

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2800/00620-3/2026 számú törvényességi
felhívásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontja alapján Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) felügyeleti jogkörében BP/2800/00620-3/2026 számon törvényességi felhívással élt (az előterjesztés 2. melléklete) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről szóló 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozata [a továbbiakban: 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat] és az azt megelőző döntéshozatali eljárás tekintetében. A törvényességi felhívásban felkérte a Képviselő-testületet, hogy a felhívást, annak kézbesítésétől számított 30 napon belül vizsgálja meg, és a felhívásban bemutatott hiányosságokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat hatályon kívül helyezésével szüntesse meg.

A Kormányhivatal álláspontja az, hogy miután az önkormányzati feladatellátási kötelezettség teljesíthetősége érdekében nem konkrét, egyedileg meghatározott ingatlan(ok) beszerzése vált szükségessé, az önkormányzati feladatellátás nem kizárólag a tárgyi ingatlanokon valósítható meg, és így a nemzeti vagyon átruházásában érintett másik fél személye sem volt adott, a nemzeti vagyonnal való rendelkezés körében a versenyeztetés, azaz Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) számára legkedvezőbb ajánlat kiválasztása nem mellőzhető akkor sem, ha a tulajdonátruházás csere, és akkor sem, ha adásvétel útján történik.

A Kormányhivatal kifogásolta továbbá, hogy a csereszerződéssel érintett ingatlanok ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálója nem teszi vizsgálat tárgyává az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházásokat kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) rendelkezéseit, és továbbra is olyan beépíthetőségi szabályokból indul ki, amelyek az adott építési telkekre, illetve a jövőben azzá váló ingatlanokra az aktualizálás időpontjában már nem voltak alkalmazandók. A Kormányhivatal álláspontja szerint ezért a beépítési lehetőségek megváltozására nem reflektáló értékfenntartó nyilatkozatok helytállósága így megkérdőjelezhető, e dokumentumok aggályos tartalmuk miatt nem szolgálhatnak kellő alapul az értékarányosság követelménye teljesülésének megállapításához.

A Kormányhivatal álláspontja szerint az előterjesztésnek ki kellett volna térnie a versenyeztetés, az alternatív ajánlatok beszerzése elmaradásának okaira, az időközben elfogadott és kihirdetett, Magyarország egyes kiemelt beruházásainak felülvizsgálatáról szóló 1144/2026. (V. 14.) Korm. határozatra, az értékarányosság kérdésében való véleményformáláshoz pedig szükséges lett volna az értékfenntartó nyilatkozatokban annak

bemutatása, hogy a jogszabályváltozás következtében megnövekedett beépítési lehetőség milyen értéknövekedést idézett elő az ingatlanok esetében.

A törvényességi felhívás alapján javaslom a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat hatályon kívül helyezését, valamint az elvi döntést rögzítő, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat [a továbbiakban: 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat] visszavonását. A határozatok az előterjesztés 3. mellékletét képezik.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csereügylet érvényességének feltétele a csereügylet Kormányhivatal általi, Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerinti jóváhagyása, ezért az Önkormányzat a Kormányhivatal felé a kérelmét a csereszerződés jóváhagyása érdekében benyújtotta. A Kormányhivatal a BP/2800/00611-2/2026 számú, 2026. szeptember 29-én kelt határozatában az ingatlancsere-szerződést nem hagyta jóvá, ennek következtében az nem lépett hatályba.

Az Önkormányzat a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak eleget tesz, ugyanakkor szükségesnek tartom hangsúlyozni, hogy ez nem jelenti az Önkormányzat vagyongazdálkodási álláspontjának feladását.

Az önkormányzatok kötelesek az önkormányzati vagyon védelmére, az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodásra az Alaptörvényben, az Mötv.-ben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvt.) foglaltak szerint. Az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás ugyanakkor nem valamely konkrét vagyonelem korlátlan ideig történő tulajdonban tartását jelenti, az önkormányzati vagyonnak összességében kell szolgálnia az Önkormányzat kötelező feladatellátását.

A kormányhivatali jóváhagyásra benyújtott, álláspontom szerint az Mötv. 108/A. §-a, valamint az Nvt. 13. § (1) bekezdése hatálya alá tartozó csereszerződés, az Önkormányzat részéről nem öncélú vagyoni átrendezést jelentett volna, hanem az Önkormányzatot az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján terhelő lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátását közvetlenül szolgáló, indokolt vagyongazdálkodási döntés volt, amelynek kapcsán az Önkormányzat vagyona gyarapodott volna, hiszen a beruházással létrejövő lakások magas műszaki színvonalon megvalósuló új lakások, gépjármű-beállók. A csereügylet keretében az Önkormányzat megállapodott a Molnárbeton Kft.-vel 259 millió forint értékű beruházással összefüggő infrastruktúrafejlesztésről is, amely kizárólag a térség fejlesztését, illetve terheinek csökkentését szolgálta volna.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezések maguk is számolnak az önkormányzati ingatlanok cseréjének jóváhagyási rendjével, tehát a jogalkotó nem zárta ki eleve, hogy az önkormányzat ingatlant cseréljen olyan vagyonelemre, amely a szerződéskötéskor még teljesítés alatt áll. A csereszerződés alapján a másik fél a jövőben létrejövő lakásokkal és parkolóhelyekkel nyújt ellenszolgáltatást. Ezek a vagyonelemek azonban helyrajzi szám, alapterület, tulajdoni hányad, alaprajzi jelölés és műszaki leírás alapján egyedileg egyértelműen meghatározottak voltak.

Az Önkormányzat az értékarányosság kérdését felelősen és vagyonvédelmi szempontból fokozott körültekintéssel kívánta kezelni, és az értékarányosság kérdését felül kívánta vizsgálni. Amennyiben a szakértői válasz alapján az eredeti forgalmi értékek módosítása vált volna indokolttá, úgy az Önkormányzat az értékadatok és a kapcsolódó szerződéses rendelkezés mielőbbi korrekciójára tett volna javaslatot a szerződéses partner felé, illetve intézkedett volna az értékarányosság biztosításához szükséges szerződésmódosítás mielőbbi elfogadása iránt. Az

Önkormányzat szándéka egyértelműen az volt, hogy a csereszerződésben valós értékviszonyok szerepeljenek.

Az Önkormányzat az érintett ingatlanok értékesítését 2017-ben és 2022-ben nyilvános árverés keretében is megkísérelte. Az első esetben olyan beépítést tervezett volna végrehajtani a legmagasabb ajánlatot tevő licitáló, amely teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy a legnagyobb kiterjedésű telekrész a Kőbányai Szent László templom közelsége miatt műemléki környezetben helyezkedik el, továbbá világörökségi várományos területként is nyilvántartott. A 2022-ben meghirdetett árverés érdeklődő hiányában eredménytelenül zárult.

Az Önkormányzat számára nemcsak a telkek elérhető vételára fontos szempont, hanem az is, hogy a telkeken megvalósuló fejlesztés igazodjon a meglévő történelmi épületekhez, a kialakult városszerkezethez és környezethez, illetve a városközpont jellegéhez.

Ez a fejlesztési terület már régóta az Önkormányzat beépítési, városfejlesztési tervei között szerepel, az első ezzel kapcsolatos lépések a 90-es évek végére nyúlnak vissza. A Ligettelek városrész városrehabilitációs akcióterületként került kijelölésre, és tömbönkénti részletes vizsgálat készült a megőrzendő építészeti értékekről és arról, hogy a helyenként foghíjas beépítés kiegészítésével hogyan lehet a városszövet folytonosságát újra megteremteni. Akkor neves építések, városfejlesztők fogalmazták meg a tér lehetséges fejlesztési irányaként, hogy a szükséges szanálások után a Szent László téri templom mögött létesült új lakótömb megépítésével jöjjön létre az ún. „Szent László átjáró”, amely egy új gyalogos vagy kerékpáros átjáróval kapcsolatot teremtett volna a Szent László tér és a Liget utca között, majd pedig a jelen fejlesztési területen egy új gyalogos, közterületi kapcsolat teremthető volna meg a Szent László tér és a Füzér utca között. Azóta megvalósult a Szent László templom mögötti foghíj beépítése, az Állomás utca 26. szám alatti fővárosi védett épület példaértékű, kortárs építészeti megfogalmazású bővítésével megépült az Önkormányzat új ügyfélközpontja, a szomszédos 3 telek által alkotott ingatlancsoport azonban azóta is hasznosítatlan maradt.

Az Önkormányzat hosszútávú ingatlanfejlesztési elképzelése megvalósításának részeként került sor a Liget utca 13. szám alatti ingatlan megvásárlására, és azon műfüves futballpálya, valamint futópálya kialakítására, amelynek eredményeként felszabadulhatott a tervezett beruházás egyik ingatlana. A pályát az MLSZ építette meg és sportcélú tevékenység folytatására 15 év időtartamra ingyenes használatba adta. Ennek keretein belül az Önkormányzat lehetővé tette, hogy a szomszédos Kőbányai Szent László Általános Iskola a műfüves pályát tanítási napokon használja testnevelési órák, illetve délután a napközis diákok foglalkozásainak megtartására.

Mivel az Önkormányzatnak továbbra is szándékában áll az érintett ingatlanok hasznosítása, a Kormányhivatal elutasító döntését követően a meglévő hasznosítási koncepció új alapokra helyezése szükséges figyelemmel arra, hogy a Szent László tér Kőbánya jellegzetes, fontos köztere, amelynek mentén található telekingatlanok rendezése és megújulása közérdek.

Javasolom, hogy az Önkormányzat az érintett ingatlanokat versenyeztetési eljárás keretében értékesítse.

II. Hatásvizsgálat

A 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat visszavonásával, valamint a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat hatályon kívül helyezésével a törvényességi felhívásban foglaltak szerinti döntést hoz a Képviselő-testület.

Az ingatlanok versenyeztetés útján történő értékesítésével a Ligettek városrész fejlesztési tervei meg tudnak valósulni.

III. A végrehajtás feltételei

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése szerint, ha a kormányhivatal jogszabálysértést észlel, a törvényességi felügyelet körében legalább harminc napos határidő tűzésével felhívja az érintettet annak megszüntetésére. Az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni.

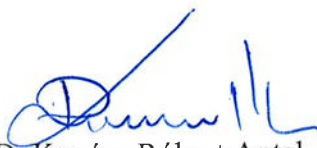
A Képviselő-testület döntéséről a Kormányhivatalt értesíteni szükséges.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 34. § szerint a versenyeztetést pályázati eljárás vagy árverés útján kell lefolytatni.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2026. október „8.”



D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Mózer Éva
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (X. 15.) határozata

a Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2800/00620-3/2026 számú törvényességi felhívásáról

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2800/00620-3/2026 ügyiratszámú törvényességi felhívására a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozatát visszavonja, valamint a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről szóló 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozatát hatályon kívül helyezi.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdése szerint írásban tájékoztassa Budapest Főváros Kormányhivatalát az 1. pont szerinti döntésről.

3. A Képviselő-testület egyetért a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok értékesítésével, és felkéri a polgármestert az ingatlanok értékesítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás előkészítésére.

Határidő:	az 1. pont vonatkozásában 2026. október 30. a 2. pont vonatkozásában 2027. január 31.
Feladatkörben érintett:	a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője a Főépítészeti Osztály vezetője a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FŐISPÁN

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő- testülete
részére

Iktatószám: BP/2800/00620-3/2026
Ügyintéző: dr. Székely Tímea
Telefonszám: (1) 235-17-58
E-mail: szekely.timea2@bfkh.gov.hu
Tárgy: Törvényességi felhívás a 218/2026.
(VII. 20.) KÖKT határozattal összefüggésben

Ez a levél kizárólag a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

Tisztelt Képviselő- testület!

Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított felügyeleti jogkörében, az Mötv. 132. § (3) bekezdésének a) és b) pontja alapján vizsgálta Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő- testületének a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4. (39049/1 hrsz.), a Füzér utca 19/B. (3960 hrsz.) és a Füzér utca 21/B. (39058 hrsz.) szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről szóló 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozata, illetve az azt megelőző döntéshozatali eljárás jogszerűségét. A vizsgálat alapján az alábbi

törvényességi felhívással

élek.

I. A törvényességi felhívást megalapozó tényállás

A vizsgált KÖKT határozathoz tartozó előterjesztésből kitűnően a 2017. és 2022. években végzett eredménytelen elidegenítési kísérletek után, a MOLNÁRBETON Kft. megkereste a Kőbányai Önkormányzatot azzal a szándékkal, hogy a szóban forgó ingatlanokon olyan beruházást tervez, amelynek elsődleges célja egybefüggő területen megvalósuló több lakóépület létesítése, amelyek a FIX 3% kamatozású hitelprogram feltételrendszerének megfelelő lakásokat tartalmaznak. Jelezte azt is, hogy kiemelt beruházás keretében 264 lakás megvalósítását tervezi úgy, hogy az egy vagy több lakóépületben kialakított lakások legalább 70%-a megfelel a FIX 3% kamatozású hitelprogram lakásokra vonatkozó előírásainak, és az önkormányzati ingatlanok tulajdonjogát értékarányos csereügylet keretében kívánja megszerezni. A MOLNÁRBETON Kft. előterjesztésben rögzített nyilatkozatai értelmében ugyanakkor ez kizárólag akkor tud megvalósulni, ha a beruházást az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja és eltérő rendelkezések kerülnek megállapításra a beépítésre és az építési magasságra vonatkozóan.

A Képviselő-testület 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozatában szintén kifejezte azon törekvését, hogy fenti ingatlanokon a Magyar Kormány Otthonteremtési Programjával összhangban lakóingatlan-fejlesztés valósuljon meg, ennek érdekében – a más beruházók esetleg kedvezőbb ajánlattételére is lehetőséget adó, nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdésében

előírt versenyeztetés mellőzésével – a MOLNÁRBETON Kft. megkeresésére és ajánlatát elfogadva, az ingatlanokat (egy, jellemzően a helyettesíthetetlen dolgok átruházását lehetővé tevő, atipikus jogügylet) csereszerződés keretében szándékozik elidegeníteni; összesen 782 m² alapterületű lakás tulajdonjogának 1.100.000,-Ft/m² egységáron történő, valamint 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának a megszerzése ellenében. A Képviselő-testület felhatalmazta Polgármester urat, hogy a végrehajtás érdekében – az ingatlanok beépítésével járó közlekedési infrastrukturális terhek megfelelő elosztására, valamint a Kőbányai Önkormányzatnak megfelelő dologi biztosítékok nyújtására figyelemmel – folytasson tárgyalásokat a MOLNÁRBETON Kft.-vel, dolgozza ki a csereszerződés és a településrendezési szerződés részleteit, majd azokat terjessze a Képviselő-testület elé.

Az is bemutatásra került a vonatkozó előterjesztésben, hogy 2022-ben vázlattevé készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) alapján az ingatlanok beépíthetőségéről, amely 113 lakást, 9 irodát, illetve üzlethelyiséget és 173 mélygarázsban létesítendő személygépjármű várakozóhelyet tartalmazott.

Az EURO-IMMO Expert Kft. által 2026. február 10-én elkészített ingatlan értékelések szerint az eljáró szakértők a forgalmi érték meghatározásakor abból indultak ki, hogy a KÖKÉSZ és a Szabályozási Terv szerinti beépítésre van mód.

2026. április 10-én módosult a Korm. rend. és annak új 3/F. § (2) bekezdése alapján az ingatlanokon felépítendő társasház több albetétből és nagyobb beépített területből állhatott, miután az adott projekt kapcsán a Kormány sajátos, a beruházóra nézve a KÖKÉSZ-nél és a Szabályozási Tervnél kedvezőbb, nagyobb mértékű beépítést lehetővé tevő beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket határozott meg.

A KÖKÉSZ és a Korm. rendelet beépítési szabályainak különbségét az alábbi táblázat mutatja be azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az érintett telkek területe az alábbi:

Szent László tér 2., 3. és 4. (39049/1 hrsz): 6656 m²

Füzér utca 19/B. (39060 hrsz): 1568 m²

Füzér utca 21/B. (39058 hrsz): 1548 m²

összesen: 9772 m²

beépítési paraméter	KÖKÉSZ Lk-1/17 jelű építési övezet	Korm. rendelet	különbség
építési hely	meghatározott	telek teljes területe	
beépítés mértéke terepszint felett	max. 50%	max. 60%	+ 20%
beépítés mértéke terepszint alatt	max. 60%	max. 100%	+ 40%
zöldfelület mértéke	min. 35%	min. 25%	- 10% pont
zöldfelület helye	meghatározott	szabályozási elemekre tekintet nélkül bárhol megengedett	
beépítési magasság	max. 12,5 m	max. 17 m	+ 4,5 m
szintterületi mutató (általános)	2,0 m ² /m ²	2,5 m ² /m ²	+0,5 m ² /m ²
szintterületi mutató (parkolási)	1,2 m ² /m ²	1,2 m ² /m ²	-
építhető bruttó általános szintterület	9772*2 = 19544 m ²	9772*2,5 = 24430 m ²	+4886 m ²
építhető lakásszám	9772*2/80 = 244 (építhető bruttó általános szintterület / 80 db)	max. 270	+ 16db (+75db)

[Fenti számítás becslés és kisebb különbséget mutat (mivel nagyobb méretű lakásokat feltételez), mint ami az előterjesztésben szereplő számokból valószínűsíthető, tekintettel a 2022. évi vázlattevé szerinti 113 helyett 2026. évben leírt 264 lakásszámra.]

2026. május 14-én a Kormány elfogadta továbbá a Magyarország egyes kiemelt beruházásainak felülvizsgálatáról szóló 1144/2026. (V.14.) Korm. határozatot (a továbbiakban: felülvizsgálati Korm. határozat), amely megállapította, hogy Magyarország egyes kiemelt beruházásainak és az azokkal kapcsolatos döntéshozatali folyamatoknak a soron kívüli és teljes körű felülvizsgálata szükséges, ezért azt elrendelte, felelősként megjelölve a Miniszterelnökséget vezető minisztert és a közlekedési és beruházási minisztert. Ez a lényeges körülmény a vizsgálat alá vont KÖKT határozat előterjesztésében azonban még utalás szinten sem jelent meg.

Mehrli Péter az EURO-IMMO Expert Kft. ügyvezetője 2026. július 9-én aktualizálta az ingatlanok forgalmi értékét és Értékfenntartó nyilatkozataiban azokat a 2026. február 10-ei értébecslésben foglaltakkal azonos értékűnek minősítette, kijelentette azonban, hogy a jogi változásokat nem tette vizsgálat tárgyává.

A Kőbányai Önkormányzat ezen előzmények után 2026. július 20-ai rendkívüli ülésén – 12 igen és 2 tartózkodás mellett – elfogadta a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozatot, amely szerint a Kőbányai Önkormányzat csereszerződést köt a MOLNÁRBETON Kft.-vel a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok összesen 785 m² alapterületű lakás tulajdonjogának bruttó 1.100.000,-Ft/m² egységáron, valamint az Ingatlanon megvalósuló 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának 5.000.000,-Ft/db áron történő cseréjére vonatkozóan.

A határozatban rögzült az is, hogy a Kőbányai Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok felhasználási célja a Kőbányai Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatainak támogatása, a megszerzett lakások későbbi önkormányzati hasznosítása vagy – szükség esetén – piaci áron történő értékesítése, „a segítő közfeladat pedig az Mőtv. 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás kötelező feladat ellátása.”

A Kormányhivatal a tényállás teljes körű feltárása érdekében, a törvényességi felügyeleti eljárása vizsgálati szakaszában információkéréssel fordult dr. Mózer Éva jegyző asszonyhoz, amelyben kérte nyilatkozatát arról, hogy a nemzeti vagyonba tartozó ingatlanoknak a másik fél vagyonelemei között a szerződéskötéskor még nem szereplő, tulajdonában nem lévő, még nem létező, jövőbeni ingatlanokra cserélését összhangban lévőnek tartja-e a nemzeti vagyon fokozott védelmének, a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak, a közvagyon megőrzése elsődlegességének és a vagyonvesztés kockázata elkerülésének elvével, amelyeket Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény), az Nvt. és az Mőtv. kőgensen szabályoznak.

Kérdésként fogalmazta meg azt is, hogy mely önkormányzati gazdasági érdekek vagy egyéb körülmények indokolják – e lényegét tekintve lakás- és garázsépítés megvalósítására irányuló projektben – a versenyeztetés mellőzését és kizárólag a MOLNÁRBETON Kft. cserepartnerként történő elfogadását.

Emellett információt kért a Kormányhivatal arról is, hogy Jegyző asszony szerint Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) Képviselő-testület elé kerülő előterjesztésekkel kapcsolatban megfogalmazott elvárásokat rögzítő 31. § (1) bekezdésében foglaltakkal szinkronban van-e, hogy a vonatkozó előterjesztésekhez csatolt Értékfenntartó nyilatkozatokban elmaradt annak bemutatása, a jogszabályváltozás által eredményezett nagyobb beépítési lehetőség milyen értéknövekedést idézett elő az ingatlanok esetében.

Tájékoztatást kért ezen túl arról, hogy Jegyző asszony megítélése szerint megvalósul-e az Mőtv. 108/A. § (2) bekezdésében, a csereügylet kormányhivatali jóváhagyásának feltételeként is előírt értekarányosság követelménye, különös tekintettel arra, hogy a cserével érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok beépíthetősége az időközben bekövetkezett jogszabályváltozás eredményeként jelentősen megnövekedett. Végül kérte, hogy válaszelevelében Jegyző asszony azt is fejtse ki, mi a véleménye arról, hogy a vizsgált csereszerződés 18/ a) és b) pontjai szerint a MOLNÁRBETON Kft. a szerződés szerinti teljesítés megheiusulása esetén vételárat fizet a Kőbányai Önkormányzat részére, azaz mennyiben látja az

ingatlanok teljes értékének pénzbeli ellenszolgáltatását (vételárát) az ingatlancsere lényegi jellemzőjével összeegyeztethetőnek.

Jegyző asszony 2026. szeptember 8-án megküldött nyilatkozatában a felmerült aggályokra törvényességi szempontból értékelhető választ nem adott, ugyanakkor a központi jogszabályváltozásnak az értékebecslésben való tükröződésének hiányával kapcsolatban maga is úgy látta, hogy „*a jelenlegi iratanyagból önmagában nem állapítható meg teljes bizonyossággal, hogy az önkormányzati ingatlanokon tervezett beruházás kiemelt beruházássá nyilvánítása az eredeti értékebecslésben megállapított forgalmi értéket módosította-e és ha igen, milyen mértékben.*” Jelezte azt is, hogy „*az Önkormányzat a kérdés tisztázása érdekében soron kívül megkereséssel fordul az értékebecslést készítő szakértő felé.*” Kiemelte továbbá, hogy „*amennyiben a szakértői válasz alapján az eredeti forgalmi értékek módosítása válik indokolttá, úgy az Önkormányzat az értékeadatok és a kapcsolódó szerződéses rendelkezés mielőbbi korrekciójára fog javaslatot tenni a szerződéses partner felé, illetve intézkedik az értékarányosság biztosításához szükséges szerződésmódosítás mielőbbi elfogadása iránt.*”

II. Az önkormányzati ingatlanokkal való rendelkezés jogi alapjai

A helyi önkormányzatok vagyona, köztük az ingatlanok is, a nemzeti vagyon részét képezik, összhangban az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdésében és az Nvt. 1. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakkal.

A nemzeti vagyont az Alaptörvény rendelkezései védik. Annak elidegenítésére – az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése alapján - csak olyan célból kerülhet sor, amelyet törvény megenged és csak értékarányos szerződés keretében.

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének megvalósulását szolgáló részletszabályokat – az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése alapján – sarkalatos törvény, az Nvt. határozza meg. Az Nvt. 7. § (1)-(2) bekezdésében maga is kimondja, hogy a nemzeti vagyonnal „*felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni*”.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Möt. 108/A. § (1) bekezdése c) pontja, mint kivételi szabály szerint az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén.

A kötelező versenyeztetési értékhatárt jelenleg a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja állapítja meg. Az Nvt. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Budapest Főváros X. kerület Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonör.) VIII. fejezete 7. alcímében részletekbe menően szabályozza versenyeztetés szükségessége esetére a pályázati eljárás lefolytatásának rendjét.

III. A Kormányhivatal által észlelt jogsértések, aggályos rendelkezések

a) A versenyeztetés mellőzése, színlelt szerződés megállapíthatósága

A Kormányhivatalnak az információkérésében is jelzett határozott álláspontja az, hogy **miután az önkormányzati feladatellátási kötelezettség teljesíthetősége érdekében nem konkrét egyedileg meghatározott ingatlan(ok) beszerzése vált szükségessé, az önkormányzati feladatellátás nem kizárólag a tárgyi ingatlanokon valósítható meg, és így a nemzeti vagyon átruházásában érintett másik fél személye sem volt adott, a nemzeti vagyonnal való rendelkezés körében, az Nvtv.-ben kötelezően előírt versenyeztetés, azaz a Kőbányai Önkormányzat számára legkedvezőbb ajánlat**

kiválasztása nem mellőzhető, akkor sem, ha a tulajdonátruházás csere, és akkor sem, ha adásvétel útján történik.

A Kőbányai Önkormányzat a főszabálynak számító versenyeztetés helyett választotta tehát az adott szerződéses konstrukciót, amelybe a MOLNÁRBETON Kft.-n kívül más lehetséges pályázókat, ingatlanfejlesztő üzleti partnereket nem vont be. **A vonatkozó jogszabályi rendelkezésekből következően azonban a helyi önkormányzat a nemzeti vagyon kezelőjeként nem választhat ki önkényesen egy konkrét céget arra, hogy önkormányzati telkekért cserébe lakásokat, gépkocsibeállókát építsen neki. Ez a konstrukció lényegében egy burkolt apport vagy adásvétel, amely a versenyeztetés megkerülésére irányulhat.**

E megállapítás megalapozottságát igazolja az a tény is, hogy a csereszerződés 18./ pontja szerint, ha a MOLNÁRBETON Kft. a kulcsrakész kivitelezést 2029. április 30. napjáig bármely okból nem fejezi be, vagy az ingatlanokat nem adja a 16./ pont szerint birtokba, vagy a végleges használatbavételi engedélyt 2029. szeptember 30. napjáig nem kapja meg, úgy a Kőbányai Önkormányzat kiválasztása szerint vagy késedelmi kötbér igényt érvényesíthet az a) alpont alapján, vagy lehívhatja az OTP Bank Nyrt. által biztosított 1.181.791.400,-Ft összegű bankgaranciát, mint „az ingatlanok ellenértékét” illetve „vételárát”.

Megemlítendő továbbá, hogy a vonatkozó előterjesztésekben, és egyéb dokumentumban sem került bemutatásra olyan körülmény, amely azt támasztotta volna alá, hogy a teljesítés csak és kizárólag a MOLNÁRBETON Kft. részéről lehetséges. E gazdasági társaság az ingatlanokban nem tulajdonostárs és nincs olyan telekingatlana sem, amely azokkal összekapcsolva, telekalakítási eljárás keretében hozná létre azt a földterületet, amelyen a társasház a későbbiekben felépül.

A Kormányhivatal megítélése szerint csak a Vagyonör.-ben szabályozott nyílt, illetve zártkörű, egy- vagy többfordulós, részleteiben szabályozott és transzparens pályázati eljárás lett volna alkalmas a célzott joghatás elérése mellett a Kőbányai Önkormányzat számára a legjobb üzleti paramétereket kínáló partner kiválasztására. **Ennek elmulasztása sérti a nemzeti vagyonnal való felelős, jó gazdaként való gazdálkodás és a legkisebb költséggel a legnagyobb társadalmi hasznosságra törekvés elvét.**

b) Az értékbecslések alapjául szolgáló jogszabályi előírások változása miatt szükségessé váló érdemi felülvizsgálat hiánya

Köztudomású és a professzionális értékbecslési szakirodalom által is megállapított tény, hogy a kivett beépítetlen területek, **azaz az építési telkek, illetve az ingatlan-nyilvántartásban aktuálisan egyéb megnevezésű, de építési telekké minősíthető ingatlanok, mint „nyersanyag” értékét alapvetően determinálja, hogy mennyi és milyen jellegű rendeltetési egységet (lakást, üzletet, irodát, gépkocsibeállót...stb.) lehet azokon felépíteni. Ha ezek jellege és száma a jogszabályi környezet változásával módosul, nagyobb beépítést és a piacon keresettebb, nagyobb értékű rendeltetési egységek létesítését lehetővé téve, annak értelemszerűen ki kell hatnia a forgalmi értékre.**

Elfogadhatatlan tehát, ha ezen körülményeket az ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálója nem teszi vizsgálat tárgyává és továbbra is olyan beépíthetőségi szabályokból indul ki, amelyek az adott építési telkekre, illetve a jövőben azzá váló ingatlanokra a naprakésszé tétel időpontjában már nem vonatkoznak.

A beépítési lehetőség változására nem reflektáló Értékfenntartó nyilatkozatok helytállóságát tehát a Kormányhivatal kénytelen megkérdőjelezni, e dokumentumok, aggályosságuk miatt, nem szolgálhatnak kellő alapul az értékarányosság követelménye teljesülésének megállapításához.

c) Az előterjesztés hiányosságai

Az SZMSZ számos elvárását fogalmaz meg a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztésekkel kapcsolatban. Egyebek mellett – a 31. § (1) bekezdésében - kimondja, hogy az előterjesztésnek össze kell foglalnia a napirendi pont tárgyalásához szükséges információkat.

Az előterjesztésekkel kapcsolatos kívánalmak a Kúria ítélezési gyakorlatában is megjelennek. E bírói fórum Kfv.V.37.565/2024/9 számú felülvizsgálati ítélete elvi tartalmaként szögezte le, hogy „jogsabálysértésnek minősül az is, amennyiben az előterjesztés nem tartalmazza a szükséges tájékoztatást a határozat-tervezettel kapcsolatban.” A Kúria elvi élel mondta ki ezen ítéletében azt is, hogy az önkormányzati döntéshozatali eljárás során nem csak a törvényi rendelkezéseket, de a törvényi keretek között megalkotott helyi szabályokat is be kell tartania a képviselő-testületnek, így az előterjesztések tartalmával kapcsolatos előírásokat is. Garanciális szabály megsértésének minősül az is, amennyiben az önkormányzat a döntéshozatala során nem jár el jogszerűen. Ilyen lehet az az eset is, ha az előterjesztés nem tartalmazza a szükséges tájékoztatást a döntés-tervezettel kapcsolatban.

Jelen esetben az előterjesztésnek ki kellett volna térnie a versenyeztetés, az alternatív ajánlatok beszerzése elmaradásának okaira, az időközben elfogadott és kihirdetett felülvizsgálati Korm. határozatra, az értékarányosság kérdésében való véleményformáláshoz pedig elengedhetetlenül szükséges lett volna az Értékfenntartó nyilatkozatokban annak bemutatása, hogy a jogsabályváltozás által eredményezett nagyobb beépítési lehetőség milyen értéknövekedést idézett elő az ingatlanok esetében.

Megállapítható továbbá az is, hogy - a 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozatban foglaltak ellenére - a Polgármester úr nem készítette el és nem terjesztette a Képviselő-testület elé a településrendezési szerződés tervezetét sem, így az önkormányzati képviselők azt sem ismerhették meg. Ebből következően egy további fontos elem kapcsán, hogy a beruházás a MOLNÁRBETON Kft. közérdekű vállalásai folytán milyen előnyökkel jár a környező ingatlanok tulajdonosai, lakói és valamennyi kőbányai választópolgár számára, nem rendelkeztek információkkal szavazatuk leadásakor.

Ezen kérdéskörök előterjesztésből való kimaradásával lényeges, a tervezett jogügylet jogszerűségét alapvetően befolyásoló információ Képviselő-testülettel való ismertetése maradt el, amely egyértelműen sérti az SZMSZ 31. § (1) bekezdésének rendelkezését.

Mindezek alapján, az **Mötv. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak szerint felkérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felhívást, annak kézbesítésétől – azaz a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján, a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás (a továbbiakban: TFIK) célját szolgáló informatikai rendszerbe történő feltöltésétől – számított**

30 napon belül

vizsgálja meg, és a felhívásban bemutatott hiányosságokra tekintettel a fennálló jogsabálysértő helyzetet a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat hatályon kívül helyezésével szüntesse meg.

Kérem továbbá, hogy az Mötv. 134. § (1) bekezdésének második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve a törvényességi felhívás alapján tett intézkedésükről, vagy egyet nem értésükről a Kormányhivatalt – a fent megadott határidőn belül – szintén a TFIK informatikai rendszeren keresztül, tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljárva

dr. Mészár Erika
főigazgató



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.09.30 10:06:22
Budapest Főváros Kormányhivatala
Kiadmányozta: TFIK TFIK

A Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozatala
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat

a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról

(15 igen, 1 ellenszavazattal)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokon (a továbbiakban: Ingatlanok) a Magyar Kormány Otthonteremtési Programjával összhangban lakóingatlan-fejlesztés valósuljon meg, amelynek érdekében – a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Kft.) ajánlatát elfogadva – az Önkormányzat az Ingatlanokat csereszerződés keretében el kívánja idegeníteni összesen 782 m² alapterületű lakás tulajdonjogának 1 100 000 Ft/m² egységaron történő, valamint 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának a megszerzése ellenében.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározottak végrehajtása érdekében folytasson tárgyalásokat a Kft.-vel, dolgozza ki a csereszerződés és a településrendezési szerződés részleteit, majd azokat terjessze a Képviselő-testület elé.
3. Az 1. és 2. pont szerinti együttműködés során
 - a) figyelemmel kell lenni az Ingatlanok beépítésével járó közlekedési infrastrukturális terhek megfelelő elosztására, valamint
 - b) az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása esetében az Önkormányzatnak megfelelő dologi biztosítékkal kell rendelkeznie.

Határidő: azonnal

Feladatkörében érintett:

a Főépítési Osztály vezetője
a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője
a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője

A Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötése
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről

(12 igen szavazattal, 2 tartózkodással)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat 2. pontjában „és a településrendezési szerződés” szövegrész, valamint 3. pontjában „dologi” szövegrészt visszavonja, továbbá a 2. pont „azokat” szövegrészt „azt” szövegrészre módosítja.
2. A Képviselő-testület csereszerződést köt az 1. melléklet szerinti tartalommal a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-709772, adószáma: 12914735-2-42, székhelye: H-1103 Budapest, Salamon utca 2. B. ép., képviseli: Hornek Károly László ügyvezető, a továbbiakban: Molnárbeton Kft.) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4. (39049/1 helyrajzi szám), a Füzér utca 19/B (39060 helyrajzi szám), és a Füzér utca 21/B (39058 helyrajzi szám) szám alatti ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) tulajdonjogának az Ingatlanokon

megvalósuló összesen 785 m² alapterületű lakás tulajdonjogának bruttó 1 100 000 Ft/m² egységaron, valamint az Ingatlanon megvalósuló 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának bruttó 5 000 000 Ft/db áron történő cseréjére vonatkozóan.

3. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok felhasználási célja az Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatainak támogatása, a megszerzett lakások későbbi önkormányzati hasznosítása vagy – szükség esetén – piaci áron történő értékesítése, a segített közfeladat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladat ellátása.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. melléklet szerinti csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására Budapest Főváros Kormányhivatalához és valamennyi szükséges nyilatkozat megtételére.

5. A Képviselő-testület a csereügyletkez kapcsolódóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 8. sorát (Felhalmozási bevételek) bruttó 921 560 000 Ft összeggel (nettó 860 000 000 Ft + 61 560 000 Ft áfa), a költségvetési rendelet 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 7. sorát (Működési bevételek) 21 335 000 Ft összeggel, a költségvetési rendelet 7. mellékletében az ingatlanok beszerzése, létesítése kiadások előirányzatát nettó 884 796 888 Ft és 58 098 112 Ft áfa összeggel növeli.

6. A Képviselő-testület a 1. melléklet szerinti csereszerződés ingatlanértékesítéséhez kapcsolódó általános forgalmi adó megfizetésének fedezetére 61 560 000 Ft összeget biztosít a Molnárbeton Kft. által áfa megtérítés címen fizetett többletbevétel terhére.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az előirányzat-módosítások végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Főépítész Osztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője