



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a helyrajzi számú ingatlan telekalakítási ügyében való döntés
meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Gróza Zsolt osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztést készítette: Tilimonné Szántó Edina
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: Tóth András mb. főépítész

Bizottsági ülés időpontja: 2016. november 29.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelete (KVSZ) 37. sz. melléklete tartalmazza Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrészének részletes szabályozási tervét. A szabályozási terv megvalósításával lehetőség nyílik - a meglévő, korábban művelésre használt ingatlanokból, azok összevonása, megosztása, valamint utcanyitások és szélesítések mellett - építési telkek kialakítására.

A kialakuló közterületek, illetve ezek megfelelő méretű szélessége biztosítja, hogy a terület közművesíthető legyen.

A szabályozási terv végrehajtása érdekében Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya elkészíteti a tervezett útszélesítésekhez szükséges változási vázrajzokat, illetve az érintett ingatlanrészekre vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecsléseket.

Jelen előterjesztés tárgyát képező helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az igazságügyi szakértő a szabályozással lejegyzendő ingatlanrész földterületének forgalmi értékét meghatározta. A változás után az ingatlanból közterület céljára 51 m² nagyságú terület kerül lejegyzésre, mely az Orbánhegyi dűlő szélesítéséhez szükséges. A szakértői véleményt az előterjesztéshez mellékeljük.

A tulajdoni lap szerint a tárgyi ingatlan 4/54-ed arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a változás után kialakuló „*kivett út, közterület*” megnevezésű ingatlan megváltására és a visszamaradó „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan tulajdoni arányainak rendezésére javasolunk döntést hozni.

A szakvélemény főbb megállapításai a hrsz. ingatlan vonatkozásában:

a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe	(cím)
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám
Földrészlet területe	1392 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	9/54 -ed arányban M. F. 4/54 -ed arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 8/54 -ed arányban N. S. 9/54 -ed arányban M. J. 12/54 -ed arányban F. J-né 4/54 -ed arányban G. J-né 4/54 -ed arányban E-né G. E. 4/54 -ed arányban G. J.
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap III. rész szerint Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga 25 m ²

- A tárgyi ingatlan Budapest XXIII. kerület Soroksár Orbánhegy megnevezésű részén található
- A kerület központja 2000 méterre, a legközelebbi tömegközlekedési lehetőség 6-800 méterre található.

- A tágabb környezet kialakult, lakóépületekkel nagyrészt beépített. A közeli logisztikai központ zajhatása jelentős.
- A tárgyi ingatlan az Orbánhegyi dűlővel határos. Az utca ezen szakasza burkolat nélküli, földes út, járda nem lett kiépítve. A telek alakja szabályos négyszög, felszíne sík, átlagos szélessége 19,9 méter.
- Az ingatlanon felépítmény nem található, bekerítve nincs. A lejegyzendő területen értéket képviselő épület, építmény, növényzet nem található.

A lejegyezni kívánt ingatlanrész (.....) értéke

A szakértői vélemény szerint a fajlagos telekérték becslése a visszamaradó terület övezeti besorolásának megfelelően és az értékmodosító tényezők alapján: 9.514 Ft/m².

Földterület: 51 m² x 9.514 Ft/m² = 485.214 Forint, azaz négyszáznyolcvanötezer-kettőszáztizennégy Forint.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatát tulajdoni hányada szerint 103 m² nagyságú terület illeti meg. A tulajdonostársak az ingatlan használatára vonatkozó megállapodást nem kötöttek.

Javasoljuk, hogy a tulajdonostársakkal kötött megállapodás keretében a közterület céljára kialakítani kívánt 51 m² nagyságú ingatlant az Önkormányzat saját tulajdoni hányada alapján megillető területből jegyezze le, és a visszamaradó „*kivett beépített terület*” megnevezésű ingatlanra négyzetméter arányosan kerüljenek visszajegyzésre a tulajdonosokat megillető tulajdoni hányadok. Ebben az esetben az Önkormányzatnak nem kell a tulajdonostársak részére kártalanítást fizetnie a földterületért.

A megállapodás szerint a kialakuló:

(.....) hrsz.-ú kivett közterület, út megnevezésű 51 m² nagyságú ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat tulajdonába kerülne.

..... hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 1341 m² nagyságú ingatlan

- 232/1341 -ed arányban M. F.
- 52/1341 -ed arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata
- 206/1341 -ed arányban N. S.
- 232/1341 -ed arányban M. J.
- 310/1341 -ed arányban F. J-né
- 103/1341 -ed arányban G. J-né
- 103/1341 -ed arányban E-né G. E.
- 103/1341 -ed arányban G. J.

tulajdonába kerülne.

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 – 3.3.4. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

3.3.4. Dönt nettó 5.000.000.- forint értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely módon történő megterheléséről.

Kérem a T. Bizottságot, hogy javaslatunkat és főépítész úr véleményét is figyelembe véve szíveskedjen dönteni a kialakuló közterület lejegyzése érdekében.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 1. mellékletét kell érteni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2016. (XI.29.) határozata a hsz-ú ingatlanból kialakuló (.....) hrsz.-ú 51 m² nagyságú ingatlan közterület, út céljára történő lejegyzéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a Budapest XXIII. kerület hrsz.-ú ingatlanból a T-87880 számú változási vázrajz szerint a kialakuló közterületet Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának 4/54-ed tulajdoni hányada szerint számított 103 m² nagyságú területből kívánja lejegyezni.
- II. a Budapest XXIII. kerület hrsz.-ú ingatlanból a T-87880 számú változási vázrajz szerint a kialakuló közterületet **nem kívánja** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának 4/54-ed tulajdoni hányada szerint számított 103 m² nagyságú területből lejegyezni.
- III. felkéri a Polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására és a jelen határozat 1. melléklete szerinti megállapodás aláírására azzal, hogy a megállapodás aláírása során annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: a telekalakítási eljárás megindítására 2017. március 31.

a megállapodás aláírására 2017. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2016. november 14.

Tilimonné Szántó Edina
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő