



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 195432 és 195433helyrajzi számú (természetben: Budapest XXIII. Nyír
utcában található) ingatlanokkal kapcsolatos perbeli egyezség megkötésére**

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Várad László telekgazdálkodási ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2017.december 5.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte	dr. Dallos Andrea jogtanácsos Jogi és Koordinációs Osztály osztályvezető helyettes

Tisztelt Képviselő-testület!

A természetben a Budapest XXIII. kerület, Nyír utca – Temető sor által határolt területen található, 195432 helyrajzi számú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*a) kivett lakóház b) szőlő*” megnevezésű 925 m² alapterületű, és a 195433 helyrajzi számú „*szőlő*” megnevezésű 924 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban, együttesen: **Ingatlan**) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonát képezik.

Az Ingatlannal szomszédos 195430 helyrajzi számú ingatlan a Magyar Állam tulajdonában áll.

A fentiekben említett mindhárom ingatlant Z. K. használja, aki családjával az Ingatlanon található felépítményben életvitelszerűen tartózkodik. Haszonbérleti szerződéssel 2013.01.01 napjáig rendelkezett, jelenleg az ingatlanok használatára jogcíme nincs. Erre tekintettel Önkormányzatunk kiürítési pert indított vele szemben.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Képviselő-testületének 302/2017. (VI.06.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat Z. K. alperessel perbeli egyezséget köt az alábbi lényeges tartalommal: az Önkormányzat, mint felperes értékesíti a Budapest XXIII. 195432-195433 helyrajzi számú ingatlanokból az alperes által a természetben használt földterületnek megfelelő tulajdoni illetőséget négyzetméterenként 4.000,- Ft, azaz négyezer forint vételáron, valamint a 195432 helyrajzi számon található felépítményt oly módon, hogy a felépítmények értékét – az alperes tulajdoni igényét nem vitatva – a vételárba beszámítja.

A Tisztelt Képviselő-testület döntését követően az Önkormányzat által megbízott Geo-Ideál Bt. elvégezte a Használó által természetben elfoglalt területre vonatkozó pontos méréseket, amelyek eredménye jelen előterjesztés mellékletében megtalálható.

Dr. László Jenő az Önkormányzat jogi képviselőjével egyeztetett javaslata és T. Képviselő-testület által korábban hozott elvi döntés alapján javasoljuk a perbeli egyezség megkötését az alábbi tartalommal:

Tóth András főépítész úrral történt egyeztetés során meghatározásra került az Ingatlanból az a telekhossz, ami várhatóan nem befolyásolja a későbbi szabályozási terv végrehajtását. Ennek megfelelően a 195432 helyrajzi számú ingatlanból értékesíthető terület nagysága 179,93 m², a 195433 helyrajzi számú ingatlanból értékesíthető terület nagysága 101,64 m², azaz mindösszesen **281,57 m²**. (3. sz. melléklet) Ennek megfelelően a Z. K. részére értékesítendő tulajdoni hányad a **195432 helyrajzi számú** ingatlan vonatkozásában **180/925-öd** arányú, a **195433 helyrajzi számú** ingatlan vonatkozásában **102/924-ed** arányú.

Az 195432 helyrajzi számú ingatlanból értékesítésre kerülő telekrész piaci forgalmi értéke, üres, beépítetlen állapotot feltételezve 719.720,- Ft, azaz hétszázötvenkilencezer-hétszázhusz forint, a rajta található felépítmény forgalmi értéke 16.200.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-kétszázézer forint. A 195433 helyrajzi számú ingatlanból értékesítésre kerülő telekrész piaci forgalmi értéke 406.560,- Ft, azaz négyszázhatvanöt-százhatvan forint.

Az Ingatlan forgalmi értéke – felépítménnyel együtt – mindösszesen **17.326.280,- Ft**, azaz tizenhétmillió-háromszázhuszonhatvan-kétszáznyolcvan forint.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a felépítmény tulajdonosa az Önkormányzat, Z. K. a földrészleteket és az épületet egyben tudja megvásárolni. A vételárba

– amennyiben az Önkormányzat elfogadja, hogy a felépítmény értékére a kérelmező jogosult - beszámításra kell kerüljön a felépítményértéke, mivel e nélkül az Önkormányzat jogszerűen gazdagodna. **Ezáltal Z. K -t tényleges fizetési kötelezettség a földrészletek tekintetében terheli, azaz a tényleges fizetési kötelezettsége 1.126.280,- Ft, azaz egymillió-kétszázhuszonhatezer-kétszáznyolcvan forint.**

A bíróság által jóváhagyott egyezség alapján létrehozandó adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg célszerűnek tartjuk a természetbeni használatot is megállapodás formájában meghatározni.

A Nyír utca- Szentlőrinci út – Temető sor – Fatimai utca által határolt területre jelenleg nincs érvényben szabályozási terv, emiatt a szerződésben rögzítésre kerülne, hogy a vevő, vagy a jogutódja köteles a szabályozási terv végrehajtásához hozzájárulását ellenérték nélkül megadni és a szükséges területrészeket az Önkormányzat tulajdonába a felhívásától számított 15 napon belül átadni. Amennyiben e kikötésnek nem tesz eleget, 10 millió Ft kötbért lenne köteles fizetni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete/2017. (XII.05.) határozata a 195432 és 195433 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerületNyír utcában található ingatlanokra vonatkozó perbeli egyezség megkötéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata,

I. perbeli egyezséget köt Z. K. alperessel az alábbi lényeges tartalommal:

- a) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 195432-195433 helyrajzi számú ingatlanokat rekreációs célú értékesítésre kijelöli, valamint mint felperes az alperes részére értékesíti a Budapest XXIII. 195432 helyrajzi számú ingatlan 180/925-öt arányú tulajdoni hányadát, a rajta található felépítménnyel együtt összesen 16.919.720,- Ft, azaz tizenhatmillió-kilencszáztizenkilencezer-hétszázhusz forint vételáron, továbbá a Budapest XXIII. kerület 195433 helyrajzi számú ingatlan 102/924-ed arányú tulajdoni hányadát 406.560,- Ft, azaz négyszázhatvanöt ezer forint vételáron. A 195432-195433 helyrajzi számú ingatlanrészekre vonatkozó vételár – felépítménnyel együtt - mindösszesen 17.326.280,- Ft, azaz tizenhétmillió-háromszázhuszonhatezer-kétszáznyolcvan forint. A 195432 helyrajzi számon található felépítmény igazságügyi szakértő által megállapított értékét az Önkormányzat, mint gazdagodást megfizeti alperes részére oly módon, hogy értéke (16.200.000,- Ft összegben) a vételárba beszámításra kerül, ezáltal Z. K. tényleges fizetési kötelezettsége, 1.126.280,- Ft, azaz egymillió-egyszázhuszonhatezer-kétszáznyolcvan forint.
- b) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata, mint felperes és Z. K., mint alperes között a perbeli egyezség elfogadásával egyidejűleg felek a Budapest XXIII. 195432 és Budapest XXIII. 195433 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, a jelen előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerinti közös tulajdon használatára vonatkozó megállapodást kötnek.

- c) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata azzal a feltétellel köt perbeli egyezséget, hogy az egyezséget tartalmazó okiratban rögzítésre kerüljön, hogy Z. K., mint alperes vagy jogutódja a Budapest XXIII. 195432 és Budapest XXIII. 195433 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, a szabályozási terv végrehajtásához köteles a hozzájárulást ellenérték nélkül megadni, valamint a szükséges területrészeket az Önkormányzat felhívásától számított 15 (tizenöt) napon belül az Önkormányzat részére átadni, amennyiben alperes, vagy jogutódja e kötelezettségnek nem tesz eleget, 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére.

II. felkéri a polgármestert a perbeli egyezségi ajánlat megtételére és a Bíróság értesítésére.

Határidő: 2018. február 28.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési jogkörben, tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017.november 20.

Váradi László
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: