



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 183206/5, 183207/1 valamint a T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 183210/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Soroksár-Újtelepen található ingatlanok értékegyeztetéssel történő cseréjére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás aljegyző
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Jogi és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Városüzemeltetési Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Képviselő-testületi időpontja:</b>	2019. május 07.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 163/2017. (IX.5.) számú határozatával úgy döntött, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata - per, teher és igénymentesen megvásárolná az 1/1 tulajdoni hányadban ifj. F. S. tulajdonában álló, Budapest XXIII. kerület Soroksár- Újtelepen található 183208/1 hrsz.-ú 84 m<sup>2</sup> területű, 183208/3 hrsz.-ú 87 m<sup>2</sup> területű, 183209/1 hrsz.-ú 84 m<sup>2</sup> területű, valamint 183209/3 hrsz.-ú 73 m<sup>2</sup> területű ingatlanokat. Ezen ingatlanok Soroksár-Újtelep városrészben a Fatimai utca burkolat nélküli, földes útszakasza közelében találhatóak a Szent László utca és a Nyír utca közötti területen. A fent hivatkozott szabályozási terv részét képezi az Apró és Nevelő utca további folytatása és megnyitása a Mezőlak utcától a Fatimai utcáig. Tárgyi 4 db „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan közvetlenül szomszédos több 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlannal, illetve az Apró utca új kialakítani kívánt szakaszával. Az ingatlanok beépítetlen, közmű nélküli kerítetlen telkek, hossz tengelyük párhuzamos a Fatimai utcával. Az ingatlanok a területre érvényes szabályozási terv előírásainak nem felelnek meg, mivel kiterjedésük az előírt minimum 300 m<sup>2</sup>-t nem érik el még összevonásuk esetén sem. Jelenlegi állapotukban csak mezőgazdasági művelésre vagy szabadtéri tárolásra alkalmasak. Az Önkormányzatnak célszerű lett volna megszereznie az ingatlanok tulajdonjogát, mert a szomszédos ingatlanok is önkormányzati tulajdonban vannak.

A fenti ingatlanok tulajdonosa, ifj. F. S. a felé megtett vételi ajánlatokra egy ellenajánlatot tett, mely szerint a 183208/1 és 183209/1 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát nem kívánja értékesíteni illetve elcserélni (mivel ezen ingatlanok a szabályozási terv szerint nem szükségesek semmiféle közérdekű célra így ezeket kisajátítani nem lehet, megszerzésük a tulajdonos erre irányuló szándékának hiányában nem lehetséges), viszont értékegyeztetéssel elcserélné a 183208/3 és 183209/3 helyrajzi számú ingatlanokat az 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonában álló következő ingatlanokra:

- 183210 és 183212/2 helyrajzi számú ingatlanok valamint a 183211 helyrajzi számú ingatlan arányos része (a szabályozási terv szerint létesítendő közterületig, a mellékelt T-100845 ttsz.-ú változási vázrajzon ez a cserébe igényelt terület 183210/5 helyrajzi számon szerepel)
- 183207/1 helyrajzi számú ingatlan
- 183206/5 helyrajzi számú ingatlan

A Tisztelt Képviselő-testület az ingatlancsere tárgyában a 191/2018. (V.15.) számú határozatot hozta:

**„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 191/2018. (V. 15.) határozata a 183206/5, 183207/1, 183212/2 valamint a T-100131 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 186210/6 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Soroksár-Újtelepen található ingatlanok tulajdonjogának csereszerződés útján, értékkülönbözet kiegyenlítése mellett történő átruházásáról**

*A Képviselő-testület úgy dönt, hogy*

*I. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata csereszerződés útján, értékkülönbözet kiegyenlítése mellett át kívánja ruházni a Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 183206/5, 183207/1, 183212/2 valamint a T-100131 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 186210/6 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát ifj. F. S-ra, amennyiben ifj. F. S. átruházza Budapest Főváros*

XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatára az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 183208/3 valamint 183209/3 helyrajzi számú, per-, teher- és szolgálatmentes állapotba hozott ingatlanok tulajdonjogát valamint megfizet 9.556.000,-Ft összeget Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata részére.

**II.** felkéri a Polgármestert az érintett értesítésére, részére az I. pontban vázolt, értékkülönbözlet kiegyenlítése melletti cseréről szóló ajánlat megtételére, annak elfogadása esetén a 183212/2 helyrajzi számú ingatlanra jelenleg fennálló bérleti szerződés felmondására, majd a T-100131 ttsz.-ú vázrajz alapján folyó telekalakítási eljárás jogerős befejeztét és az annak során a 183210/6 helyrajzi számú ingatlan kialakulását és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a jelen határozat melléklete szerinti csereszerződés aláírására, azzal, hogy attól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

**Határidő:** 2018. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester”

ifj. F. S. az eladási ajánlatot elfogadta, azonban a telekalakítási eljárásban közreműködő szakhatóság a T-100131 ttsz.-ú változási vázrajz szerinti telekalakítást nem engedélyezte, mert az egyik kialakuló ingatlan nem érte el területre előírt minimális előírt teleknagyságot. Ennek okán szükséges a 191/2018. (V.15.) számú határozat hatályon kívül helyezése, mivel az így nem végrehajtható.

A szakhatósággal történt egyeztetést követően új változási vázrajzot készítettünk, mely annyiban különbözik a T100131 ttsz.-ú változási vázrajztól, hogy az új, T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint 183210/5 helyrajzi számon egyesítésre kerülne a korábbi vázrajz szerint kialakuló 183210/6 és a jelenlegi 183212/2 helyrajzi számú ingatlan, így a kialakuló 183210/5 helyrajzi számú ingatlan területe már elérné a területre előírt legkisebb teleknagyságot.

Az érintett ingatlanok fontosabb adatai:

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>183208/3</b>
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Földrészlet területe	87 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa (Tul lap. II.)	ifj. F. S. 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek, széljegyek (Tul. lap III. rész)	-

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>183209/3</b>
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Földrészlet területe	73 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa (Tul lap. II.)	ifj. F. S. 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek, széljegyek (Tul. lap III. rész)	-

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>183206/5</b>
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Földrészlet területe	481 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa (Tul lap. II.)	Bp. Főv. XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek, széljegyek (Tul. lap III. rész)	-

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>183207/1</b>
Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Földrészlet területe	83 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa (Tul lap. II.)	Bp. Főv. XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek, széljegyek (Tul. lap III. rész)	-

<b>Helyrajzi szám</b>	T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz alapján létrejövő <b>183210/5</b>
Az ingatlan megnevezése	kivett, beépítetlen terület
Földrészlet területe	489 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa telekalakítást követően:	Bp. Főv. XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek, széljegyek	-

Az ifj. F. S. által cserére felajánlott ingatlanok területe összesen 160 m<sup>2</sup>, az általa értékegyeztetéses cserével az Önkormányzattól megszerezni kívánt ingatlanok területe összesen 1053 m<sup>2</sup>. A csere után a kialakítandó Apró utca egyik oldalán az Önkormányzat tulajdonosa lenne egy egybefüggő, kb. 3468 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlantömbnek, az Apró utca másik oldalán pedig ifj. F. S. tulajdonosa lenne egy egybefüggő, kb. 1220 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlantömbnek.

Az értékegyeztetéssel történő ingatlancsere alapját képező ingatlanok aktualizált értékére vonatkozó igazságügyi szakértői vélemények a tárgyi ingatlanok értékeit a következőképpen határozzák meg:

**ifj. Földes Sándor tulajdonában lévő ingatlanok értéke:**

183208/3	806.000,-Ft
183209/3	676.000,-Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.482.000,-Ft</b>

**Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értéke:**

183206/5	6.019.000,-Ft
183207/1	769.000,-Ft
T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz alapján létrejövő 183210/5	6.120.000,-Ft
<b>Összesen:</b>	<b>12.908.000,-Ft</b>

Az igazságügyi szakértői vélemények alapján a fentebb vázolt értékkülönböt kiegyenlítése mellett történő csere létrejötte esetén ifj. F. S. által a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező 183206/5, 183207/1 valamint a T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 183210/5 helyrajzi számú ingatlanokért az általa cserébe adott 183208/3 valamint 183209/3 helyrajzi számú ingatlanokon felül még **11.426.000,-Ft összeget kellene megfizetnie az Önkormányzat részére.**

A T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerinti telekalakítás az ingatlancserétől függetlenül javasolt, mivel egyrészt tartalmazza a szabályozási terv szerinti közterületek kialakítását, másrészt a 183210/5 ingatlan kialakítása akkor is célszerű lenne, ha nem kerülne sor az ingatlancserére, mivel 3 szabálytalan ingatlanból ezáltal egy szabályos építési telek alakulhat ki.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a telekalakítás lefolytatásával, valamint a tárgyi ingatlanok tulajdonjogának csereszerződés útján, értékkülönbözlet kiegyenlítése mellett történő átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára.

### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (V. 07.) határozata a 183206/5, 183207/1 valamint a T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 183210/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Soroksár-Újtelepen található ingatlanok értékegyeztetéssel történő cseréjére**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. hatályon kívül helyezi a 191/2018. (V.15.) határozatát.
- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata telekalakítási eljárást kíván kezdeményezni a T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint.
- III. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata csereszerződés útján, értékkülönbözlet kiegyenlítése mellett át kívánja ruházni a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 183206/5, 183207/1 valamint a T-100845 ttsz.-ú változási vázrajz szerint kialakuló 186210/5 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát ifj. F. S-ra, amennyiben ifj. F. S. átruházza Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatára az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 183208/3 valamint 183209/3 helyrajzi számú, per-, teher- és szolgalmmentes állapotú ingatlanok tulajdonjogát valamint megfizet 11.426.000,-Ft összeg értékkülönbözletet Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata részére.
- IV. felkéri a Polgármestert a T-100845 ttsz.-ú vázrajz alapján történő telekalakítási eljárás kezdeményezésére, ifj. F. S. értesítésére, részére az I. pontban vázolt, értékkülönbözlet kiegyenlítése melletti cseréről szóló ajánlat megtételére, annak elfogadása esetén a T-100845 ttsz.-ú vázrajz alapján lefolytatott telekalakítási eljárás jogerős befejezését és ingatlan-nyilvántartáson történt átvezetését követően a 2. sz. melléklet szerinti csereszerződés aláírására, azzal, hogy attól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

**Határidő:** - az I. pont végrehajtására: azonnal

- a II.-III.-IV. pontok végrehajtására: 2020. február 29.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest 2019. április 18.

**dr. Török-Gábeli Katalin**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**dr. Spiegler Tamás**  
aljegyző  
előterjesztő

Mellékletek:

1