



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a 186751/3 és 186752/3 helyrajzi számú, természetben Budapest, XXIII. kerület Pál apostol utcában található, valamint a 186751/1 és 186752/1 helyrajzi számú, természetben Budapest, XXIII. kerület Péter apostol utcában található ingatlanok megvásárlásáról szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin mb. osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kisné Stark Viola osztályvezető Polonkai Zoltánné osztályvezető
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2018. április 03.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Bizottság!

A természetben a Budapest XXIII. kerületben, az Apostolhegyen, a Pál apostol utcában található 186751/3 és 186752/3 helyrajzi számú, valamint a Péter apostol utcában található, 186751/1 helyrajzi számú és 186752/1 helyrajzi számú, „kivett” művelési ágú, „magánút” megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban B. I. magánszemély tulajdonában állnak. A 186751/3 helyrajzi számú ingatlan 9 m² területére, a 186752/3 helyrajzi számú ingatlan 7 m² területére vezetékjog van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Kft. részére

A 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelettel elfogadott Kerületi Építési és Városrendezési Szabályzat (KVSZ) 8. számú mellékletét képező (Apostolhegy) szabályozási tervben fenti ingatlanok teljes területe közterületként szerepel. Közterület-ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A közterület kialakításához ezért szükséges, hogy az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüljenek. A szabályozási terv szerint a Pál apostol utca és a Péter apostol utca jelen ingatlanokkal történő szélesítéssel érintett szakaszát a kialakítandó szennyvízelvezető csatornahálózat nyomvonala is érinti.

Az ingatlanok értéke 2017. február 27.-én kelt és 2017. október 18-án aktualizált igazságügyi szakértői vélemény a következő értékeket állapította meg szóban forgó ingatlanok vonatkozásában:

	Ingatlan területe	Földterület forgalmi értéke	Építmények (kerítés) forgalmi értéke	Földterület + építmény összértéke
186751/1	54 m ²	409.914,-Ft	-	409.914,-Ft
186752/1	28 m ²	212.548,-Ft	-	212.548,-Ft
186751/3	36 m ²	273.276,-Ft	451.050,-Ft	724.326,-Ft
186752/3	28 m ²	212.548,-Ft	349.200,-Ft	561.748,-Ft

A 186751/3 és 186752/3 helyrajzi számú ingatlanok esetében az építmények értéke a kerítés telekhatárra történő áthelyezéséért fizetendő összeget jelenti, mivel ezen ingatlanokat a szintén B. I. tulajdonában álló 186751/2 ingatlantól elhatároló kerítés jelenleg nem pontosan a telekhatáron áll, így 9,30 fm + 7,20 fm, összesen 16,50 fm hosszúságú kerítés áthelyezése válhat szükségessé. A kerítés a 186751/3 hrsz.-ú ingatlan Duna felé eső oldalánál kb. 80 cm-rel nyúlik be a 186751/3 hrsz.-ú ingatlan, a leendő közterület területére. Ez a távolság a Haraszti út felé haladva folyamatosan csökken, a kerítés kb. a 186752/3 hrsz.-ú ingatlan Haraszti út felé eső végénél éri el a jogi telekhatárt, innen kezdve pedig a jogi telekhatártól távolodva halad tovább. A négy szóban forgó ingatlanra vonatkozóan a fizetendő vételár a kerítés áthelyezéséért fizetendő összeget is figyelembe véve a szakértői vélemény szerint összesen 1.908.536,-Ft lenne.

Tekintettel arra, hogy a kerítéssel a közterületből elkerített területrészt mindösszesen kb. 6 m² nagyságú, és hogy az út a kialakult állapot mellett is megfelelően kiszélesíthető, ésszerű megoldás lenne ebben a helyzetben a jogi helyzet rendezésére a közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 5/2013. (II. 22.) ÖK rendelet 18/A. §-a szerinti közterület-használati hatósági szerződés megkötése erre a területre. Ez esetben a négy szóban forgó ingatlan vételára a szakértői vélemény szerint összesen 1.108.286,-Ft lenne a kerítés áthelyezés költségét is figyelembe vevő 1.908.536,-Ft összeggel szemben.

A Tisztelt Bizottság 2017. október 31-i ülésén az alábbi határozatot hozta az ingatlanok megvásárlásáról:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 215./2017. (X. 31.) határozata a természetben a Budapest, XXIII. kerület Apostolhegyen, a Pál apostol utcában található 186751/3 és 186752/3, valamint a Péter apostol utcában található, 186751/1 és 186752/1 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni

- a) a 186751/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 36 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 273.276,-Ft, azaz kettőszázhetvenháromezer kétszázhetvenhat forint vételár ellenében.
- b) a 186752/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 212.548,-Ft, azaz kettőszáztizenkétezer ötszáznegyvennyolc forint vételár ellenében.
- c) a 186751/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Péter apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 54 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 409.914,-Ft, azaz négyszázkilencezer kilencszáztizennégy forint vételár ellenében.
- d) a 186752/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 212.548,-Ft, azaz kettőszáztizenkétezer ötszáznegyvennyolc forint vételár ellenében.

II. felkéri a polgármestert a vételi ajánlatok megtételére, azok elfogadása esetén az adás-vételi szerződések megkötésére és a közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 5/2013. (II. 22.) önkormányzati rendelet 18/A. §-a szerinti közterület-használati hatósági szerződés megkötésére a 186751/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával a 186751/3 és 186752/3 helyrajzi számú ingatlanoknak arra a területére vonatkozóan, amelyen a velük szomszédos 186751/2 helyrajzi számú ingatlan kerítése helyezkedik el.

III. felkéri a polgármestert a vételi ajánlatok elutasítása esetén az ingatlanok kisajátítására vonatkozó eljárás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. február 28.”

B. I. a felé megtett vételi ajánlatra azt nyilatkozta, hogy az értékesítési szándéktól nem zárkózik el, viszont szeretné kérni, hogy az Önkormányzat gondolja át az árajánlatot, mert több mint 10 évvel ezelőtt 11.500,- Ft/m²-ért vette meg az ingatlanokat.

A szóban forgó ingatlanok jelenleg „kivett magánút” megjelölésű ingatlanok, melyek telekmegosztással kerültek kialakításra 2011-ben másik ingatlanból, tehát a tulajdonos nem a jelenleg szóban forgó ingatlanokat vásárolta meg több mint 10 évvel ezelőtt, hanem azon ingatlant/ingatlanokat melyből/melyekből a szóban forgó ingatlanokat 2011-ben kialakították. A szakértői vélemény a szóban forgó ingatlanok fajlagos árát 7.591,-Ft/m²-ben határozta meg, figyelemmel az ingatlanok út minősítésére (lakótelkek és út minősítésű telkek árának fajlagos aránya az értékbecslés készítésekor 0,4806).

A Tisztelt Bizottságnak arról szükséges döntenie, hogy kíván-e az igazságügyi szakértői véleményben szereplő fajlagos árnál magasabb fajlagos árat kínálni a szóban forgó ingatlanokért.

A döntés ismeretében megkeressük az ingatlanok tulajdonosát, és újra vételi ajánlatot teszünk részére. Annak elfogadása esetén megkötjük vele az ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződéseket. A vételi ajánlat elutasítása esetén lejegyzési vagy kisajátítási eljárás lefolytatására lesz lehetőség az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében.

Az ingatlanok megvásárlása Bp. Főv. XXIII. ker. Soroksár Önkormányzatának 2018. évi költségvetése 232 szervezeti kód K62-00 sorának terhére történne.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által Bizottságokra átruházott nem hatósági hatáskörök jegyzéke – 3.3.1. pontja 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön róla kíván-e az igazságügyi szakértői véleményben szereplő fajlagos árnál magasabb fajlagos árat kínálni a szóban forgó ingatlanokért!

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2018. (IV.03.) határozata a természetben a Budapest, XXIII. kerület Apostolhegyen, a Pál apostol utcában található 186751/3 és 186752/3, valamint a Péter apostol utcában található, 186751/1 és 186752/1 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról

A. változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

I. hatályon kívül helyezi 215/2017. (X.31.) számú határozatát, és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni

- e) a 186751/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 36 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát,-Ft/m² fajlagos ár, összesen,-Ft, azaz forint vételár ellenében.
- f) a 186752/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát,-Ft/m² fajlagos ár, összesen,-Ft, azaz forint vételár ellenében.
- g) a 186751/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Péter apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 54 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát,-Ft/m² fajlagos ár, összesen,-Ft, azaz forint vételár ellenében.
- h) a 186752/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Pál apostol utcában található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 28 m² területű, „kivett, magánút” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát,-Ft/m² fajlagos ár, összesen,-Ft, azaz forint vételár ellenében.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlatok megtételére, azok elfogadása esetén az adás-vételi szerződések megkötésére és a közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló 5/2013. (II. 22.) önkormányzati rendelet 18/A. §-a szerinti közterület-használati hatósági szerződés megkötésére a 186751/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával a 186751/3 és 186752/3 helyrajzi számú ingatlanoknak arra a területére vonatkozóan, amelyen a velük szomszédos 186751/2 helyrajzi számú ingatlan kerítése helyezkedik el.

III. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlatok elutasítása esetén az ingatlanokkal kapcsolatban lejegyzési vagy kisajátítására eljárás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. július 31.

B. változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

I. hatályában fenntartja a 215/2017. (X.31.) számú határozatát.

II. felkéri a Polgármestert az ügyfél értesítésére, a 215/2017. (X.31.) számú Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsági határozat szerinti vételi ajánlatok újbóli megtételére, azok elfogadása esetén az adás-vételi szerződések megkötésére, elutasításuk esetén pedig az ingatlanokkal kapcsolatban lejegyzési vagy kisajátítására eljárás kezdeményezéséről szóló képviselő-testületi előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. július 31.

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

Budapest, 2018. március 22.

dr. Török-Gábeli Katalin
mb. osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: