



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. ker. 196529/4 és 196529/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezésére

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kisné Stark Viola osztályvezető Építési- és Beruházási Osztály
Bizottsági ülés időpontja:	2017. május 30.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Bizottság!

A Budapest XXIII. kerület 196529/4 és 196529/7 hrsz.-ú (természetben 1238 Budapest, Orbánhegyi dűlő és Zsilvölgy utca) ingatlanok – telekalakítási eljárás keretében – a korábbiakban „Kivett út” jelöléssel lejegyzésre kerültek, azonban az ügyirat tanúsága és a földhivatali nyilvántartás szerint a tárgyi telekrész jogi helyzete nem rendeződött.

Figyelemmel arra, hogy a kérdéses ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése az Orbánhegyi dűlő szélesítéséhez és a Zsilvölgy utca kialakításához elengedhetetlen, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya felkérte a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.-t, hogy készítsen igazságügyi szakértői véleményt az ingatlanok értékének megállapítására.

A szakvélemény főbb megállapításai a 196529/4 és 196529/7 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában:

a) Az ingatlanok ismertetése:

Az ingatlan címe	Budapest, XXIII. ker. Orbánhegyi dűlő
Az ingatlan megnevezése	Kivett út
Helyrajzi szám	196529/4
Földrészlet területe	25 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	P. G. 1/1
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan címe	Budapest, XXIII. ker. Zsilvölgy utca
Az ingatlan megnevezése	Kivett út
Helyrajzi szám	196529/7
Földrészlet területe	126 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	P. G.1/1
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

- A terület központtól való távolsága kb. 2000 méter, a környezet megközelíthetősége gépkocsival megfelelő. A legközelebbi tömegközlekedési eszköz megállója (HÉV) 6-800 méterre található.
- Az ingatlan tágabb környezete kialakult, lakóépületekkel beépített. A közelben jelentős méretű logisztikai központ található, melyet iparvasút választ el a lakóövezettől.
- A fentiekből eredő zajhatások jelentősek.
- **196529/4:** A tárgyi ingatlan az Orbánhegyi dűlőben található és természetben jelenleg is közterületként funkcionál. Az utca ezen szakasza burkolat nélküli, a gyalogos járda nincs kiépítve. Az ingatlan alakja szabályos négyszög, sík felszínű. Kerítés nem határolja, felépítmény nem található rajta. Értéket képviselő növényzet nincs.
- **196529/7:** Az ingatlan a Zsilvölgy utca részét képezi, jele jelenleg is közterületként funkcionál. Az utca ezen szakasza burkolat nélküli földes út. Erősen lejtős. Az ingatlan alakja szabályos négyszög, sík felszínű. Kerítés nem határolja, felépítmény nem található rajta. Értéket képviselő növényzet nincs. A tárgyi ingatlant rossz állapotú drótfonatos kerítés határolja, amely nem a telekhatáron, hanem magáningatlanon belül húzódik.

b) Az ingatlanok földterületének értéke

Fajlagos telekérték a NAV adatai alapján (lakótelek):	15.351,- Ft/m ²
<i>Értékmódosító tényezők (út – lakótelek általános arányszáma):</i>	<i>0,4825</i>
Korrigált telekérték (15.439 x 0,4825):	7.407,- Ft/m²

A 196529/4 ingatlan földterületének becsült értéke: 25 m² x 7.407,- Ft. = **185.175,- Ft.**

A 196529/7 ingatlan földterületének becsült értéke: 126 m² x 7.407,- Ft. = **933.282,- Ft.**

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által Bizottságokra átruházott nem hatósági hatáskörök jegyzéke – 3.3.1. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

3.3.1. Dönt – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint értékhatárig.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos ajánlattételről dönteni szíveskedjen. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban szereplő „jelen határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés” alatt jelen előterjesztés vonatkozó melléklete szerinti adásvételi szerződést kell érteni.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2017. (V.30.) határozata a Budapest XXIII. ker. 196529/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezésével kapcsolatos döntéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. **vételi ajánlatot tesz** a Budapest XXIII. ker. 196529/4 hrsz.-ú (természetben: 1238 Budapest, Orbánhegyi dűlőben található) 25 m² alapterületű „kivett út” megjelölésű ingatlan megvásárlására

a. 185.175,- Ft., azaz száznyolcvanötezer-százhetvenöt forint vételáron

b. forint vételáron

és felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat elfogadása esetén a jelen határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés megkötésére, a vételi ajánlat elutasítása esetén a kisajátítási eljárás megindítása tárgyában új Képviselő-testületi előterjesztés készítésére. Az adásvételi szerződés megkötésekor a Polgármester az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

II. **nem tesz vételi ajánlatot** a Budapest XXIII. ker. 196529/4 hrsz.-ú (természetben: 1238 Budapest, Orbánhegyi dűlőben található) 25 m² alapterületű „kivett út” megjelölésű ingatlan megvásárlására.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2017. (V.30.) határozata a Budapest XXIII. ker. 196529/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezésével kapcsolatos döntéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. ker. 196529/7 hrsz.-ú (természetben: 1238 Budapest, Zsilvölgy utcában található) 126 m² alapterületű „kivett út” megjelölésű ingatlan megvásárlására

a. 933.282,- Ft., azaz kilencszázharmincháromezer-kettőszáznyolcvankettő forint vételáron

b. forint vételáron

és felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat elfogadása esetén a jelen határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés megkötésére, a vételi ajánlat elutasítása esetén a kisajátítási eljárás megindítása tárgyában új Képviselő-testületi előterjesztés készítésére. Az adásvételi szerződés megkötésekor a Polgármester az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

c. **nem tesz vételi ajánlatot** a Budapest XXIII. ker. 196529/7 hrsz.-ú (természetben: 1238 Budapest, Zsilvölgy utcában található) 126 m² alapterületű „kivett út” megjelölésű ingatlan megvásárlására.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2017. május 16.

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Igazságügyi szakértői vélemény (196529/4 és 196529/7)