



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 183706/9 helyrajzi számú, természetben Temető soron található ingatlan  
hasznosítására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamásosztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Váradi László telekgazdálkodási ügyintéző
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületiülés időpontja:</b>	2017. december 5.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogszempontból ellenőrizte:</b>	dr. Dallos Andrea jogász Jogi és Koordinációs Osztály osztályvezető helyettes

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 183706/9 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Temető soron található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 536 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (továbbiakban: **Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezi.

E. B. (....., .... *utca* ..... *szám alatti lakos*) és az Önkormányzat az Ingatlanra 2014. október 1. napjától határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött. Kérelmező az Ingatlant 1995 óta folyamatosan bérlő. Az Ingatlan közvetlen szomszédjában lévő 183706/8 helyrajzi számú ingatlan Kérelmező tulajdonát képezi, ahol élettvitel szerűen él, így az Ingatlant saját tulajdonú ingatlanjával együtt használja.

E. B. és lánya, E. L. (továbbiakban együttesen: **Kérelmezők**) 2017. november 20. napján megküldött kérelmükben kijelentik, hogy E. B. a vételi szándékát az Ingatlanra vonatkozóan továbbra is, változatlanul fenntartja, valamint a vételárra **120 hónapos** (10 éves) havi egyenlő részletekben történő részletfizetést kérvényez, továbbá az adásvételi szerződés megkötése esetén a szerződő fél kizárólag E. L. lenne.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy részletfizetés engedélyezése esetén, a vételár teljes kiegyenlítéséig jelzálogjog kerül bejegyzésre az Önkormányzat javára, valamint a vételár hátralékot a Ptk. 6:47.§-a alapján – a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező – kamatfizetés terheli.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2017. november 17. napján kelt igazságügyi szakértői véleménye (továbbiakban: **Szakovélemény**) alapján az Ingatlan jelenlegi piaci-forgalmi értéke **bruttó 8.000.000,- Ft** (*azaz bruttó nyolcmillió forint*).

### Részlet a Szakovéleményből:

*„Az ingatlan alakja szabályos négyszög, felszíne sík, kiterjedése a környezetben az átlagosnak tekinthető, hossz tengelye a Temető sorra közel merőleges. A telek szélessége a térképmásolatról levett méret alapján kb. 14 m. A telek három oldalról kerített (nem készült kerítés a tárgyi, illetve a mögötte lévő 183.706/8 hrsz.-ú ingatlan között), a kerítések anyaga fém tartóoszlopok közötti drótfonat. A bejutást nyílászárnyas, fémszerkezetű kapu (személy és gépkocsi kapu is egyben) biztosítja. Az ingatlan utcafronti kerítése a szomszédos telkek utcafronti kerítéseinek síkjától kb. 1,50 m-el beljebb lett kialakítva. A telken belül, az ingatlan utcai homlokvonalától kezdődően kb. 5 m szélességben, a kaputól az Ény.-i telekhatárig húzódóan (kb. 50 m<sup>2</sup>) rossz állapotú betonozott térburkolat található. Az ingatlan szabad földterület rendezett, füves, de nem parkosított. Említést érdemlő, illetve értéket képviselő növényzet nincs a területén. A szemle tapasztalatai alapján az ingatlan közüzemi elektromos energiával ellátott (az ingatlanon belül két segédoszlop található a mögöttes 183.706/8 hrsz.-ú ingatlan villannyal történő ellátásához, mely segédoszlopok közül az elsőn a tárgyi ingatlan elektromos csatlakozási helye is egy leágazással – mérőszekrényvel kiépítést nyert).*

*A tárgyi ingatlan a Kerület Városrendezési és Építési Szabályzata alapján az Intenzív, kertvárosias lakóterületek L4-XXIII-07 jelű keretövezetébe tartozik. A tárgyi ingatlan a területre érvényes szabályozás előírásainak megfelel. A Temető sor közüzemi közműhiányai (víz, csatorna és gáz) miatt a tárgyi ingatlan lakóépülettel történő beépítése jelenleg korlátozott.”*

**Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ÁFA-alany, a vételár után ÁFA-fizetési kötelezettség keletkezik. A Szakvéleményben meghatározott bruttó 8.000.000,- Ft (alap: 6.299.213,- Ft, ÁFA: 1.700.787,- Ft) vételár az Általános Forgalmi Adót tartalmazza.**

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 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) Versenyeztetési 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.”*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az Ingatlan értékesítéséről.

#### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2017. (XII.05.) határozata a 183706/9 helyrajzi számú, természetben Temető soron található ingatlan hasznosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 183706/9 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Temető soron található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 536 m<sup>2</sup> területű, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlant

#### **„A” változat**

- I. árverésen kívül, E. L. (....., ..... utca ..... szám alatti lakos) részére
  - a) bruttó 8.000.000,- Ft (azaz bruttó nyolcmillió forint) vételáron **értékesíti**.
  - b) bruttó ..... ,- (azaz bruttó ..... forint) vételáron **értékesíti**
- II. A vételár teljesítésére E. L. részére, ... hónapos havi egyenlő részletekben történő részletfizetést engedélyez.
- III. Az Önkormányzat az ajánlatát 2018. március 31. napjáig tartja fenn. A határidő eredménytelen elteltét követő napon a határozat hatályát veszti.
- IV. Felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére és az adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. április 30.

**„B” változat**

I. **nem értékesíti**, az ingatlant továbbra is bérbeadás útján hasznosítja.

II. Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** azonnal

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2017. november 20.

**Várad László**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető  
előterjesztő