



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyonkezelési Osztály

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI**  
**ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 196562 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Orbánhegyi dűlő 36. szám alatt található ingatlan egyes részeinek megvásárlására és a tárgyban hozott bizottsági határozat hatályon kívül helyezésére**

<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  Horváth Enikő osztályvezető helyettes Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2017. május 2.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	-

## Tisztelt Gazdasági-és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelet (KVSZ) 37. sz. melléklete tartalmazza Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrészének részletes szabályozási tervét. A szabályozási terv végrehajtása érdekében Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 269/2015. (XII.01.) számú határozatával döntött a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196562/2) és (196562/4) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala a T-87549 számú változási vázrajz alapján a 196562 helyrajzi számú ingatlan telekalakítását az ügyben első fokon eljáró építésügyi szakhatóság állásfoglalása alapján nem engedélyezte. Az elutasítás oka az volt, hogy a változási vázrajz szerint a kialakuló 196562/1 hrsz.-ú 82 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítetlen terület (visszamaradó csonka telek) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelet (KVSZ) 51. § (3) bekezdésében foglaltaknak - a méretéből adódóan - nem felel meg. Tekintettel erre a T-87549 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás és a tulajdonosokkal történő megállapodás nem történt meg.

A tulajdonosokkal történt egyeztetést követően a 196562 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása érdekében új változási vázrajz készült, amely érinti a szomszédos 196557/17 hrsz.-ú ingatlant is. A szabályozási tervvel összhangban a földmérő által készített T- 88588 számú új változási vázrajz szerint a változás után közterület céljára 2 db – a korábbi vázrajzzal megegyező területű - ingatlan alakulna ki:

a (196562/2) hrsz.-ú 120 m<sup>2</sup> területű „kivett közterület, út” – a Harmónia utca megnyitásához, a (196562/4) hrsz.-ú 73 m<sup>2</sup> területű „kivett közterület, út” – az Orbánhegyi dűlő szélesítéséhez.

Az ingatlanok tulajdonosainak közös nyilatkozata alapján a hatályon kívül helyezett korábbi változási vázrajz szerinti visszamaradó 82 m<sup>2</sup> nagyságú (csonka telek) területe az új változás értelmében a szomszédos 196557/17 hrsz.-ú ingatlannal kerülne egyesítésre, melynek tulajdonjogi változását a T-88588 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás jogerős engedélyezése esetén adásvételi szerződésben rögzítünk.

A tárgyi ingatlan a tervezett útszélesítés illetve, utcanyitás következtében lejegyzésre kerülő egyes részeinek ismertetése és a kártalanítási értékek meghatározása érdekében új szakértői vélemény készült, mely az előterjesztés 5. számú mellékletét képezi.

### A szakvélemény főbb megállapításai a 196562 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatosan:

#### a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	1230 Budapest, Orbánhegyi dűlő
Az ingatlan megnevezése	kivett, lakóház, udvar
Helyrajzi szám	196562
Földrészlet területe	1071 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosai	Tulajdoni lap II. rész szerint 1. ½-es tulajdoni arányban M. A. 2. ½-ed tulajdoni arányban T. I.

Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap III. rész szerint 4. jelzálogjog 300.000 Ft erejéig (jogosult: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata) utalás II. 1 5. vezetékjog 75 m <sup>2</sup> területre (jogosul: Elmű Hálózati Kft.) 6. vezetékjog 67 m <sup>2</sup> területre (jogosul: Elmű Hálózati Kft.) 10. átalakításos önálló zálogjog 14.000.000 Ft erejéig (jogosult: CIB Bank Zrt.) 11. elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására (utalás III.10.)
--------------------	--

A tárgyi ingatlan jelenleg csak az Orbánhegyi dűlővel határos. Az utca ezen szakasza márt aszfalt burkolattal ellátott, gyalogos járdák helyenként egyes ingatlanok előtt kiépítettek, az összes közüzemi közműhálózat kiépített. A telek téglalap alakú, melynek területén egy lakóépület, illetve több fa és örökzöld található. A kerítések egy része nem a jogi telekhatáron, vagy azon belül húzódik, hanem a lejegyzésre kerülő területeken helyezkedik el. A kialakuló Harmónia utca az ingatlan jelenleg hátsóterekként használt részén menne keresztül.

A ingatlan tulajdonosait mindösszesen 193 m<sup>2</sup> nagyságú földterületért, a lejegyzendő területen belül található egyes építményekért és/vagy építmények elbontásáért, illetve új építmények létesítéséért, valamint a növényzetért illetné meg kártalanítás.

#### *b) kártalanítási értékek meghatározása*

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

Az ingatlanon található építmények kártalanítási értékeit a szakértői vélemény, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben foglaltak, valamint a korábbi jogerős bírói határozatok figyelembe vétele mellett az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- az épület/építmény avult értékét és bontási költségét térítenénk meg az újrahasznosítható anyag értékének levonásával abban az esetben, ha az adott építmény újraépítése nem szükségszerű (pl. térburkolat)
- az építmény bontási költségét és hasonló – avult - műszaki tartalmú építmény létesítésének költségét térítenénk meg az újrahasznosítható anyag értékének levonásával abban az esetben, ha az adott építmény újraépítése feltétlenül szükséges (pl. kerítés, vízóra akna)
- a növényzet: 2 db kisebb gyümölcsfa, 1 db nagyobb fa, illetve 3 db örökzöld meghatározott értéke

#### **A kártalanítási értékek összege az alábbiak szerint alakulna:**

1. A kialakuló 196562/2 ingatlan vonatkozásában  
Földterület értéke: 120 m<sup>2</sup> x 11.513 Ft/m<sup>2</sup> = 1.381.560 Ft  
Építmények értéke: 111.000 Ft  
Növényzet értéke: 30.000 Ft

2. A kialakuló 196562/4 ingatlan vonatkozásában  
Földterület értéke:  $73 \text{ m}^2 \times 11.513 \text{ Ft/m}^2 = 840.449 \text{ Ft}$   
Építmények értéke: 408.320 Ft  
Növényzet értéke: 80.000 Ft

**A két ingatlanért mindösszesen: 2.851.329 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázötvenegyezer-háromszázhuszonkilenc Forint**

A tárgyi ingatlan 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.*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot a 269/2015. (XII.01.) számú határozatát hatályon kívül helyezni, illetve a Budapest XXIII. kerület 196562 hrsz.-ú ingatlan egyes részeinek megvásárlásával kapcsolatban dönteni szíveskedjen!

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy jelen határozati javaslatban szereplő „jelen határozat 1. melléklete” alatt az előterjesztés 7. mellékletét kell érteni.

#### **Határozati javaslatok:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2017. (V. 02.) határozata a 269/2015. (XII.01.) számú határozatának hatályon kívül helyezéséről**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 269/2015. (XII. 01.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2017. (V. 02.) határozata a T- 88588 számú változási vázrajz szerint kialakuló (196562/2) és (196562/4) helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület 196562 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a T-88588 számú változási vázrajz szerint a lejegyezni kívánt ingatlanrészek megvásárlására vonatkozóan:

1. a Harmónia utca megnyitása céljából kialakuló (196562/2) hrsz.-ú ingatlan

- a) földterületéért: 1.381.560 Ft
- b) az építményekért: 111.000 Ft
- c) a növényzetért: 30.000 Ft

mindösszesen: 1.522.560 Ft, azaz egymillió-ötszázhuszonkettőezer-ötszázhatvan Forint vételáron,

2. az Orbánhegyi dűlő szélesítése céljából a kialakuló (196562/4) hrsz.-ú ingatlan

- a) földterületéért: 840.449 Ft
- b) az építményekért: 408.320 Ft
- c) a növényzetért: 80.000 Ft

mindösszesen: 1.328.769 Ft, azaz egymillió-háromszázhuszonnyolcezer-hétszázhatvankilenc 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.

**Határidő:** 2018. szeptember 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017. április 26.

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

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő

**Melléletek:**

1. Egyeztető lap
2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 269/2015. (XII.01.) számú határozata
3. Tulajdoni lapok
4. Változási vázrajz
5. Igazságügyi szakértői vélemény
6. nyilatkozat
7. adásvételi szerződés tervezet

