



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzat
POLGÁRMESTERE
1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 185620 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Kovács Mihályné osztályvezető helyettes
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Sedlák Tibor Rendészeti osztályvezető
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. december 8.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

G. J. (Budapest, XXIII. kerület sz. lakos) ajánlatot tett Soroksár Önkormányzata kizárólagos tulajdonában levő 185620 helyrajzi számú 4815 m² alapterületű ingatlanból 1760 m² területre.

Az ingatlan természetben a utcának felel meg. Megnevezése „kivett, közterület”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonyilvántartása szerint, az ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyoni körbe tartozik.

G. J. szándéka szerint az ingatlanból 1760 m² –t szeretne részben vétellel, részben cserével birtokba venni.

Előzmények röviden:

Az ingatlan jelenleg a utca, melyen korábban vasúti vágányok voltak, valamint részben használaton kívüli vasúti (tartály) kocsik voltak rajta tárolva, elhelyezve. A MÁV a vasúti kocsikat eltávolította, a vágányok felszedésre és eltávolításra kerültek. Az ingatlan jelenleg füves, földes terület, a u. oldalon részben aszfaltozott.

Az Önkormányzati tulajdonú, és vele határos magán-tulajdonú ingatlanokat szabályozási terv érinti. A terv szerint az ingatlanok részben egyesítésre, részben - a jelenlegi telekalakzat megváltoztatásával - megosztásra kerülnek.

Az érintett ingatlanok:

- 185618 hrsz.: 1371 m² területű, megnevezése: „kivett, gazdasági épület”
Tulajdonos: G. J. F. 1/1 tulajdoni hányadban.
Az ingatlan tehermentes.
- 185619 hrsz.: 1398 m² területű, megnevezése: „kivett, beépítetlen terület”
Tulajdonos: G. J. 1/1 tulajdoni hányadban.
Az ingatlan tehermentes.
- 185620 hrsz.: 4815 m² területű, megnevezése: „kivett, közterület”
Tulajdonos: Soroksár Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban.
Az ingatlan tehermentes.
- 185621 hrsz.: 3130 m² területű, megnevezése: „kivett, lakóház, gazdasági épület”
Tulajdonos: G. J. F. 1/3 tulajdoni hányadban.
G. J. 2/3 tulajdoni hányadban.
Az ingatlan tehermentes.

A fenti ingatlanokra vonatkozóan, a magántulajdonosok finanszírozása mellett, elkészült a T-87504 számú változási vázrajz, melyet a Kormányhivatal XI. kerületi hivatala (Földhivatal) a 2015. október 06-án jogerőre emelkedett 800233/8/2015. számú határozata jóváhagyott. A vázrajz és az engedélyezési határozat, csak lehetőség az ingatlanok rendezése érdekében. A megvalósulásához, az ingatlan nyilvántartáson történő átvezetéséhez (tulajdoni lapok legyenek) minden érintett írásbeli megállapodása szükséges. Az engedélyezett vázrajzon a jelenlegi négy (3 telek, 1 közterület) ingatlanból 5 ingatlan alakul ki (3 telek, 2 közterület) a jelenlegi formától, alakzattól eltérően.

A kialakuló ingatlanok:

- (185618/1) hrsz., 434 m² közterület 1/1 **csak** Önkormányzati tulajdon lehet,
- (185618/5) hrsz., 2621 m² közterület 1/1 **csak** Önkormányzati tulajdon lehet,

- 185618/2 hrsz. 1005 m² kivett, gazd. épület, udvar, 1/1 magántulajdonba kerülhet,
- 185618/3 hrsz., 6136 m², kivett, lakóház, gazd. épület, udvar, magán **és** Önkormányzati tulajdonba kerülhet, (lakóház nincs az ingatlanon)
- 185618/4 hrsz., 518 m², beépítetlen terület, magán **vagy** önkormányzati tulajdon lehet.

A fentiek szerint kialakuló ingatlanok közül a 185618/3 és 185618/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdon viszonyai az alábbiak szerint alakulhatnak:

1.) **185618/3** hrsz. (jelenlegi Tüzép)

a) 1760/6136 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzat **és**

4376/6136 tulajdoni hányadban G. J. és/vagy G. J.

Ez esetben a (vasúti állomás irányában található) 186518/4 helyrajzi számú ingatlan (518 m²) **csak** magántulajdonba kerülhet.

b) 1242/6136 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzat **és**

4894/6136 tulajdoni hányadban G. J. és/vagy G. J.

Ez esetben a 186518/4 helyrajzi számú ingatlan **csak** Önkormányzati tulajdonba kerülhet.

2.) **185618/4** hrsz. 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzat tulajdona (b. pont esetén) vagy 1/1 tulajdoni hányadban magántulajdon lehet (a. pont esetén).

A fenti tulajdoni hányadok számítása, a meglevő tulajdoni hányadok figyelembevételével történt, azaz a megosztás, egyesítés és rendezés során egyik felet sem éri veszteség illetve nem következik be gyarapodás sem. (A tulajdoni hányadok m² alapúak. pl. 1760/6136 = 1760 m²)

Az a) és b) lehetőségek választása során, az a) esetben 518 m²-rel nagyobb forgalomképes telekrésze lesz az Önkormányzatnak, míg a b) esetben ugyanennyi területtel kisebb, de tulajdonunkba kerül az az 518 m² alapterületű telek (185618/4), mely a későbbiek során a szabályozási terv szerint közterület lesz.

A további feladatok és hasznosítási lehetőségek a **185618/3** hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában az alábbiak lehetnek:

1. A változási vázrajz szerinti telekalakítási megvalósítása, **közös tulajdon** létrehozása a fentiekben rögzített a) vagy b) lehetőség szerint, mely közül választani kell.

2. A megkötött megállapodás alapján

a) 1760 m² vagy 1242 m² telekrész értékesítése G. J. részére, mellyel a **185618/3** hrsz. alatti ingatlan kizárólag **magántulajdonban** lesz.

b) **közös hasznosítás, értékesítés** kívülálló harmadik személy részére.

G. J. ajánlata 1242 m² telekrész vételére vonatkozik. Az ajánlata 6000 Ft/m², összesen 7.452.000 forint. Az ajánlatában foglalt „csere” a fenti levezetés szerint nem értelmezhető, tekintettel arra, hogy további tulajdoni hányaddal nem rendelkezik.

A Képviselő-testületnek a változási vázrajz megvalósulása érdekében az alábbiakban szükséges dönteni:

1. a 185620 helyrajzi számú közterület beépítetlen területté minősítése, forgalomképességének megváltoztatása, törzsvagyomból üzleti vagyonná történő átminősítése.

2. Közös tulajdont létrehozó szerződés jóváhagyása (a kialakuló ingatlanban mekkora legyen az önkormányzati tulajdoni hányad)

3. Hasznosítás, értékesítés módja.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a megkötendő, közös tulajdont is létrehozó telekalakítási megállapodásnak minden részletre kiterjedőnek kell lennie, és figyelemmel kell lenni arra is, hogy az Önkormányzat a rendezés alá vont ingatlanokban felépítménnyel nem rendelkezik, de a közös tulajdonba kerülő ingatlanok megnevezésében lakóház és gazdasági épületek is szerepelnek (Ezáltal ezek is közös tulajdonná válhatnak).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet szerint ingatlan értékesítése esetében, a döntést megelőzően, három hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges.

Tekintettel azonban arra, hogy az értékesíthető teleknagyság a megkötendő megállapodástól függ, ezért költségkímélés érdekében értékbecslés még nem készült.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a 185620 helyrajzi számú ingatlan forgalomképességének megváltoztatása és üzleti vagyonná minősítése nélkül a tárgyi telekredezéshez megállapodás nem köthető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (XII. 08.) határozata a Budapest, XXIII. kerület 185620 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntésekről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a.) 185620 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű 4815 m² területű ingatlan forgalomképességét, forgalomképtelen törzsvagyomból, forgalomképes üzleti vagyonná minősíti azzal, hogy a T 87504 sz. változási vázrajz szerint kialakuló (185618/1) hrsz.-ú 434 m² területű, és (185618/5) hrsz.-ú 2621 m² területű közterület megnevezésű ingatlanok forgalomképtelen törzsvagyonként kerüljenek nyilvántartásba vételre.

Felkeresi a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: a változási vázrajz alapján megkötött megállapodást követő 60 nap.

- b.) 185620 helyrajzi számú ingatlan forgalomképességét nem változtatja meg.

- II. a.) a T 87504 számú változási vázrajz ingatlan nyilvántartásba történő átvezetése

- érdekében hozzájárul, hogy a
- (185618/1) hrsz.-ú, 434 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata,
 - 185618/2 hrsz.-ú, 1005 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban G. J. és /vagy G. J. tulajdonába,
 - **185618/3 hrsz.-ú, 6136 m² területű ingatlan 1760/6136 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata, 4376/6136 tulajdoni hányadban G. J. és/vagy G. J. tulajdonába,**
 - **185618/4 hrsz.-ú, 518 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban G. J. és/vagy G. J. tulajdonába,**
 - (185618/5) hrsz.-ú, 2621 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata tulajdonába kerüljön.

Felkéri a polgármestert a tulajdonosok értesítésére, ajánlat elfogadása esetén részletes telekalakítási megállapodást tartalmazó előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 28.

- b.) a T 87504 számú változási vázrajz ingatlan nyilvántartásba történő átvezetése érdekében hozzájárul, hogy a
- (185618/1) hrsz.-ú, 434 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata,
 - 185618/2 hrsz.-ú, 1005 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban G. J. és /vagy G. J. tulajdonába,
 - **185618/3 hrsz.-ú, 6136 m² területű ingatlan 1242/6136 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata, 4894/6136 tulajdoni hányadban G. J. és G. J. tulajdonába,**
 - **185618/4 hrsz.-ú, 518 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata tulajdonába,**
 - (185618/5) hrsz.-ú, 2621 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Soroksár Önkormányzata tulajdonába kerüljön.

Felkéri a polgármestert a tulajdonosok értesítésére, ajánlat elfogadása esetén részletes telekalakítási megállapodást tartalmazó előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 28.

III. a II. pont szerint kialakult önkormányzati ingatlanhányad hasznosítása tekintetében értékbecslés ismeretében dönt.

Felkéri a Polgármestert az értékbecslés megrendelésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: a telekalakítási megállapodás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követő 30 nap

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat I. a pontjának elfogadásához a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló

25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 50. § o) pontja alapján minősített szótöbbség, a II. és III. pontok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2015. november 23.

Kovács Mihályné
osztályvezető helyettes
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek: változási vázrajz, térképszelvény, vételi ajánlat, tulajdoni lapok, egyeztető lap