



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 195247 hrsz.-ú (természetben 1237 Budapest, Maros u. 192.) ingatlan előtti járda
kiépítéséhez szükséges terület megvásárlására**

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási Osztály
Bizottsági ülés időpontja:	2018. július 3.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Bizottság!

A Budapest XXIII. kerület Maros utca területén 2005-ben végbement szabályozás következtében kialakításra került járda és vízelvezető csatorna. A fentiek alól kivételt képez a Maros u 192. szám alatt található ingatlan (195247 hrsz.), amely előtt jelenleg nincs kialakítva sem járda, sem vízelvezető.

A korábbiakban az ingatlanrész megvásárlásával történő járdalétesítés nem járt sikerrel, a terület kisajátítási eljárása nem indult meg.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa (H. B.) arról tájékoztatta a Hivatalt, hogy az ingatlanrész adásvétel keretében történő átruházása iránt nem emel kifogást, amennyiben a vételi ajánlat a teljes értékcsökkenést és az egyéb járulékos költségek összeget fedezi, illetve a 195247 és vele szomszédos 195250/2 hrsz. ingatlanok egyesítése is végbemehet.

Tóth András mb. Főépítész Úr tájékoztatása alapján a két ingatlan egyesítésének nincs településrendezési akadálya, azonban a telekegyesítésre az előterjesztés tárgyát képező lejegyzéstől független eljárásban, a közterület kialakítás után kerülhet sor.

A Hivatal felkérésére a Pusztai Szakértői és Mérnökiroda Kft. 2016. augusztus 24-i keltezéssel elkészítette az ingatlanrészre vonatkozó értékbecslést, amely az alábbiakat állapította meg:

a) Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe	Budapest, XXIII. ker. Maros utca
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Helyrajzi szám	195247
Földrészlet területe	703 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	H. B-né 8/8
Terhek, széljegyek	VezetékJog (ELMŰ Hálózati Kft.)

- A tárgyi ingatlan utcájában az aszfaltburkolat jó minőségű, a közelmúltban kiépített. Úgyszintén található az utcában kiépített vízelvezető árok.
- Az utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített, közvilágítás működik. A tárgyi ingatlan közvetlen közelében lakóingatlanok találhatók, kevés a beépítetlen ingatlan.
- A telek szabályos alakja szabályos négyszög, felszíne sík, átlagos szélessége 15 méter.
- A földterülete rendezett, gondozott, néhány fa, örökzöldek és szőlőtőke található rajta.
- Az ingatlan a Képviselő-testület 25/2003. (VII.18.) Önkormányzati rendelete alapján az L4-XXIII-05 jelzésű lakóövezetbe tartozik
- A szabályozás 31 m² területet érint, a visszamaradó ingatlan a változás után 693 m²-re módosul, amely a szabályozásban foglalt minimumkövetelménynek megfelel.
- Az utcafronti kerítés betonlábazatos, fém tartóoszlopok között drótfonatos, amelynek hossza 14,8 folyóméter. 2,9 folyóméteren található személykapu, a bejárat körüli térburkolat 3,6 m² területű. A lejegyzésre kerülő területen található továbbá 1 darab vízóra-akna és 6 nagyobb méretű örökzöld (tuja), valamint 5 szőlőtőke.
- Az ingatlan-nyilvántartásban a szabályozási vázrajznak megfelelően kerül átvezetésre a lejegyzés, amely a valóságban ettől minimális mértékben eltérően valósul meg figyelemmel arra, hogy a jelentős költséggel járó gázcsanak áthelyezésére ne kerüljön

sor, illetőleg a lakóingatlan utcafronti oldala ne kerüljön közvetlen kapcsolatba a közterülettel. Ennek érdekében a lakóház előtt 30-60 cm távolságra – részben belátást gátló – kerítés kerül létesítésre.

b) A kártalanítási érték

Fajlagos telekérték a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatai alapján:	12.735,- Ft/m ²
Fajlagos telekérték a kínálati adatok alapján:	19.173,- Ft/m ²
Az átlagos kerekített fajlagos telekérték:	15.954,- Ft/m ²
<i>Értékmódosító tényezők (beépíthetőség, környezet, közmű stb.):</i>	0%
Korrigált telekérték:	15.954,- Ft/m²

Földterület:

Az ingatlan földterületének becsült értéke: 25 m² x 15.954,- Ft. = **398.850,- Ft.**

Építmények:

- Drótfonatos kerítés
- Személykapu
- Beton kiselemes térburkolat
- Vízóra-akna áthelyezése

Összesen: 676.990,- Ft.

Növényzet:

Örökzöldek: 6 x 25.000,- Ft. = **150.000,- Ft.**

Szőlőtőkék: 5 x 5.000,- Ft. = **25.000,- Ft.**

Összesen: 175.000,- Ft.

Összesen:

Mindösszesen kerekítve: **1.250.840,- Ft.**

azaz

egymillió-kettőszázötvenezer-nyolcszáznegyven forint

A tervezett telekalakítást tartalmazó változási vázrajzot Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala 2016. július 8. napján záradékolta.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 2016. szeptember 6. napján megtartott ülésén az alábbi kiegészítés hangzott el az előterjesztőtől:

„Az előterjesztés alapját a Pusztai Szakértői és Mérnöki Iroda Kft. által 2016. augusztus 25. napján készített szakvélemény és az annak mellékletében található költségszámítás képezi. A szakvélemény tisztán műszaki szempontból állapította meg a telekalakítással kapcsolatosan felmerülő költségeket, azonban a végösszeg kialakításánál indokoltnak tartjuk a kisajátítási eljárásokat lefolytató Budapest Főváros Kormányhivatalának gyakorlatát is figyelembe venni tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi ajánlat megtétele és elfogadása esetén szerződéskötés kisajátítást helyettesítő jogügyletnek minősül.

A szakvéleményhez csatolt értékszámítási táblázatban Szakértő Úr az egyes vagyonelemeknél számításba vette a meglévő vagyonelem értékét, a bontásának költségét és az új létesítésének költségét is. E számítási móddal ellentétben a Kormányhivatal legújabb gyakorlatát figyelembe véve azokban az esetekben, amikor új (hasonló műszaki állapotban lévő) vagyonelemet kell létrehozni a kisajátítást kérőnek, a megszüntetett vagy elbontott vagyonelem értékét pluszban nem lehet felszámolni a polgári jog káronszerzés-tilalmi szabálya miatt. A káronszerzés tilalma azt jelenti, hogy senki nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe, mint a kiindulási állapot azáltal, hogy a bekövetkezett kárát megtéríti a károkozó (akár jogszerű, akár jogellenes károkozásról legyen szó). A fenti esetben amennyiben az Önkormányzat az elbontott és az újonnan épített vagyonelem értékét is megfizetné, kétszeresen fizetné meg az ugyanabból a jogalaptól származó kártalanítási összeget.

A fent leírtak alapján az alábbi összegek figyelmen kívül hagyását javasoljuk:

- | | |
|---|--------------|
| • Beton lábazat, drótfonat meglévő értéke | 88.800,- Ft. |
| • Fém oszlopok, fém kapu meglévő értéke | 36.540,- Ft. |
| • Vízáraakna meglévő szerkezet értéke | 60.000,- Ft. |
| • Betonozott járda meglévő értéke | 15.300,- Ft. |

Összesen: 200.640,- Ft.

Ugyanakkor értéknövelő tényezőként szükséges figyelembe venni az újrahasznosíthatósági értékeket (a táblázat utolsó oszlopában), amelyek összértéke: **30.447,- Ft.**

A különbözeti érték tehát: $200.640 - 30.447 = 170.193,- Ft.$

A végleges ajánlati összeget a fenti számítások figyelembevételével: $1.250.840 - 170.193 =$

1.080.647,- Ft-ban,
azaz egymillió-nyolcvanezer-hatszáznegyvenhét forintban javasoljuk megjelölni

A Bizottság a fentiek alapján az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 157/2016. (IX.6.) határozata a 195247 hrsz. ingatlan előtti járda kiépítéséhez szükséges terület megvásárlásáról:

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. 1.080.647,- Ft., azaz egymillió-nyolcvanezer-hatszáznegyvenhét forint összegű vételi ajánlatot tesz a 195247 hrsz. ingatlan jelen előterjesztés 1. számú mellékletében feltüntetett telekrészére, amelyből
 - a. a földterület összege: 398.850,- Ft., azaz háromszázkilencvennyolcezer-nyolcszázötven forint
 - b. az építmények összege: 506.797,- Ft., azaz ötszázhatezer-hétszázkilencvenhét forint
 - c. a növényzet (zöldkár) összege: 175.000,- Ft., azaz százhetvenötezer forint
- II. felkéri a polgármestert a vételi ajánlat közlésére, valamint – a vételi ajánlat elfogadása esetén – adásvételi szerződés megkötésére. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződés megkötése során, a mellékletben található szerződésben foglaltaktól az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A Bizottság döntéséről az ingatlan tulajdonosa kiértesítésre került, azonban a szakértő által megállapított kártalanítási értéket nem fogadta el.

Többszöri telefonos egyeztetést követően a tulajdonos képviselőjében eljáró (azóta öröklés jogcímén tulajdonossá vált) H. B. jelezte a Hivatal felé, hogy a szakértő által meghatározott kártalanítási összegből a szükséges munkálatokat elvégezni nem tudja, ezért az ajánlat továbbra sem fogadható el.

A tulajdonos 2018. június 12. napján telefonon kereste fel a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét és arról tájékoztatta, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa – édesanyja H. B-né – elhunyt, amelynek következtében megörökölte az ingatlant és szeretné rendezni a fennálló visszas jogi helyzetet. Ennek érdekében hivatalos tájékoztatást kért a Fővárosi Vízművek Zrt-től a vízmérőhely áthelyezésének lehetőségeiről.

A Vagyonkezelési Osztály felkérte a Pusztai Szakértői és Mérnökiroda Kft.-t, hogy aktualizálja korábbi szakvéleményét azzal, hogy a vízközmű szolgáltató álláspontja kerüljön figyelembe vételre. Pusztai J. László Szakértő Úr 2018. június 15. napján aktualizált véleményében az alábbi értékeket állapította meg:

Földterület után számított kártalanítási érték:	$25 \text{ m}^2 \times 19.297,- \text{ Ft/m}^2 = 482.425,- \text{ Ft.}$
Építmények után számított kártalanítási érték:	
- utcafronti kerítés:	387.060,- Ft.
- térburkolat:	46.080,- Ft.
- vízóraakna:	422.000,- Ft.
- betonozott járda:	50.490,- Ft.
Növényzet után számított kártalanítási érték (zöldkár):	210.000,- Ft.
Összesen:	1.598.055,- Ft.

azaz egymillió-ötszázkilencvennyolcezer-ötvenöt forint

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ingatlanrész megvásárlásáról dönten szíveskedjen!

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.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2018. (VII.3.) határozata a 195247 hrsz. ingatlan előtti járda kiépítéséhez szükséges terület megvásárlásáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

„A” változat

- I. **1.598.055,- Ft., azaz egymillió-ötszázkilencvennyolcezer-ötvenöt forint** összegű vételi ajánlatot tesz a 195247 hrsz. ingatlan jelen előterjesztés 1. számú mellékletében feltüntetett telekrészére az alábbiak szerint:
- a) a földterület után 482.425,- Ft.-ot, azaz négyszáznolcvankettőezer-négyszázhuszonöt forintot fizet meg
 - b) az építmények után 905.630,- Ft.-ot, azaz kilencszázötezer-hatszázharminc forintot fizet meg
 - c) a növényzet után 210.000,- Ft.-ot, azaz kettőszáztízezer forintot fizet meg a tulajdonos részére.
- II. felkéri a polgármestert a vételi ajánlat közlésére, valamint – a vételi ajánlat elfogadása esetén – az adásvételi szerződés megkötésére. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés megkötése során – a szerződés 1. és 2. pontjait kivéve – az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

„B” változat

- I.,- Ft., azaz forint összegű vételi ajánlatot tesz a 195247 hrsz-ú ingatlan jelen előterjesztés 1. számú mellékletében feltüntetett telekrészére, az alábbiak szerint:
- a) a földterület után ... Ft.-ot, azaz ... forintot fizet meg
 - b) az építmények után ... Ft.-ot, azaz ... forintot fizet meg
 - c) a növényzet után ... Ft.-ot, azaz ... forintot fizet meg a tulajdonos részére.
- II. felkéri a polgármestert a vételi ajánlat közlésére, valamint – a vételi ajánlat elfogadása esetén – az adásvételi szerződés megkötésére. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés megkötése során – a szerződés 1. és 2. pontjait kivéve – az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

„C” változat

- I. nem tesz vételi ajánlatot a 195247 hrsz-ú ingatlan jelen előterjesztés 1. számú mellékletében feltüntetett telekrészére.
- II. felkéri a polgármestert, hogy a döntést közölje a tulajdonossal

Határidő: azonnal

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2018. június 25.

dr. Spiegler Tamás LL.M
osztályvezető
előterjesztő, az előterjesztés készítője

Mellékletek:

1