



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a hrsz-ú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím) szám alatt
található ingatlan megvásárlásáról szóló döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető, Vagyonkezelési Osztály dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság,
Testületi ülés időpontja:	2016. december 6.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző
Tisztelt Képviselő-testület!	

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. május 10. napján és 2016. július 5. napján megtartott ülésein tárgyalta a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím) szám alatt található ingatlan ügyét és az alábbi határozatokat hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 224/2016. (V.10.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím) szám alatt ingatlan megvásárlásával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím) szám alatt ingatlant, ingatlanforgalmi szakértői vélemény ismeretében meg kívánja vásárolni.

II. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítéséről és az abban foglaltak alapján az adásvételre vonatkozó konkrét döntés meghozatala érdekében a Képviselő-testület, vagy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság számára előterjesztés készítéséről.

Határidő: 2016. július 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 325/2016. (VII.05.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím) szám alatt található ingatlan megvásárlásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

*I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja vásárolni a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan per-, teher és igénymentes tulajdonjogát **12.000.000 Ft.**, azaz tizenkétfélmillió forint vételáron.*

II. az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezet az Önkormányzat 2016. évi költségvetésének K62-00 Ingatlanvásárlás során rendelkezésre áll.

III. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére és az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

A Képviselő-testületi határozatban foglaltaknak megfelelően a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. készítette el az ingatlanra vonatkozó igazságügyi szakértői véleményt, amely az ingatlan értékét első ízben **12.000.000 Ft**-ban, azaz Tizenkétfélmillió forintban állapította meg.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény a következő lényeges megállapításokat tartalmazta:

- Az ingatlan korábban az összes közüzemi hálózatra rá volt csatlakoztatva, jelenleg a villanyt és a gázt a közműszolgáltatók kikötötték. /A tartozás összege nem ismert./
- Korábban az ingatlan hátsókerterében melléképületek álltak, amelynek jelenleg csak a maradványai, romjai találhatóak, amely elszállításának becsült költsége 900.000 Ft.
- Valószínűsíthetően a teljes tetőszerkezet (feltehetően a szaruzat is) cseréjére szorul.
- A kémények látható részei veszélyes állapotúak.
- A lakásokban helyenként falvizesedés okozta vakolatmállás, penészedés észlelhető
- A lakóépület és a lakások általánosságban felújításra szorulnak.

Az Önkormányzat vételi ajánlata – a határozatban foglaltak szerint – megküldésre került a tulajdonosok részére, akik írásbeli nyilatkozatot nyújtottak be, melyben az ingatlan vételárát **16.000.000,- Ft-ban**, azaz Tizenhatmillió forintban jelölték meg.

Szakértő Úr korábbi szakvéleményét 2016. november 11. napján kelt dokumentumban aktualizálta, amelynek indokát az alábbiakban jelölte meg:

„Az elmúlt hónapok kormányzati intézkedései (lakásépítés esetében a CSOK, ÁFA csökkentés és ÁFA visszaigénylés) és a pozitív gazdasági hatások következtében a Budapesti lakáspiacon viszonylag gyors lefolyású, nagyobb mértékű árnövekedés következett be az ingatlanpiaci elemzések alapján. A fenti hatások a magánérs építkezések (családi házak) számát is jelenős mértékben növelték, amik a telekingatlanok értékét is befolyásolták - növelték. Az előzőek miatt, az alapszakvéleményben meghatározott érvényességi időn (6 hónap) belüli aktualizálás vált szükségessé a piaci – forgalmi érték tekintetében.”

A felülvizsgált szakértői állásfoglalás alapján a tárgyi ingatlan értékét

14.000.000,- Ft-ban, azaz tizennégymillió forintban állapítja meg

Az ingatlan tulajdoni lapján a következő terhek szerepelnek:

- Szigetszentmiklós Városa Önkormányzatának elidegenítési és terhelési tilalma terhelte a II./12-13. tulajdoni illetőségek tekintetében, illetve a II. 9-11. tulajdoni illetőségek tekintetében 2015. december 31. napjáig.
- Dr. Kovács József közjegyző javára bejegyzett jelzálogjog 55.240,- Ft követelés biztosítására.
- Soroksár Önkormányzata javára bejegyzett jelzálogjog gépjárműadó és késedelmi pótlékból eredő 81.908,- Ft követelés biztosítására.

Főépítész Úr az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan korábban a következő észrevételt tette:

Annak ellenére, hogy az ingatlan nem áll helyi védelem alatt, az utca felőli épület utcai díszes homlokzata említésre méltó építészeti értéket képvisel, melyet indokolt lenne az utókornak megőrizni. Az ingatlan megvásárlása esetén a későbbi hasznosításnál ezt a tényt javasolom figyelembe venni.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelete 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök – jegyzékének a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság átruházott hatásköreit rögzítő 3.3.1. pontjában foglaltak szerint a Tisztelt Bizottság „*Dönt – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint értékhatárig.*”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdése szerint:

„A képviselő-testület - e törvényben meghatározott kivételekkel - hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.”

Javasoljuk, hogy ezen egyedi ügyben az ingatlan megvásárlására vonatkozó döntési hatáskörét vonja vissza a Tisztelt Képviselő-testület.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet határozatának meghozatalára.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2016. (XII.06.) határozata átruházott hatáskör visszavonásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan megvásárlásával kapcsolatos egyedi ügyben a Képviselő-testület Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 14) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3.3.1. pontjában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra átruházott hatáskörét – ingatlan vásárlásáról való döntés nettó 15.000.000,- Ft értékhatárig - visszavonja.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2016. (XII.06.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím) szám alatt található ingatlan megvásárlásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja vásárolni a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím) szám alatt található ingatlan per-, teher és igénymentes tulajdonjogát
 - a) 14.000.000 Ft., azaz tizennégymillió forint vételáron.
 - b)Ft., azaz forint vételáron.
- II. az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezet biztosítására kötelezettséget vállal az Önkormányzat 2017. évi költségvetése terhére.
- III. felkéri a Polgármestert a kötelezettségnek az Önkormányzat 2017. évi költségvetésébe való betervezésére.
- IV. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére és az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: a III. pont vonatkozásában: az Önkormányzat 2017. évi költségvetésének előterjesztése
a IV. pont vonatkozásában: 2017. május 31.

- V. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nem kívánja megvásárolni a Budapest XXIII. kerület hrsz-ú, természetben a (cím) szám alatt található ingatlan tulajdonjogát.

- VI. felkéri a Polgármestert a tulajdonosok értesítésére.

Felelős : Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. január 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2016. november 16.

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő