



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat határozatok módosítására

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Kovács Mihályné osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2015. április 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Az 5/2015. (I.13.) határozatával a tisztelt Bizottság úgy határozott, hogy a Polgármesteri Hivatal kérjen ajánlatot a Fővárosi Vízművektől, a Budapest XXIII. ker. Apostolhegyen a János apostol utcában található 186790/1 hrsz.-ú ingatlanon található vízóra akna kiépítéséről, bekötéséről és az ingatlanon található régi akna elbontásának bekerülési költségéről.

A Fővárosi Vízműveket 2015. január 27-én kelt levelünkkel megkerestük. Válasz a mai napig nem érkezett.

Felkértük az értékbecslésekkel megbízott szakértőt, hogy a megváltozott jogi környezet miatt kérjen ajánlatot a társaságtól. A Fővárosi Vízművek részére sem adott (!) ajánlatot, csak szóbeli, részleges tájékoztatást. A kapott tájékoztatás röviden az alábbiakban foglalható össze:

A vízmérő akna áthelyezésére a Vízművek nem rendelkeznek saját apparátussal. Az akna áthelyezését azonban csak a Vízművek által minősített szakember végezheti.

Új aknaként műanyag akna, a Főváros területén nem telepíthető, csak beton, illetve téglafalazatú, melynek méretét a Fővárosi Vízművek határozza meg.

Az áthelyezés költségét az határozza meg, hogy a meglévő bekötés (az utcai gerincről) műanyag vagy acélcső.

Ha műanyag (kpe) a bekötés, akkor van lehetőség azt meghosszabbítani. Ez nem minősül új bekötésnek.

Ha acélcső a bekötés akkor, a vezeték nem hosszabbítható meg, új bekötést kell kiépíteni (az utcai gerincről). Az új bekötéshez szükséges a terveztetés, közműegyeztetés, burkolatbontási engedély, burkolat bontás és helyre állítás, valamint a régi vezetéket el kell bontani, és új bekötési díjat is kell fizetni....

(Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy az Orbán-hegyi kisajátítások pótmunkáinak költségét megállapító (közelmúltban érkezett) határozatban, a Kormányhivatal az akna áthelyezésének költségét, az ügyfél által benyújtott számla alapján bruttó 214.330 Ft összegben rögzítette. Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő az akna áthelyezésének költségét 444. 500 Ft, Pusztai László igazságügyi szakértő 150.000 Ft összegben határozta meg.)

Előzmények:

1. A Bizottság a 156/2014. (IX.02.) GKB határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XXIII. ker. Apostolhegyen található 186790/1 hrsz.-ú ingatlan (136 m²) 859.112,- Ft (6.317 Ft/m²) vételáron megvásárolja. Az ingatlanon található építményekért (kerítés, betonközlekedő, vízóraakna, kerti csap) **429.100,- Ft**, a zöldnövényzetért 60.000,- Ft kártalanítási összeget térít.

Az ingatlan tulajdonosait a Bizottság döntéséről értesítettük, akik válaszlevelükben arról tájékoztattak, hogy az ingatlan vételárát elfogadják, azonban az építmények kártalanításaként **1.806.000,- Ft** kártalanítási összeget tartanak elfogadhatónak. Ajánlatukat jelen előterjesztés mellé csatoltuk.

2. A Bizottság 153/2014. (IX.02.) GKB határozata alapján ajánlatot tettünk Budapest XXIII. ker. János apostol u. 186795 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak is. A kialakuló 186795/1 hrsz.-ú ingatlan (26 m²) vételáraként 150.566,- Ft (5.791 Ft/m²) összeget, az ingatlanon található építményekért (kerítés, betonjárda, vízóraakna 2 mérővel) 246.000,- Ft, (melyből az akna 200.000,-) a zöldnövényzetért 6.000,- Ft kártalanítási összeget, a kialakuló 186795/3 hrsz.-ú ingatlan (51 m²) vételáraként 295.341,- Ft (5.791 Ft/m²) összeget, az ingatlanon található építményért (kerítés) 20.000,- Ft, a zöldnövényzetért 45.000,- Ft kártalanítási összeget ajánlottunk fel.

Az ingatlan tulajdonosai közül Csapó István és Csapó Istvánné úgy nyilatkozott, hogy ajánlatunkat elfogadják, Gábor Béláné a 246.000 Ft összegű ajánlatot nem fogadta el, a vételár és zöldkár

tárgyában nem nyilatkozott. Tájékoztattott arról, hogy a Vízművektől egy db vízóra akna áthelyezésére 250.000 Ft összegű ajánlatot kapott, és a tárgyi aknában 2 db mérőóra van. (Feltételezzük, hogy 500.000 Ft + 46.000 Ft összeget tart elfogadhatónak.)

3. A 155/2014. (IX.02.) GKB határozattal a Bizottság úgy döntött, hogy a 186797 hrsz.-ú 1526 m² alapterületű ingatlanból kialakuló 536 m² alapterületű, 186797/2 hrsz.-ú ingatlan területéhez szükséges 282 m² nagyságú területet vásárol meg a tulajdonosoktól, tekintettel arra, hogy az ingatlanban fennálló önkormányzat tulajdoni hányadát biztosítja út céljára (254 m²).

A 282 m² vételárára vonatkozó ajánlat 1.633.062 Ft volt.

Az ingatlan tulajdonosai közül Napholcz György és Napholcz Viktor ajánlatunkat elfogadta. Hildi Ferenc nem nyilatkozott, Pekán István reálisabb összegű ajánlatra vár.

A tárgyi ingatlanból történő utcanyitással kapcsolatban az alábbiakban tájékoztatom a Bizottságot:

A 186797 hrsz.-ú ingatlan szélessége már a jelen állapotában sem éri el a szabályozási előírások között meghatározott legkisebb telekszélesség méretét, így az utcanyitás után visszamaradó szélessége sem fogja elérni az előírtakat. A kisajátítási törvény szerint (egy esetleges kisajátítás során) a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a visszamaradó telek nagyság eléri e minimális méretet. Szakértői mérlegelés, hogy a szabályozási előírásokat együttesen vizsgálja (teleknagyság és szélesség) vagy nem. Amennyiben a kirendelt szakértő arra tesz javaslatot, hogy a telek egész területének kisajátítás indokolt, akkor az ingatlan önkormányzati hányadon felüli része esik kisajátítás alá.

Célszerűnek mutatkozik, hogy tárgyi ingatlanból minél nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkezzen az Önkormányzat, mert kevesebb terület kisajátítását kell majd kérni.

Napholcz György és Napholcz Viktor az önkormányzat által felajánlott vételi áron a teljes tulajdoni hányadukat eladnák.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy amennyiben az ingatlanok megszerzése adás-vétel útján nem lesz lehetséges, akkor kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

Az elmúlt időszakban lefolytatott kisajátításokkal kapcsolatosan elmondható, hogy a Kormányhivatal, az általa kirendelt szakértő szakvéleménye alapján magasabb összegeket állapított meg kártalanítási összegként, mint amelyet Soroksár Önkormányzata ajánlott. Mindemellett a kisajátítási eljárás során egyéb plusz költségek is felmerültek (szakértő költsége kb. 200.000,- Ft, vázrajzok, vezetékjogok miatti eljárás kb. 80.000,- stb.).

A kisajátítási eljárás során meg kell téríteni továbbá, az eredeti állapot helyreállításával keletkezett költségeket is.

Ha a T. Bizottság elfogadja a tulajdonosok ajánlatát, akkor a kisajátítási eljárás és annak plusz költségei megtakaríthatóak.

Ha a T. Bizottság elfogadja a tulajdonosok kártalanítási ajánlatát (kérelmét), akkor a tárgyi határozatokat módosítani szükséges.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke – 3.3.1., és 3.5.13. pontjai alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság „3.3.1. Dönt ingatlan és ingatlanrész vásárlásáról nettó 15.000.000 Ft értékhatárig”.

„3.5.13. Dönt nettó 15.000.000 Ft értékhatárig a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatnak (KVSZ) megfelelően elkészített telekalakítás során felmerülő kártalanítási összeg (kerítés, akna, zöldkár stb.) tárgyában.”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot a döntések meghozatalára.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2015. (IV.7.) határozata a 156/2014. (IX.02.) GKB határozat módosításáról

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. módosítja a 156/2014. (IX.02.) GKB határozatot az alábbiak szerint:

"A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a 186790/1 hrsz.-ú 136 m² területű ingatlant megvásárolja 859.112 Ft vételáron

Az ingatlanon található építményekért:

a.) 1.806.000 Ft kártalanítási összeget térít

b.) kártalanítási összeget térít.

Az ingatlanon található zöldnövényzetért 60.000 Ft kártalanítási összeget térít."

Felkéri a Polgármestert a 186790/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

II. nem módosítja a 156/2014. (IX.02.) GKB határozatot.

Felkéri a Polgármestert a 186790/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság döntéséről való értesítésére, és a Képviselő-testület részére történő előterjesztés készítésére.

Határidő: ügyfelek értesítésére: 2015. április 30.

előterjesztés készítésére: 2015. május 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2015. (IV.7.) határozata a 153/2014. (IX.02.) GKB határozat módosításáról

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. módosítja a 153/2014. (IX.02.) GKB határozat I. pontját az alábbiak szerint:

"A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a 186795 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 186795/1 hrsz.-ú 26 m² területű ingatlant megvásárolja 150.566 Ft vételáron.

Az ingatlanon található építményekért:

a. 546.000 Ft kártalanítási összeget térít.

b. Ft kártalanítási összeget térít.

Az ingatlanon található zöldnövényzetért 6.000 Ft kártalanítási összeget térít."

Felkéri a Polgármestert a 186795 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

II. nem módosítja a 153/2014. (IX.02.) GKB határozatot.

Felkéri a Polgármestert a 186795 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság döntéséről való értesítésére, és a Képviselő-testület részére történő előterjesztés készítésére.

Határidő: ügyfelek értesítésére: 2015. április 30.
előterjesztés készítésére: 2015. május 30.
Felelős: Geiger Ferenc polgármester

3.Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2015. (IV.7.) határozata a 155/2014. (IX.02.) GKB határozat módosításáról

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I.** hatályon kívül helyezi a 155/2014. (IX.02.) GKB határozatot.
- II.** megvásárolja a 186797 hrsz.-ú ingatlant
 - 1.) 5.791 Ft/m² vételáron
 - 2.) Ft/m² vételáron

Felkéri a Polgármestert a 186797 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

- III.** nem helyezi hatályon kívül a 155/2014. (IX.02.) GKB határozatot

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja.
A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2015. március 31.

Kovács Mihályné
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

- egyeztető lap
- 156/2014.(IX.02.) GKB határozat
- 153/2014.(IX.02.) GKB határozat
- 155/2014.(IX.02.) GKB határozat
- ügyfelek levelei
- szakértői szakvélemény részlete
- térképszelvény

Egyeztető lap
a „Javaslat határozatok módosítására”
című Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsági előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András mb. főépítésszel

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2015. március

.....
Tóth András
mb. főépítész