



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2026. szeptember 3-i rendes ülésére

Tárgy: Döntés A Budapest, VI. kerület Munkácsy u 10. szám alatti ingatlanrész értékesítése ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonát képezi a 28359 helyrajzi számú, Budapest VI. kerület, Munkácsy Mihály utca 10. szám alatti ingatlan, amelyen jelenleg a Mesevilág Óvoda működik. A szomszédos 28362 helyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerület Andrassy út 112. szám alatt található ingatlan magántulajdon, jelenlegi tulajdonosa a Kertész és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt MKB Üzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság.

Ügyfele képviseletében a Kertész és Társai Ügyvédi Iroda eljáró ügyvédje, dr. Kertész József 2023. február 1. napján kelt levelével megkereste az Önkormányzatot és kérte a két szomszédos ingatlan közös telekhatárát érintő – 128-129/1998 számú és 166/1998 számú - képviselő-testületi döntések átadását. Mint levelében előadta, az ingatlantulajdonos kifejezett szándéka az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan jogi helyzetének teljes körű megismerése és szükség esetén annak rendezetté tétele. Ugyancsak kérte, hogy a közös telekhatár rendezéssel kapcsolatban a rendelkezésünkre álló további információkat is bocsássuk rendelkezésére.

A megkeresés nyomán az irattárból előkerestük a hivatkozott képviselő-testületi határozatokat, amelyek valóban az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan és a szomszédos teleken működő Munkácsy utca 10. szám alatti óvoda közti telekhatárrendezésre vonatkoztak.

Az iratok áttekintését követően megállapításra került, hogy a képviselő-testületi határozatokat megelőzően az Óvoda az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan egy kb 200 m² területű részét használta, azon az ingatlan tulajdonosával kötött ezirányú megállapodás nélkül játszóudvart alakított ki, oda különböző játékokat telepített. Az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan idővel a NISTEMA Kft. tulajdonába került. Az új tulajdonos a '90-es évek végén megkereste az Önkormányzatot és kezdeményezte az óvoda területhasználatának megszüntetését. A fentebb hivatkozott képviselő-testületi határozatok nyomán az Önkormányzat és a NISTEMA Kft. megállapodást kötöttek, amelyben a jogi telekhatároknak megfelelő használatot visszaállították, az óvoda játszóudvarát megszüntették, a játékokat áthelyezték, így a NISTEMA Kft. Andrassy út 112. számú ingatlanon kezdett építkezése útjából az akadály elhárult. Ebből a megállapodásból mindkét fél által aláírt példány nem áll rendelkezésünkre, az iratanyagban fellelhető példányon csak a NISTEMA Kft. képviselőjének aláírása szerepel. Az viszont tény, hogy a megállapodásban foglaltaknak megfelelően az óvoda játszóudvarának tényleges áthelyezése megtörtént, a két telek fizikai elválasztása is megvalósult akként, hogy az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan tulajdonosa a telek óvoda felé eső határvonalán támfalas kialakítású kerítést épített. A helyszíni szemle alapján egyértelmű, hogy az Andrassy út 112. szám alatti ingatlan Munkácsy u. 10. felé eső oldalán pince és teremgarázs került kiépítésre, a normál kerítés helyett ezért került sor támfalas elválasztásra.



Alpolgármester

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

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

A beérkezett megkeresés nyomán a helyszínrajzokat elemezve megállapítottuk, hogy nemcsak az óvoda általi területhasználat került már évtizedekkel korábban megszüntetésre, hanem a telekhatár rendezetté tételére épp az Önkormányzat irányából lehet szükség, mivel az Andrásy út 112. szám alatti ingatlanon folytatott építési munkálatok nyomán kialakított támfal a jogi telekhatáron átnyúlik, és a rendelkezésünkre álló rajzokat megvizsgálva mintegy 20 m²-nyi területet használ az önkormányzati ingatlanból.

2023. február 10. napján válaszlevelet küldtünk a Kertész és Társa Ügyvédi Iroda részére, melyben tájékoztattuk az eljáró ügyvédet, hogy az óvoda nem használ el területet az Andrásy út 112. szám alatti ingatlanból, a két ingatlan egymás közti viszonya rendezett, leszámítva, hogy az Andrásy út 112. szám alatti ingatlan határoló támfal a közhiteles ingatlan-nyilvántartási alaptérkép tanúsága szerint átlóg az önkormányzati ingatlanra.

Levelünk nyomán dr. Kertész József ügyvéd válaszában jelezte, hogy szeretnének egyeztetést kezdeményezni a jogi telekhatár probléma rendezésével kapcsolatban és továbbra is kérelmezte az 1998-as képviselő-testületi határozatok, valamint valamennyi rendelkezésünkre álló releváns irat megküldését.

2023. április 19-én személyes egyeztetés keretében kölcsönös megállapodásra jutottunk az Andrásy út 112. szám alatti ingatlan tulajdonosának képviseletében eljáró Kertész és Társai Ügyvédi Iroda ügyvédeivel, akik vállalták, hogy a kialakult helyzet rendezéséhez szükséges intézkedések első lépéseként kitűzetik a tulajdonukban álló ingatlan pontos telekhatárát, amely kitűzés pontos adatokat szolgáltat a tényleges és az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot közötti eltérésre. A kitűzési vázrajz 2023. június 8. napján elkészült, ennek tanúsága szerint a túlhasználat mértéke 36 m².

Az Önkormányzat felkérése nyomán eljáró Euro-Immo Expert Kft. megvizsgálta a helyszínt és a rendezés tárgyát képező 36 m² terület értékét 17.700.000,-Ft összegben állapította meg, majd a 2026. április 24-i értébecslés ezt 19.400.000,-Ft-ra módosította, melyet a 2026. augusztus 8-án kelt, 90 napig érvényes értékfenntartó nyilatkozat is megerősített.

A tárgyi ügyben készült változási vázrajzot a Földhivatal 2023. december 5. napján záradékolta, majd a területre vonatkozó szabályozási terv elkészültét követően 2026. január 8-án újrazáradékolta. Az újrazáradékolás 1 évig hatályos. 2026. január 30. napján telekalakítási eljárást kezdeményeztünk Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál, melynek nyomán a Földhivatal a 850019/5/20296 ügyiratszámú határozatával a Budapest VI. kerület 28359 és 28362 helyrajzi számú ingatlanok esetében a telekhatárrendezés engedélyezte. A döntés 2026. április 10. napján vált véglegessé, a telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított 1 évig érvényes, ez idő alatt van lehetőség a földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítást követően bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás kezdeményezésére.

A földhivatali határozatról és az aktualizált értébecslés szerinti forgalmi értékről az ügyfelet a képviseletében eljáró Kertész és Társai ügyvédi Iroda munkatársain keresztül tájékoztattuk, az MBH Szolgáltatások Zrt. 2026. június 25. napján „Nem kötelező érvényű vételi szándéknyilatkozat” megküldésével kifejezte, hogy a telekrész vonatkozásában a vételi szándéka továbbra is fennáll.

A vételi szándéknyilatkozat nyomán lefolytattuk a telekhatárrendezési szerződés egyeztetését, melynek eredményeként kialakult a felek által kölcsönösen elfogadhatónak tartott tervezet.

A 28359 helyrajzi számú ingatlan jelenleg korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, azonban az ingyenes állami tulajdonba adáshoz szükséges az ingatlan telekhatárrendezési szerződéssel érintett, a T-91504 változási vázrajzon jelölt, 36 m² területű részére vonatkozóan ezen jellegének módosítása, azaz a forgalomképes üzleti vagyonba történő átsorolása.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013.(VI.27.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése értelmében a döntések meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

A fent előadottakra tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a tárgyi ügyben határozatot hozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontjának felhatalmazása alapján a Budapest, VI. kerület 28359 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan T-91504 térrajzszámú változási vázrajz szerinti 36 m² területű földrészletét a Budapest VI. kerület Bajcsy-Zsilinszky út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerület Építési Szabályzatról (KÉSZ-1) szóló 23/2019 (XI.21.) önkormányzati rendeletben meghatározott új telekhatár kialakításához a forgalomképtelen törzsvagyon köréből kivonja, és forgalomképes üzleti vagyonná nyilvánítja.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 90 nap

2./Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013.(VI.27.) önkormányzati rendelet 16. § bekezdése alapján úgy dönt, hogy kezdeményezi a 28359 helyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerület Munkácsy u. 10. szám alatti ingatlan T-91504 térrajzszámú változási vázrajz szerinti 36 m² területű részének telekhatárrendezési szerződés keretében történő értékesítését az MBH Szolgáltatások Zrt használó javára 19.400.000,-Ft+Áfa vételár ellenében azzal, hogy a telekhatárrendezési szerződés megkötésének és a tulajdonjog bejegyzésének költségei a vevőt terhelik, ezzel egyidejűleg felkéri a polgármestert a telekhatárrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 90 nap

Budapest, 2026. augusztus 18.

Győrffy Máté
alpolgármester



A határozati javaslat elfogadásához „egyszerű többség” szükséges.

Mellékletek:

- T-91504 záradékolt változási vázrajz
- BFKH Földhivatali Főosztály 850019/5/2026 ügyiratszámú határozata
- MBH Szolgáltatások Zrt. Nem kötelező érvényű vételi szándéknyilatkozata
- telekhatárrendezési szerződés tervezete
- ingatlan értékelési igazságügyi szakértői vélemény

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
dr. Tóth Ágnes ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az elterjesztést előzetesen tárgyalja: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsai István Jogi osztályvezető
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző

