



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

---

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat ingatlanrész értékesítésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Várad László, telekgazdálkodási ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Dr. László Jenő, ügyvéd  Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2018. október 2.
<b>Ellenjegyző:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	-

## Tisztelt Bizottság!

A **186860/5 helyrajzi számú**, természetben a Budapest XXIII. kerület, Fűzfa köz – Horgász part által határolt területen található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, mindösszesen 602 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**), valamint a **(186855/4) helyrajzi számú**, természetben a Budapest XXIII. kerület, Fűzfás közt a Horgász parttal összekötő, jelenleg meg nem nyitott, „*kivett közút*” megjelölésű, mindösszesen 262 m<sup>2</sup> térmértékű közterület (továbbiakban: **Közterület**) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: **Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezik.

Az Ingatlanból 129 m<sup>2</sup> terület (Fűzfa köz felől) vonatkozásában S-né B. M. (továbbiakban: **Kérelmező**) és az Önkormányzat, 1996. január 1. napjától határozatlan időre szóló haszonbérleti szerződést kötöttek. Az ingatlanrész megvásárlására vonatkozóan Kérelmező korábban vételi szándéknyilatkozatot tett. A 111/1999. (III.23.) GVB sz. határozatával a Bizottság az ingatlanrész értékesítése mellett döntött.

Kérelmező és az Önkormányzat 1999. április 30. napján ingatlan adásvételi előszerződés kötöttek az Ingatlanból 111 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészre vonatkozóan azzal, hogy felek a jogerős telekszabályozást engedélyező határozatot követő 30 napon belül végleges adásvételi szerződést kössenek. Felek rögzítették, hogy amennyiben az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanrész nagysága a telekszabályozást, telekrendezést követően módosul, úgy a végleges adásvételi előszerződésben 5.000,- Ft/nől (1.390,- Ft/m<sup>2</sup>) áron kölcsönösen elszámolnak egymással. Az adás-vételi előszerződés 6.) pontja értelmében az Önkormányzat, mint eladó kijelenti, hogy a **tárgyi területen található bármely felépítmény (lakóház, melléképület, támfal, kerítés stb.) nem képezik és nem képezték eladó, vagyis az Önkormányzat tulajdonát.**

A Geo-Ideál Bt. 2014. december 22. napján készített, T-87470 térrajz-számú változási vázrajz alapján a 186860/5 helyrajzi számú Ingatlan területe 121 m<sup>2</sup>-rel megnövekedett, mely terület a (186855/4) helyrajzi számú Közterület ingatlanból került átvezetésre. A változási vázrajz szerinti telekalakítást a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala (Földhivatal) 2015. február 20. napján bejegyezte. A telekalakítás után Kérelmező által birtokolt ingatlanrész 74 m<sup>2</sup> nagyságú területtel bővült.

Kérelmező a telekalakítási eljárás után a 74 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész vonatkozásában vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. A 2015. december 8. napján kelt szándéknyilatkozatban Kérelmező a 1999-es évi adásvételi előszerződésben rögzített 1.390,- Ft/m<sup>2</sup> árat javasolja az ingatlanrészért, mely 74 m<sup>2</sup> tekintetében mindösszesen **102.860,- Ft.**

Az Önkormányzat álláspontja szerint, az 1999. évben kelt adásvételi előszerződésben rögzített négyzetméterár nem fogadható el tekintettel arra, hogy a 74 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész vonatkozásában új adásvételi szerződést szükséges kötni, az előszerződés alapján készítendő végleges adásvételi szerződés csak a 111 m<sup>2</sup> vonatkozásában értelmezhető.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. által 2018. május 28. napján készített szakértői vélemény alapján az Ingatlan földterületének a jelenlegi fajlagos forgalmi értéke, üres beépítetlen állapot feltételezésével **19.300,- Ft/m<sup>2</sup>.**

Részlet a szakvéleményből:

*„Az ingatlant a Horgászpárt utca felől egy beton lábazatos, fémpálcás kerítés határolja. Innen gépkocsival behajtani nem lehet, a bejutását egy fémszerkezetű személykapu biztosítja. A Fűzfa köz felől az itt lévő lakóépület gépkocsitárolója és egy beton lábazatos, fémpálcás kerítés személykapuval határolja. A tárgyi ingatlan és a szomszédos 186855/4 hrsz.-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan közt belső kerítés nem készült. Megjegyzendő, hogy 186855/4 hrsz.-ú ingatlan a természetben út céljára jelenleg alkalmatlan a terepviszonyok és a rajta lévő elvadult növényzet miatt. [...] A tárgyi ingatlan földterülete Fűzfa köztől kezdődően a Horgászpárt utca irányában erősen lejt (szintkülönbség ~ 10 m).”*

Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának 25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendeletével elfogadott Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 53. számú mellékletét képező szabályozási terv alapján az Ingatlan az **L4-XXIII-27 jelű lakóövezetbe** tartozik.

A szakvélemény alapján a 74 m<sup>2</sup> ingatlanrész jelenlegi fajlagos forgalmi értéke üres beépítetlen állapot feltételezésével **1.428.200,- Ft**, azaz egymillió-négyszázhuszonnégyezer-kétszáz forint.

Kérelmező 2018. május 16. napján benyújtott levelében jelezte az Önkormányzatnak, hogy az Ingatlannal szomszédos közterület elhanyagolt állapota, elburjánzó növényzete miatt az Ingatlanon található, Kérelmező tulajdonát képező lakóingatlanban jelentős kár keletkezett az elmúlt évek során. Kérelmező a Vagyonkezelési Osztály munkatársaival és az Önkormányzat jogi képviselőjével folytatott tárgyalás során kérte, hogy lakóépület helyreállítási költségeinek egy részét az Önkormányzat számítsa bele a 74 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész vételárába. Kérelmező a 737.230,- Ft értékű helyreállítási munkálatokból, 537.230,- Ft összegről rendelkezik számlákkal, melyeket az Önkormányzatnak átadtak.

A Vagyonkezelési Osztály az Önkormányzat jogi képviselőjével egyeztetett állaspontja alapján, javasoljuk az Ingatlanból 74 m<sup>2</sup> térmértékű **ingatlanrész értékesítését** Kérelmező részére, az általa számlával igazolható helyreállítási költséggel csökkentett, **bruttó 890.970,- Ft**, azaz nyolcszázkilencvenezer-kilencszázhetven forint **vételáron**.

A 1991. évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárost a Kerület tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 23.§ (1) bekezdése szerint:

*„(1) Versenyzetelési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.3.4. pontja szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

*„Dönt nettó 5.000.000,- forint értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és*

*a vagyonezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”*

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön az ingatlanrész értékesítésének tárgyában.

**Határozati javaslatok:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának ...../2018. (X.2.) határozata a 186860/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Fűzfa köz – Horgász part által határolt területen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 602 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból, 74 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész értékesítéséről**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat a 186860/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Fűzfa köz – Horgász part által határolt területen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 602 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból, 74 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész **S-né B. M.** részére összesen
  - a) **bruttó 890.970,- Ft** azaz bruttó nyolcszázkilencvenezer-kilencszázhetven forint eladási áron értékesíti.
  - b) bruttó ..... Ft, azaz bruttó ..... forint eladási áron értékesíti.
- II. Az Önkormányzat az ajánlatát 2018. december 31. napjáig tartja fenn.
- III. Felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére és a jelen előterjesztés mellékletét képző adásvételi szerződés aláírására, amelynek során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

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

Budapest, 2018. szeptember 18.

**Várad László**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**dr. Spiegler Tamás**  
mb. aljegyző  
osztályvezető