



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ – TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 195773 és 195774 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítással
vegyes csereügyletről történő döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Molnár Henriett jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést megtárgyalta:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság (2020. 09. 08-ai ülésén)
Testületi ülés időpontja	2020. október 13.
Ellenjegyző:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő testület!

A **195773 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.572 m² alapterületű „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű ingatlan ½ arányban Cs. M. G. és ½ arányban H. Á. tulajdona. A **195774 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.393 m² alapterületű, „*kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan 1/1 arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlanok a Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt mezőgazdasági célú területen találhatóak.

Előzmények:

A 195774 helyrajzi számú Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan 1.850 m² (Szamaránszki dűlő felől eső) területére H. Á. családtagjai, H-né J. T. és J. S. érvényes, 2020. január 1. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő, határozott időre szóló rekreációs célú földhasználati szerződéssel rendelkeznek. Az ingatlan használói már 2020. január 1. napja előtt is rendelkeztek rekreációs célú földhasználati szerződéssel, ennél fogva már 2020. január 1. napja előtt is birtokolták a területet.

H. Á. 2020. június 11. napján kérelmet nyújtott be, mely szerint az ½ arányban tulajdonában álló 195773 hrsz-ú ingatlanból méretében és értékében megegyező részt szeretne felajánlani az Önkormányzat részére a családtagjai által a 195774 hrsz-ú ingatlanból bérelt 1.850 m² földterületért cserébe.

Cs. M. G. a 195773 hrsz.-ú ingatlan ½ arányú társtulajdonosa 2020. augusztus 15. napján kelt nyilatkozatában hozzájárult a H. Á. által korábban benyújtott telekcsere ügylet kérelméhez.

Tóth András Főépítésszel történt egyeztetést követően megállapításra került, hogy településrendezési szempontból a két ingatlant érintő telekalakítás nem pontosan a kérelmező által eredetileg benyújtott kérelemben szereplő területnagyságokkal, de több szempont figyelembevételével megoldható és az ily módon történő telekalakítás a kérelmező részéről is elfogadható lenne:

- az ingatlanok Szamaránszki dűlő felőli részét jelen telekalakítás keretében szabályozni kell, ki kell alakítani a szabályozási terv szerinti közterületet a két érintett ingatlanból
- a Közöslegelő dűlő felől számítani kell a későbbi szabályozásra
- elképzelhető a jövőben egy belső feltáró út kialakítása a Szamaránszki dűlő és a Közöslegelő dűlő között, azokkal párhuzamosan, az ezen esetlegesen kialakítandó úthoz szükséges területet célszerű az Önkormányzat tulajdonában tartani

Fentiek figyelembe vételével az 5. számú mellékletként csatolt helyszínrajz szerinti telekalakítás lenne lehetséges, oly módon, hogy a helyszínrajzon „A”-val jelölt ingatlan közterületként kerülne kialakításra és az Önkormányzat tulajdonába kerülne, a „B”-vel jelölt kialakuló ingatlan ½-½ tulajdoni hányadban H. Á. és Cs. M. G. tulajdonába kerülne, a „C”-vel jelölt kialakuló ingatlan pedig az Önkormányzat tulajdonába kerülne. Mivel a változást követően a „B” és „C” kialakuló ingatlanok értéke valószínűleg eltérő lesz, valamint mivel a Szamaránszki dűlő felőli közterület kialakításához a magántulajdonú ingatlanból kb. 120 m² nagyságú (pontos adat csak a változási vázrajz elkészítésével fog rendelkezésre állni) terület szükséges, ezért a földterületek elcserélésére kizárólag értékegyeztetés és az alapján történő értékkülönbözlet megfizetése esetén kerülhet sor. Az ingatlanok újraosztásához földmérő által

készített változási vázrajz, a kialakuló ingatlanok értékének pontos meghatározásához értékbecslés szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az említett földterületek cseréjének kérdésében.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. X. 13.) határozata a 195773 és 195774 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szamaránszki dűlő és Közöslegelő dűlő által határolt területen található ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítással vegyes csereügylet lebonyolításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata végre kívánja hajtani a 195773 és a 195774 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő által határolt területeken található ingatlanok 5. számú melléklet szerinti újraosztását és egyben szabályozását, oly módon, hogy a telekalakítást követően az „A”-val jelölt közterület ingatlan valamint a „C”-vel jelölt ingatlan az Önkormányzat tulajdonába, a „B”-vel jelölt ingatlan pedig 1/2-1/2 tulajdoni hányadban H. Á. és Cs. M. G. tulajdonába kerüljön telekalakítással vegyes csereszerződés útján, ingatlanforgalmi szakértői vélemény ismeretében, értékegyeztetés alapján történő értékkülönbözlet megfizetése mellett.
- II. Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére, a telekalakításhoz szükséges változási vázrajz elkészítésének költsége valamint az értékbecslés díja 50-50%-ának kérelmezőtől történő bekérésére, majd azok megfizetését követően a változási vázrajz és az értékbecslés megrendelésére és azok ismeretében új előterjesztés készítésére – az értékbecslés alapján megállapított forgalmi értékek függvényében - a Képviselő-testület vagy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2021. február 28.

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

Budapest, 2020. augusztus 25.

dr. Molnár Henriett
jogász
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: