



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 196547/1, 196548/1 és 196549/2 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Orbán utcában található ingatlanok egyes részeinek megvásárlására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tilimonné Szántó Edina vagyonkezelési ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Kisné Stark Viola osztályvezető Építési és Beruházási Osztály  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2017. szeptember 12.
<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 Önkormányzat 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelet (KVSZ) 37. sz. melléklete tartalmazza Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrészének részletes szabályozási tervét.

Jelen előterjesztés tárgyát a Budapest XXIII. kerület 196547/1, 196548/1, és 196549/2 helyrajzi számú, természetben az Orbán utcában található ingatlanok képezik. Mindhárom ingatlan - a korábban hatályos szabályozási tervvel összhangban – a 2016. évben jogerősen lezárult kisajátítási eljárás során alakult ki. A párhuzamosan indított kisajátítási eljárások 4 db egymással szomszédos ingatlant érintettek, melynek következtében az Orbánhegyi dülő szélesítését és a Harmónia utca új szakaszát képező ingatlanrészek önkormányzati tulajdonba kerültek.

Az Orbán utca felé eső tárgyi ingatlanok kiszabályozását (szélesítését) a 40/2015. (XII.18.) számú Ök. rendelettel elfogadott módosított szabályozási tervnek megfelelően folytatni szükséges, tekintettel arra, hogy az Orbán utca tárgyi szakaszán a meglévő közterület szélessége nem teszi lehetővé a tervezett közművek (csatorna és vízvezeték) között a szabvány szerinti védőtávolság betartását.

A Vagyonkezelési Osztály megrendelte a tervezett útszélesítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanok földmérő általi kitézését, illetve a szükséges változási vázrajzokat, továbbá az ingatlanok ismertetését és a kártalanítási értékek meghatározását összefoglaló szakértői véleményeket. (A 3 db változási vázrajz az előterjesztés 2. számú mellékletét, a 3 db szakvélemény az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.)

### A) A szakvélemény főbb megállapításai a 196547/1 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatosan:

#### a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	-
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám	196547/1
Földrészlet területe	376 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	Tulajdoni lap II. rész szerint R. M. F. 1/1-ed arányban
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap III. rész szerint 1. jelzálogjog 10.678.268 Ft erejéig (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata) 2. elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására (utalás III.1.)

Tárgyi ingatlan az Orbán utcától a kialakuló Harmónia utcáig húzódik. Az Orbán utca érintett szakasza burkolt nélküli földút, kiépített járdák nincsenek. A Harmónia utca érintett szakasza természetben nincs még kialakítva, területe mezőgazdasági művelés alatt áll. Mindkét utcaszakasz közmű nélküli. A telek alakja szabályos négyszög, felszíne sík, a Harmónia utcától az Orbán utca felé enyhén lejtős, területén felépítmény nem található, teljes területén mezőgazdasági művelés folyik.

A T-88740 számú változási vázrajz szerint a változás után a 196547/1 hrsz.-ú ingatlanból az alábbi új ingatlanok alakulnak ki:

Helyrajzi szám	Ingatlan megnevezése	Terület
(196547/5)	kivett közút	42 m <sup>2</sup>
196547/6	kivett beépítetlen terület	334 m <sup>2</sup>

Önmagában a kialakuló 1965647/6 hrsz.-ú ingatlan a korábbi és a módosított szabályozás végrehajtása után sem fog megfelelni a területre érvényes szabályozási terv előírásainak a szélessége és kiterjedése miatt, de a szomszédos ingatlannal történő egyesítése esetén lehet lakóépülettel jól beépíthető telekingatlanokat kialakítani.

*b) kártalanítási érték meghatározása*

A szakértői vélemény szerint az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos telekérték (fajlagos forgalmi érték): 9.211 Ft/m<sup>2</sup>.

A közútként kialakuló (196547/5) hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a földterület értéke: 42 m<sup>2</sup> x 9.211Ft/m<sup>2</sup> = **386.862 Ft**

**B) A szakvélemény főbb megállapításai a 196548/1 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatosan:**

*a ) Az ingatlan ismertetése:*

Az ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	-
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám	196548/1
Földrészlet területe	1139 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	Tulajdoni lap II. rész szerint R. M. F. 1/1-ed arányban
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap III. rész szerint 1. jelzálogjog 10.678.268 Ft erejéig (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata) 2. elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására (utalás III.1.)

Tárgyi ingatlan az Orbán utcától a kialakuló Harmónia utcáig húzódik. Az Orbán utca érintett szakasza burkolt nélküli földút, kiépített járdák nincsenek. A Harmónia utca érintett szakasza természetben nincs még kialakítva, területe mezőgazdasági művelés alatt áll. Mindkét utcaszakasz közmű nélküli. A telek alakja szabályos négyszög, felszíne sík, a Harmónia utcától az Orbán utca felé enyhén lejtős, területén felépítmény nem található, teljes területén mezőgazdasági művelés folyik.

A T-88741 számú változási vázrajz szerint a változás után a 196548 /1 hrsz.-ú ingatlanból az alábbi új ingatlanok alakulnak ki:

Helyrajzi szám	Ingatlan megnevezése	Terület
(196548/5)	kivett közút	109 m <sup>2</sup>
196548/6	kivett beépítetlen terület	1.030 m <sup>2</sup>

A szabályozás végrehajtása után a kialakuló 196548/6 hrsz.-ú ingatlan beépíthetővé válik, ha a közterületi közműhálózatok kiépítésre kerültek, a tulajdonos telekosztással két önálló telekingatlant is kialakíthat belőle.

*b) kártalanítási érték meghatározása*

A szakértői vélemény szerint az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos telekérték (fajlagos forgalmi érték): 11.513 Ft/m<sup>2</sup>.

A közútként kialakuló (196548/5) hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a földterület értéke: 109 m<sup>2</sup> x 11.513 Ft/m<sup>2</sup> = **1.254.917 Ft**

**C) A szakvélemény főbb megállapításai a 196549/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatosan:**

*a ) Az ingatlan ismertetése:*

Az ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	-
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám	196549/2
Földrészlet területe	2247 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	Tulajdoni lap II. rész szerint R. M. F. 1/1-ed arányban
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap III. rész szerint 2. jelzálogjog 10.678.268 Ft erejéig (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata) 3. elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására (utalás III.1.)

Tárgyi ingatlan az Orbán utcától a kialakuló Harmónia utcáig húzódik. Az Orbán utca érintett szakasza burkolt nélküli földút, kiépített járdák nincsenek. A Harmónia utca érintett szakasza természetben nincs még kialakítva, területe mezőgazdasági művelés alatt áll. Mindkét utcaszakasz közmű nélküli. A telek alakja szabályos négyszög, felszíne sík, a Harmónia utcától az Orbán utca felé enyhén lejtős, területén felépítmény nem található, teljes területén mezőgazdasági művelés folyik.

A 2016. év folyamán lezajlott kisajátítási eljárás után a K-87887. számú vázrajz szerint a 196549 hrsz.-ú ingatlanból alakult ki a (196549/1) hrsz.-ú 30 m<sup>2</sup> területű „*kivett, közterület út*” és a 196549/2 hrsz.-ú 2247 m<sup>2</sup> területű „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan. A hivatkozott módosított szabályozási terv szerint azonban a közterület/közút szükséges szélesítésével további 136 m<sup>2</sup>-t kerülne kiszabályozásra.

A T-88742 számú változási vázrajz szerint a változás után a (196549/1) és 196549 /2 hrsz.-ú ingatlanok területe az alábbiak szerint alakulna:

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Terület</b>
(196549/1)	kivett közút	166 m <sup>2</sup>
196549/2	kivett beépítetlen terület	2.111 m <sup>2</sup>

A szabályozás végrehajtása után a kialakuló 196549/2 hrsz.-ú ingatlan beépíthetővé válik, ha a közterületi közműhálózatok kiépítésre kerültek, a tulajdonos telekosztással akár 4 db önálló beépítésre alkalmas telekingatlant is kialakíthat belőle.

*c) kártalanítási érték meghatározása*

A szakértői vélemény szerint az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos telekérték (fajlagos forgalmi érték): 11.513 Ft/m<sup>2</sup>.

A közterületként már kialakult (196549/1) hrsz.-ú 30 m<sup>2</sup> területű ingatlan 136 m<sup>2</sup> nagyságú területtel való növelése vonatkozásában a földterület értéke: 136 m<sup>2</sup> x 11.513 Ft/m<sup>2</sup> = **1.565.768 Ft**

A szakértői vélemény szerint jelen előterjesztés tárgyát képező mindhárom ingatlan területe feltehetően tritikáléval (búza és rozs keresztezésével létrehozott szemes takarmánynövény) van bevetve, azonban a zöldkár megtérítésének kérdése abban az esetben merülhet fel, ha a termést az ingatlanok jelenlegi tulajdonosa a megvalósult lejegyzés következtében már nem tudja betakarítani. Amennyiben az időtényező miatt a tulajdonost megilleti a zöldkár miatti kártalanítás, úgy annak becsült fajlagos értéke 150.000 Ft/ha.

Számszerűsítve ingatlanonként:

196547/1 hrsz.: 0,0042 ha x 150.000 Ft/ha: 630 Ft

196548/1 hrsz.: 0,0109 ha x 150.000 Ft/ha: 1.635 Ft

196549/2 hrsz.: 0,0136 ha x 150.000 Ft/ha: 2.040 Ft

Feltételezhető, hogy a betakarítás tárgyévben mindenképp megtörténik, így a zöldkár megtérítése vélhetően nem fog felmerülni.

Javasoljuk az ingatlanok egyes részeinek megvásárlását a szakértő által – a földterület vonatkozásában - meghatározott összegű vételáron.

Az Igazgatási-és Adóosztálytól kapott tájékoztatás szerint mindhárom ingatlan tulajdoni lap III. részén feltüntetett 10.678.268 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog - illetve a kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom – törlesztésével kapcsolatos intézkedés folyamatban van, mert a tulajdonosnak jelenleg nincs nyilvántartott adótartozása.

A tárgyi ingatlanok egyes részeinek megvásárlását az Önkormányzat 2017.évi költségvetése „232 - ÖK önként K62 – 00” sora tervezésekor figyelembe vettük, melyre a fedezet rendelkezésre áll.

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.

Amennyiben a tárgyi 3 db ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat által tett valamelyik vételi ajánlatot nem fogadja el, a szabályozási terv végrehajtása és a tervezett közművesítés mielőbbi megvalósítása érdekében – mely az Építési és Beruházási Osztály tájékoztatása szerint kiemelt feladat - javasoljuk az érintett ingatlanrész(ek)re vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatalánál kisajátítási eljárás megindítását.

Az előzmények ismeretében célszerűnek tartjuk a tárgyi ingatlanok egyes részeinek megvásárlásáról és a vételi ajánlatok tulajdonos által történő elutasítása esetén a kisajátítási eljárás(ok) megindításáról egyidejűleg döntést hozni.

Tekintettel arra, hogy a kisajátítási eljárás megindítására vonatkozó döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület fent hivatkozott hatáskörét visszavonva egyidejűleg döntsön a tárgyi 3 db ingatlan egyes részeinek megvásárlásáról is.

A hatáskör visszavonására Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (4) bekezdése biztosít lehetőséget a Képviselő-testület részére az alábbiak szerint:

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

Kisajátítás esetén a kártalanítási összegek megtérítése várhatóan a 2018. évi költségvetést terhelné.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen határozati javaslatban szereplő „jelen határozat 1. melléklete” alatt az előterjesztés vonatkozó 4., 5. illetve 6. számú mellékletét kell érteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tárgyi ingatlanok egyes részeinek megvásárlásáról és a vételi ajánlatok tulajdonos által történő elutasítása esetén a kisajátítási eljárás(ok) megindításáról szóló döntések meghozatalára.

## **Határozati javaslatok**

### **1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2017. (IX.12.) határozata átruházott hatáskör egyedi ügyben történő visszavonásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest XXIII. kerület 196547/1, 196548/1, és 196549/2 helyrajzi számú, természetben az Orbán utcában található ingatlanok egyes részeinek megvásárlásával kapcsolatos egyedi ügyben Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) számú önkormányzati rendelete 3. számú mellékletének 3.4.15. pontjában a Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságára átruházott hatáskörét visszavonja.

**2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (IX. 12.) határozata a T-88740 számú változási vázrajz szerint kialakuló (196547/5) helyrajzi számú, 42 m<sup>2</sup> területű ingatlan megvásárlásáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület 196547/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a T-88740 számú változási vázrajz szerint a kialakuló (196547/5) hrsz.-ú ingatlan megvásárlására 386.862 Ft, azaz háromszáznyolcvanhatezer-nyolcszázhatvankettő Forint vételáron,
- II. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlat megtételére és jelen határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés aláírása során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet,
- III. az I. pontban meghatározott vételi ajánlat elutasítása esetén felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

**Határidő:** 2018. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (IX. 12.) határozata a T-88741 számú változási vázrajz szerint kialakuló (196548/5) helyrajzi számú, 109 m<sup>2</sup> területű ingatlan megvásárlásáról**

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület 196548/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a T-88741 számú változási vázrajz szerint a kialakuló (196548/5) hrsz.-ú ingatlan megvásárlására 1.254.917 Ft, azaz egymillió-kettőszázötvennégyezer-kilencszáztizenhét Forint vételáron,
- III. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlat megtételére és jelen határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés aláírása során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet,

az I. pontban meghatározott vételi ajánlat elutasítása esetén felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

**Határidő:** 2018. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**4. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (IX. 12.) határozata a T-88742 számú változási vázrajz szerint a 196549/2 helyrajzi számú ingatlanból 136 m<sup>2</sup> nagyságú terület megvásárlásáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület 196549/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a T-88742 számú változási vázrajz szerint a 196549/2 hrsz.-ú ingatlanból 136 m<sup>2</sup> nagyságú terület megvásárlására 1.565.768 Ft, azaz egymillió-ötszázhatvanötezer-hétszázhatvannyolc Forint vételáron a tulajdonában lévő (196549/1) hrsz.-ú 30 m<sup>2</sup> területű ingatlanhoz történő egyesítés céljából,
- II. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlat megtételére és jelen határozat 1. melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés aláírása során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet,
- III. az I. pontban meghatározott vételi ajánlat elutasítása esetén felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

**Határidő:** 2018. március 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017. augusztus 21.

**Tilimonné Szántó Edina**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő

**Melléletek:**