



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat ..... utcai ingatlanok tulajdonviszonyának rendezésére**

- Előterjesztő:** Geiger Ferenc polgármester
- Az előterjesztést készítette:** dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes  
Vagyonkezelési Osztály
- Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** Tóth András mb. főépítész
- Polonkai Zoltánné osztályvezető  
Pénzügyi Osztály
- Az előterjesztést megtárgyalja:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság  
Pénzügyi Bizottság
- Testületi ülés időpontja:** 2016. július 5.
- Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit  
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
- Jogi szempontból ellenőrizte:** dr. Laza Margit jegyző

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. június 7. napján megtartott ülésén elfogadta az **egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendeletet**, amellyel módosításra került az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21.§ (2) bekezdése.

A módosító javaslat hatálybalépését követően a Vagyonrendelet 21.§ (2) bekezdése az alábbi i) ponttal egészült ki:

„21.§ (2) [Nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása során]

*i) a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő – bruttó 25 millió forint egyedi értékhatár alatti – ingatlan vagyon értékesítése esetén ”*

A fent hivatkozott (2) bekezdés határozza meg azokat az esetköröket, amikor a Vagyonrendeletben foglalt versenyeztetési szabályokat nem szükséges alkalmazni az önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása során. A javaslat elfogadásával beépítésre került újabb kivétel megteremtette a jogi lehetőséget a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos – több éve fennálló – kérdés rendezésére és a közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetésére.

A Fővárosi Önkormányzat 2016. május 25-én új versenyeztetési szabályzatot fogadott el, amelyet kérésünkre 2016. június 8-án küldtek meg a Hivatal részére.

A Vagyonrendelet, mint a helyi viszonyokat rendező jogszabály módosításával és a Fővárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzatának hatálybalépésével létrejött a jogszabályi környezet, amely az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok – pályázati úton történő – értékesítéséhez elengedhetetlen.

A Fővárosi Önkormányzattal folytatott egyeztetés alapján elsődlegesen a Budapest XXIII. ker. (cím). szám alatti (..... – ..... hrsz.) „kivett építési terület” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogviszonya kerülhet rendezésre.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozóan a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. készítette el az ingatlanvagyon-értékelést az alábbiak szerint:

Az ingatlanok adatai:

Ingatlan megnevezése	kivett építési területek
Helyrajzi száma	..... – ..... hrsz.
Természetbeni címe	(cím).
Övezeti besorolás KSZT szerint	L2/A-XXIII-04
Ingatlan területe	7 x 641 m <sup>2</sup> = 4.487 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszonyok	Budapest Főváros Önkormányzata 1/2 Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata 1/2

A piaci érték meghatározásánál az értékelést végző a környező ingatlanok fajlagos négyzetméterárát vette figyelembe a korrekciós tényezőkkel (mint pl. méret, elhelyezkedés, közműhelyzet, övezeti besorolás, közterületi kapcsolat).

A viszonyítási ingatlanok esetében:

1. 9.696,- Ft./m<sup>2</sup>
2. 11.031,- Ft./m<sup>2</sup>
3. 10.500,- Ft./m<sup>2</sup>

fajlagos négyzetméterárak kerültek meghatározásra.

A tárgyi ingatlanok fajlagos négyzetméterára ezen adatok számtani átlaga alapján kerültek meghatározásra, melynek végleges értékeként: **10.409,- Ft/m<sup>2</sup>**-ert jelöl meg a szakvélemény.

Az ingatlanok piaci értéke a fenti érték figyelembe vételével: 641 m<sup>2</sup> x 10.409,- Ft/m<sup>2</sup> =

**6.700.000,- Ft.**

A szakvélemény az ingatlanok együttes értékesítését javasolja, amely esetben (7 darab ingatlan) 10% értékcsökkenő tényezőt szükséges számításba venni, ezért a 7 telek együttes értékesítésekor megállapítható forgalmi értéke:

**42.210.000,- Ft.,**

*azaz negyvenkétmillió-kettőszáztízezer forint*

**A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által készített ingatlanvagyon-értékelést a Hivatal által felkért Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. vizsgálta felül, és 2016. április 8. napján készített igazságügyi szakértői véleményében az értékelésben foglalt alapadatokat, értékelési módszereket és értékeket a szakmai irányelveknek megfelelően és a valósághoz hűnek minősítette.**

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanok értékesítése vonatkozásában az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet 21.§ (2) bekezdés i) pontjának figyelembe vételével – a ..... – ..... hrsz-ú ingatlanok ½ arányú tulajdonjogának elidegenítése során – Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. versenyeztetési szabályzatának alkalmazásáról szíveskedjen dönteni.

#### **HATÁROZATI JAVASLATOK:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2016. (VII.05.) határozata a Budapest XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlanok tulajdonjogának rendezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. A Budapest XXIII. kerület ..... – ..... hrsz-ú ingatlanok (természetben: Bp. XXIII. (cím). sz.) ½ arányú tulajdoni hányadának értékesítésére megbizsa Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t, azzal, hogy az ingatlanokat kizárólag nyilvános pályázat útján – önálló értékesítés esetén legkevesebb 6.700.000,- Ft. azaz hatmillió-hétszázezer forint, együttes értékesítés

esetén 42.210.000,- Ft., azaz negyvenkétmillió-kettőszáztízezer forint kikiáltási áron – értékesítheti.

**II.** az értékesítés során az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet 21.§ (2) bekezdés i) pontjának figyelembe vételével Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. versenyeztetési szabályzatának alkalmazásához hozzájárul.

**III.** felkéri a Polgármestert a megállapodás megkötésére és érintettek értesítésére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. december 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

**Budapest, 2016. június 20.**

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. Szakértői vélemény (Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.)
3. Szakértői vélemény felülvizsgálat (P. L.)
4. Tulajdoni lapok
5. Térkép