



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

### **Javaslat a Dél-budapesti kerékpárút megvalósításához szükséges ingatlanok megvásárlására**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Kisné Stark Viola osztályvezető Építési- és Beruházási Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2017. január 17.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 365/2016. (IX.13.) határozatával döntött a Dél-budapesti harántoló irányú kerékpárút létesítésével kapcsolatos döntések meghozataláról és a konzorciumban való részvételről.

Tóth András mb. Főépítész Úr javaslatára a Hivatal Vagyonkezelési Osztálya elkészítette a tervezett kerékpárút nyomvonalának Soroksár közigazgatási területén található – magántulajdonban lévő – telekingatlanokra vonatkozó igazságügyi szakértői véleményeket.

### A szakvélemény főbb megállapításai a ..... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában:

#### a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe	(cím)
Az ingatlan megnevezése	Külterület - Legelő
Helyrajzi szám	.....
Földrészlet területe	1.806 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	dr. B. T. M-né 1/1
Terhek, széljegyek	Özvegyi Jog

- A tárgyi ingatlan Soroksár külterületén, a (cím) mellett található. Az ingatlan közvetlen közelében található az M5 jelű autópálya, valamint egy jelenleg használaton kívüli MÁV vasúti vágány.
- A tárgyi ingatlan mellett mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok találhatóak.
- Az ingatlan formáját tekintve közel szabályos hegyesszögű háromszög, kb. 160 méter hosszú, kisebb oldalának mérete kb. 15 méter. Felszíne sík, a legelő besorolás ellenére a természetben fákkal borított.
- A tárgyi ingatlan átlagos aranykorona-értéke (AK/ha) = 5,59 AK/ha, amely kifejezetten gyenge földminőséget jelent.
- Az ingatlan az Önkormányzat által elfogadott KVSZ 1. melléklete alapján közlekedési célú közterületek célzott terület felhasználási módú övezetébe tartozik.
- A tervezett kerékpárút és a mellé tervezett gépkocsi út tervezett nyomvonala szinte teljes egészében igénybe veszi az ingatlan területét.

#### b) Az ingatlan értéke:

Átlagos fajlagos földérték: 1.803,- Ft./m<sup>2</sup>

Értékmódosító tényezők: - 40% (Kínálati jelleg, műveletlen állapota, övezeti besorolása és geometriai jellemzői okán)

Korrigált fajlagos földérték: 1.803,- Ft./m<sup>2</sup> x 0,6 = 1,100,- Ft./m<sup>2</sup>

A telekingatlan értéke: 1.806 m<sup>2</sup> x 1,100,- Ft./m<sup>2</sup> =

**2.000.000,- Ft.**  
**azaz kettőmillió forint**

### A szakvélemény főbb megállapításai a ..... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában:

a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe	(cím)
Az ingatlan megnevezése	Külterület - Legelő
Helyrajzi szám	.....
Földrészlet területe	2.760 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	H. M. 1/1
Terhek, széljegyek	nincsenek

- A tárgyi ingatlan Soroksár külterületén, a (cím) mellett található. Az ingatlan közvetlen közelében található az M5 jelű autópálya, valamint egy jelenleg használaton kívüli MÁV vasúti vágány.
- A tárgyi ingatlan mellett mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok találhatóak.
- Az ingatlan formáját tekintve közel szabályos négyszög, kb. 130 méter hosszú, 18 méter széles. Felszíne sík, a legelő besorolás ellenére a természetben fákkal borított.
- A tárgyi ingatlan átlagos aranykorona-értéke (AK/ha) = 5,59 AK/ha, amely kifejezetten gyenge földminőséget jelent.
- Az ingatlan az Önkormányzat által elfogadott KVSZ 1. melléklete alapján közlekedési célú közterületek célzott terület felhasználási módú övezetébe tartozik.
- A tervezett kerékpárút és a mellé tervezett gépkocsi út tervezett nyomvonala szinte teljes egészében igénybe veszi az ingatlan területét.

Átlagos fajlagos földérték: 1.803,- Ft./m<sup>2</sup>

Értékmódosító tényezők: - 35% (Műveletlen állapota, övezeti besorolása és geometriai jellemzői okán)

Korrigált fajlagos földérték: 1.803,- Ft./m<sup>2</sup> x 0,65 = 1,200,- Ft./m<sup>2</sup>

A telekingatlan értéke: 2.760 m<sup>2</sup> x 1,200,- Ft./m<sup>2</sup> =

**3.300.000,- Ft.**

**azaz hárommillió-háromszázezer forint**

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat és a Hivatal képviselői előzetes egyeztetés körében bemutatta a tulajdonosoknak a szakértői értékbecslés nyilvános adatait. **A ..... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa H. M. előzetes szóbeli álláspontja alapján elfogadja a szakvéleményben foglalt vételárat, azonban a ..... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa képviselőjében eljáró B. A. nem fogadta el az értékbecslést és ígérete alapján az eladási szándékot, valamint a kért vételár összegét később jelöli meg, amely az előterjesztés készítésének idejéig nem érkezett meg a Hivatal részére.**

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselőket, hogy egy további ingatlanrész telekszabályozást követően történő megvásárlása szükséges még a kerékpárút kiépítéséhez. A hivatkozott ingatlanrész kimérése és szakértői értékelése jelenleg is folyamatban van. A telek szabályozásához előzetesen a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) módosítására is szükség lesz. Ezzel kapcsolatban „Javaslat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítással kapcsolatos döntések meghozatalára” címen külön előterjesztés készült.

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.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41§ (4) bekezdése szerint

„(4) A képviselő-testület - e törvényben meghatározott kivételekkel - hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.”

**A tárgyi ingatlan értékére és a kiemelt jelentőségére, valamint a lehetséges kisajátítási eljárásra való tekintettel javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy ezen egyedi ügyben tulajdonosi jogkör gyakorlásával kapcsolatos hatáskörét visszavonni szíveskedjék.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokról dönteni szíveskedjen!

## **HATÁROZATI JAVASLATOK**

### **1.**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (I.17.) határozata átruházott hatáskör visszavonásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a ..... és ..... hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos egyedi ügyben a Képviselő-testület Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 14) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3.3.1. pontjában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra átruházott hatáskörét – ingatlan vásárlásáról való döntés nettó 15.000.000,- Ft értékhatárig - visszavonja.

### **2.**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2017. (I.17.) határozata a Dél-budapesti Kerékpárút megvalósításához szükséges ..... hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. 2.000.000,- Ft. azaz kettőmillió forint vételáron vételi ajánlatot tesz a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. Felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat közlésére és annak elfogadását követően az adásvételi szerződés megkötésére, amelynek során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.
- II. ....,- Ft. azaz ..... forint vételáron vételi ajánlatot tesz a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. Felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat közlésére és annak elfogadását követően az adásvételi szerződés megkötésére, amelynek során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.
- III. nem tesz vételi ajánlatot a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

**Határidő:** 2017. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**3.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2017. (I.17.) határozata a Dél-budapesti Kerékpárút megvalósításához szükséges ..... hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. 3.300.000,- Ft. azaz hárommillió-háromszázezer forint vételáron vételi ajánlatot tesz a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. Felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat közzétételére és annak elfogadását követően az adásvételi szerződés megkötésére, amelynek során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.
- II. ....,- Ft. azaz ..... forint vételáron vételi ajánlatot tesz a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan. Felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat közzétételére és annak elfogadását követően az adásvételi szerződés megkötésére, amelynek során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.
- III. nem tesz vételi ajánlatot a ..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

**Határidő:** 2017. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A javaslatot a Képviselő-testület eredeti hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

**Budapest, 2017. január 2.**

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő