



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat ingatlanok megvásárlására és kártalanítási összegek megállapítására

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Kovács Mihályné osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	
Bizottsági ülés időpontja:	2016. április 5.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 51/1999. (XI.26.) Ök. rendeletével elfogadta az Orbánhegyi dűlő és környékéről szóló szabályozási tervet. 2016. február 1-től az aktualizált szabályozási terv a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) részét képezi.

A szabályozási terv megvalósításával lehetőség nyílt a meglévő – korábban művelésre használt ingatlanokból, - azok összevonása, megosztása, valamint utcanyitások és szélesítések mellett - építési telkek kialakítására.

A közterületek, illetve a megfelelő méretű szélességük biztosítják, hogy közművesíthető legyen Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrésze.

Az érvényes szabályozási terv szerint az alábbi ingatlanra vonatkozóan a Soroksári Polgármesteri Hivatal elkészítette a szabályozási terv szerinti, utcanyitás érdekében történő telekalakítási vázrajzot, valamint a leendő közterületre vonatkozó igazságügyi szakértői szakvéleményeket.

Az igazságügyi szakértő a szabályozással lejegyzendő ingatlanok földterületének forgalmi értékét és kártalanítási összegeit állapította meg.

Megállapította továbbá az elbontandó épületek, építmények, kerítések, stb. értékét, azok elbontásának költségét, az anyag értékét, és az újra felhasználható anyagok értékét is.

A szakértői szakvélemény kiterjed továbbá arra is, hogy az elbontásra kerülő építmények helyett egy hasonló adottságú építmény létrehozása mekkora költséget jelent a tulajdonos részére.

A földterületek forgalmi értékeinek meghatározása – jogi képviselőnk javaslatára – két megközelítés szerint történt. Főépítészünk véleménye alapján a leszabályozásra kerülő ingatlanrészek keretövezetbe nem sorolt közlekedési területnek minősülnek.

1. Az összehasonlító értékek alaphalmazának kiválasztása **építési övezetben** levő telekárak (NAV adatok és hirdetések) alapulvételével történt. A forgalmi (kártalanítási) érték megállapításához értékmódosító tényezők (+,-) kerültek alkalmazásra, melyek az adott ingatlan egyedi jellemzői alapján kerültek meghatározásra.
2. Az összehasonlító értékek alaphalmazának kiválasztása **keretövezetbe nem sorolt** „övezetben” levő közterületi értékek (NAV adatai) alapulvételével történt. Ezek az adatok jellemzően azok, ahol *közterület megnevezésű* ingatlanokat sajátított ki a Kormányhivatal pl. M0 autótút, M5 autópálya építése illetve a le,- és felhajtók kialakítása miatt.

A földterületre vonatkozóan megállapított összegek egymástól eltérnek. Az építési övezetben levő telekárak magasabbak a keretövezetbe nem sorolt közterületi áraknál.

A két érték meghatározás szükségességét az indokolta, hogy az Orbán-hegy I. ütemben lefolytatott kisajátítási eljárások, illetve a folyó peres eljárások során felmerült, hogy az út céljára szükséges ingatlanok jelenleg még „telkek”, de a jövőben közterületek lesznek, és a lejegyzésre kerülő telekrészek övezete már most sem építési övezet. Amennyiben az Állami Főépítész igazolása alapján a Bíróság ítélettel „alátámasztja”, hogy e telekrészek forgalmi érték meghatározás szempontjából közterületnek tekintendők, akkor a fizetendő kártalanítás összege lényegesen kevesebb lesz egy jövőbeni kisajátítási illetve peres eljárás során.

Ilyen ítélettel, bírósági állásfoglalással ma még nem rendelkezünk, ezért magasabb összegek jóváhagyása indokolt.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy egy kisajátítási eljárás során a kisajátított ingatlan tulajdonosát kár, veszteség nem érheti, azaz meg kell téríteni az új „építmény” (nem épület) létrehozásának költségét is. Ennek két módja ismert:

- a kisajátítási határozatban – szakértői szakvélemény alapján – kötelezik a kisajátítást kérőt a megfizetésére,
- utólagos számla benyújtását követően kell – elfogadást követően – a Kormányhivatal határozata alapján megtéríteni az összeget.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy Orbánhegy I. ütem kisajátítása során – egy esetet kivéve – a tulajdonos által benyújtott számlák nem kerültek elfogadásra és kifizetésre sem. Az utólagos számlák „kérdése” a folyó peres eljárásban kerül(het) megítélésre.

A fent leírtak miatt a szakértő a szakvéleményét úgy készítette el, hogy az új „építmények” létrehozásának költségét is meghatározta.

A szakértő értékmeghatározásait – két módon – teljes egészében az előterjesztés mellé csatoltuk.

Javasolható, hogy fizetendő kártalanítási összegből – amennyiben arra az Önkormányzat nem tart igényt – az „újra hasznosítható anyag” költség levonásra, a bontási költség megfizetésre kerüljön. Ellenkező esetben a bontásról, és a bontott anyag elszállításáról Soroksár Önkormányzatának kell gondoskodni. Véleményünk szerint a bontási anyagok más önkormányzati beruházásnál azok állapota miatt fel nem használhatók (dróthálók, kerítés, beton és kőburkolat, stb.)

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy amennyiben ajánlataink nem kerülnek elfogadásra, akkor az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséhez kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot arról is, hogy Orbánhegy II. ütemében megtett ajánlatainkat – 1 fő kivételével – valamennyi tulajdonos elfogadta.

Az előterjesztésben a „telekérték 1” jelenti az építési övezeti besorolásnak megfelelően számított kártalanítási értéket, a „telekérték 2” jelenti a keretövezetbe nem sorolt, közterületként számított kártalanítási értéket.

Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196567**

Természetben az Orbánhegyi dűlő és Orbán u. között található, 1962 m² területű házas ingatlan, melyet az ELMŰ Hálózat Kft. javára vezetékjog, holtig tartó haszonélvezeti jog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Az utcanyitás során az ingatlanból három közterületi ingatlan kerül kialakításra.

Kialakuló közterület: (196567/1) hrsz.	
területe:	61 m ²
telekérték 1:	460.611.- Ft
telekérték 2:	339.465.- Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	66.000.- Ft
melyből az újrahasznosítható anyag költsége:	10.800 Ft
zöldnövényzet:	nincs

Kialakuló közterület: (196567/3) hrsz.	
területe:	123 m ²
telekérték 1:	928.773.- Ft
telekérték 2:	684.495.- Ft
építmények:	218.200.-Ft
melyből az újrahasznosítható anyag költsége:	10.572.- Ft
zöldnövényzet:	nincs

Kialakuló közterület: (196567/5) hrsz.	
területe:	57 m ²
telekérték 1:	430.407.- Ft
telekérték 2:	317.205.- Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	521.000.- Ft
melyből az újrahasznosítható anyag költsége:	49.140 Ft
zöldnövényzet:	60.000.- Ft

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 – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, ingatlanrész vásárlásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 15.000.000.- forint 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 2016. évi költségvetésben az ingatlanok megvásárlására és a kapcsolódó kártalanítási összegek kifizetésére a fedezet biztosított.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2016. (IV.05.) határozata a 196567 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196567/1), (196567/3) és (196567/5) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről

A GKB úgy dönt, hogy a 196567 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló

- I. (196567/1) hrsz.-ú, 61 m² területű ingatlant megvásárolja
 - a. 460.611 Ft vételáron,
 - b. 339.465 Ft vételáron,
 - c. vételáron

Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért

- d. 66.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a

kártalanítási összegből a 10.800 Ft levonásra kerüljön,
e. Ft összeget térít.

- II. (196567/3) hrsz.-ú, 123 m² területű ingatlant megvásárolja
- 928.773 Ft vételáron,
 - 684.495 Ft vételáron,
 - vételáron

Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
d. 218.200 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a
kártalanítási összegből a 10.752 Ft levonásra kerüljön,
e. Ft összeget térít.

- III. (196567/5) hrsz.-ú, 57 m² területű ingatlant megvásárolja
- 430.407 Ft vételáron,
 - 317.205 Ft vételáron,
 - vételáron

Az ingatlanon található zöldnövényzetért:

- 60.000.- Ft kártalanítási összeget,
- Ft kártalanítási összeget térít

Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
f. 521.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a
kártalanítási összegből a 49.140.- Ft levonásra kerüljön,
g. Ft összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196567 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a Bizottság
döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

- IV. nem vásárolja meg a 196567 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 196567/1 és 196567/3 és
196567/5 hrsz.-ú ingatlanokat.

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

Budapest, 2016. március 10.

Kovács Mihályné
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Melléklet:

- szakvélemény kivonat (tulajdoni lap, vázrajz)
- egyeztető lap