



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Símpár utca – Szitás utca közötti területen található ingatlanok településrendezési szerződés alapján, értékkülönbötet megfizetése mellett történő cseréjével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztés megtárgyalására jogosult bizottságok:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna*	2021. február 16.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

* *Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), a Virág völgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és -Beruházó Kft. (Cg.: 01-09-903492; székhely: 1239 Budapest, Szitás utca 126.; a továbbiakban: Virág völgy Kft.) és (*név*) (a továbbiakban: Fejlesztő) között 2019. július 08. napján Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre. A Szerződés rendelkezik a következőkről:

Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztési Területen végzett beruházásra vonatkozó építési engedélykérelem benyújtásáig, vagy a hatályos jogszabályok szerint az építés megkezdéséhez szükséges hatóság felé irányuló aktus (pl. bejelentés) megtételéig a Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: KÉSZ) a Fejlesztési Területen közterületként megjelölt, de a Szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték Önkormányzat által vállalt megfizetése mellett – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az Önkormányzat tulajdonába adja, illetőleg gondoskodik arról, hogy az ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat tulajdonába adja. Fejlesztő kötelezettséget vállalt arra is, hogy a KÉSZ-ben közterületként megjelölt, de jelen Szerződés aláírásakor nem az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrészeket telekalakítás útján önálló ingatlanként saját költségén kialakítja, majd a telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő 60 napon belül az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték Önkormányzat által vállalt megfizetése mellett – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az Önkormányzat tulajdonába adja, illetőleg gondoskodik arról, hogy az ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat tulajdonába adja.

A Szerződésben rögzítésre került az is, hogy a Budapest XXIII. Ker. 196190 hrsz-ú és a 196192 hrsz-ú ingatlanok azon részeire, melyek a KÉSZ szerint nem közterület (közút) övezetben szerepelnek, Fejlesztő önálló ingatlanként saját költségén a telekalakítási eljárást lefolytatja, majd ezen ingatlanrészeket az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték szerinti vételár mellett az Önkormányzat a Fejlesztő részére értékesíti az első bekezdésben meghatározott jogüggyelleg egyidejűleg. Fejlesztő jelezte, hogy Szerződésben felvázolt ingatlan(rész)cserékkel egyidejűleg a Virág völgy Lakópark Kft. szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában álló 196206/39 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 634 m² területű ingatlant.

Fejlesztő kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, hogy a Szerződésben rögzítettek szerint, és amellet az Önkormányzat tulajdonában álló 196206/39 hrsz.-ú ingatlan telekalakításba történő bevonásával (egyúttal a Virág völgy Lakópark Kft. részére történő értékesítésével) kerüljön sor a Szerződés 4.4 pontjában meghatározott, értékkülönbözlet megfizetése mellett történő ingatlan(rész)cserékre. A Szerződésben nevesítettek mellet a (196193/8), (196196/4) és a (196197/22) közterületi ingatlanoknak is vannak olyan részei, melyek a hatályos szabályozási terven már nem közterületként szerepelnek, a telekalakításba ezen ingatlanrészeket is belevonva és a Virág völgy Kft. illetve Fejlesztő részére értékesítve, a kialakítandó magántulajdonú ingatlanokba beleegyesítve teljeskörűen rendezhető lenne a terület a szabályozási tervnek megfelelően, mivel főépítési tájékoztatás alapján a T-101875 számú változási vázrajz szerinti telekalakítással kiemelten fontos településrendezési cél végrehajtására nyílik lehetőség, ugyanis a tervezett vasúti-közúti aluljáróhoz vezető úthálózat Grassalkovich

út – Pályaudvar sor közötti szakaszának hiányzó részén kialakításra kerülhet a Sínpár utca vonalán majdnem egészében az a megfelelő szabályozási szélesség, ami a tervezett gyűjtőút megvalósításához szükséges. A 196206/39 hrsz.-ú ingatlan önmagában nem beépíthető telek, így a telekalakítással egyúttal a Selyemkóró köz – Középtemető utca – Középkert utca közötti terület rendezése is megtörténhet.

A telekalakításban érintett, az Önkormányzat tulajdonában álló és értékesítésre kerülő, vagy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok/ingatlanrészek listáját és tulajdonosait, valamint azt, hogy mely kiinduló ingatlanból mely kialakuló ingatlanba mekkora terület kerülne bele, a 2. számú mellékletben található táblázat tartalmazza. Szintén ezen táblázat tartalmazza, hogy az Önkormányzat által értékesítésre illetve megvásárlásra kerülő területeknek a 2021. január 22. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslésben foglaltak alapján mekkora az értéke.

Az értékegyeztetés eredményeként az Önkormányzat összesen 59.429.139,-Ft azaz ötvenkilencmillió-négyszázhuszonkilencezer-egyszázharminckilenc forint értékben értékesítene és 200.461.705,-Ft azaz kettőszázmillió-négyszázhatvanegyezer-hétszázöt forint értékben vásárolna ingatlan(rész)t. Az ingatlanvásárlás költségének fedezetét a Magyarország Kormánya által Gazdaságvédelmi programok előirányzatból, a rendkívüli kormányzati intézkedésekre szolgáló tartalékból történő, valamint fejezetek közötti és fejezeten belüli előirányzat-átcsoportosításokról, kötelezettségvállalás engedélyezéséről, továbbá a 2021. évi központi költségvetés végrehajtása érdekében szükséges intézkedésekről és egyes kormányhatározatok módosításáról szóló 2005/2020. (XII. 24.) Korm. határozat 4. melléklet 6. sora szerint az Önkormányzat részére közlekedési infrastruktúra fejlesztési feladatainak támogatására biztosított összeg jelentené a 2021. évi költségvetés „999 közlekedési infrastruktúra fejlesztés” során.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Kormányrendelettel, illetve 2021. február 8-i hatálybalépéssel a 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN ELKÉSZÍTETT HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének/2021. (II. 16.) határozata a Sínpár utca – Sztás utca közötti területen található ingatlanok értékkülönbözet megfizetése mellett történő cseréjéről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településfejlesztés (közlekedési infrastruktúra fejlesztése, a hatályos szabályozási terv végrehajtása), valamint az Önkormányzat, a Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és -Beruházó Kft. (Cg.: 01-09-903492; székhely: 1239 Budapest, Szitás utca 126.; a továbbiakban: Virágvölgy Kft.) és (*név*) között 2019. július 08. napján Településrendezési Szerződésben az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek teljesítése céljából
- a Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-10 számú szabályozási tervelapon
 - a (196190), (196192), (196193/8), (196196/4) és a (196197/22) helyrajzi számú ingatlanok nem közterületként szereplő ingatlanrészeit – a 196190 helyrajzi számú ingatlanból 445 m² területet, a 196192 helyrajzi számú ingatlanból 594 m² területet, a (196193/8) helyrajzi számú ingatlanból 34 m² területet, a (196196/4) helyrajzi számú ingatlanból 860 m² területet, a (196197/22) helyrajzi számú ingatlanból 1459 m² területet - kiveszi a forgalomképtelen törzsvagyon köréből és 3358 m² területet 47.297.341,-Ft azaz negyvenhétmillió-kettőszázkilencvenhétezer-háromszáznegyvenegy forint vételár ellenében értékesíti a Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és -Beruházó Kft. (Cg.: 01-09-903492; székhely: 1239 Budapest, Szitás utca 126.) Kft. részére, 34 m² területet pedig 489.022,-Ft azaz négyszáznyolcvankilencezer-huszonkettő forint vételár ellenében értékesíti (*név*) részére.
 - a 196189 és a 196193/77 helyrajzi számú ingatlanok közterületként szereplő részeit – a 196189 helyrajzi számú ingatlanból 11.007 m² területet, a 196193/77 helyrajzi számú ingatlanból 310 m² területet - településrendezési célból (közlekedési infrastruktúra fejlesztése, helyi közutak kialakítása) mindösszesen 200.461.705,-Ft azaz kettőszázmillió-négyszázhatvanegyezer-hétszázöt forint vételár ellenében megvásárol. A vásárláshoz szükséges összeget a 2021. évi költségvetés „999 közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.
 - értékesíti a 196206/39 helyrajzi számú, 634 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant a Virágvölgy Ingatlanforgalmazó és -Beruházó Kft. (Cg.: 01-09-903492; székhely: 1239 Budapest, Szitás utca 126.) részére 11.642.776,-Ft azaz tizenegymillió-hatszáznegyvenkettőezer-hétszázhetvenhat forint vételáron, azzal, hogy az adásvételről az I. pont szerinti ingatlancsere ügyletet is rögzítő telekalakítással vegyes csereszerződés rendelkezzen, tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan részét képezi a T-101875. számú változási vázrajz szerinti telekalakításnak.
- II. megteszi az I. és II. pont szerinti vételi és eladási ajánlatokat (*név*) illetve a Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és -Beruházó Kft. (Cg.: 01-09-903492; székhely: 1239 Budapest, Szitás utca 126.) Kft. részére, és azok elfogadása esetén aláírja a Településfejlesztési Szerződésnek, a jelen határozat I. és II. pontjainak valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő telekalakítással vegyes csereszerződést, melyben

rendelkezni szükséges a 196193/75 és 196193/77 helyrajzi számú ingatlanokat terhelő, az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom átjegyzéséről valamely, értékében a terhelt ingatlanok összértékét legalább elérő értékű kialakuló, nem önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlanra, és mely szerződés hatályba lépésének feltétele a T-101875. számú változási vázrajz szerinti telekalakítás Budapest Főváros Kormányhivatala általi engedélyezése. Megteszi a telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges nyilatkozatokat.

Határidő: 2021. március 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2021. február 03.

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

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

