>2</sup>                                     |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. földszint 17. | 28488/0/A/15   | öröklakás, 30 m <sup>2</sup>                                 |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. földszint 19. | 28488/0/A/17   | lakás, 44 m <sup>2</sup>                                     |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. 1. emelet 33. | 28488/0/A/30   | lakás, 67 m <sup>2</sup>                                     |
| Budapest VI. kerület Szinyei-Merse utca 22-24. 1. emelet 39. | 28488/0/A/35   | lakás, 41 m <sup>2</sup>                                     |

2. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Soproni Tamás polgármestert, hogy a kisajátítási eljárásban képviselje az Önkormányzatot, beleértve a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészíttetését is.

Felelős: Soproni Tamás

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. június 15.

**Soproni Tamás**



Melléklet:

- KÉSZ-1 alátámasztó munkarész kivonata



A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tárgyalja: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, Humán Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:

dr. Hózsa István osztályvezető

dr. Nemes – Katona Nóra aljegyző

dr. Mogyorósi Sándor jegyző