



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

## **KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 184916 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt található ingatlan hasznosítási módjának meghatározására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás aljegyző
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Váradi László telekgazdálkodási ügyintéző Jogi és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Képviselő-testületi ülés időpontja:</b>	2019. május 7.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	

## Tisztelt Képviselő-testület!

A **184916 helyrajzi számú**, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 909 m<sup>2</sup> alapterületű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban.

Az Ingatlan korábban bérbeadás útján került hasznosításra, majd az Ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést 2017. április 03. napján az Önkormányzat felmondta. Az Ingatlan 2017. május 16-án visszakerült az Önkormányzat birtokába. A 2017. július 3. napján készült igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét 14.800.000,- Ft összegben állapította meg. Az értékbecslés elkészültekor az ingatlanon a fő lakóépület mellett több rossz állapotú melléképület állt. Ezen romos állapotú, veszélyes melléképületek elbontásra kerültek, a bontás költsége bruttó 2.336.800,- Ft volt. Az ingatlan értékbecsléskori forgalmi értéke plusz a bontásra ráfordított összeg összesen 17.136.800,- Ft volt.

A Képviselő-testület az Ingatlan hasznosításáról szóló **15/2019. (I.22.) határozatával módosított 477/2017. (X.10.) határozatával** úgy döntött, hogy az Ingatlant 17.136.800,- Ft összegű kikiáltási ár mellett a legmagasabb vételárat ajánló részére, nyilvános árverésen értékesítse.

Az Ingatlan nyilvános árverésére 2018. május 10. napján került volna sor, azonban jelentkező hiányába az Ingatlan árverése elmaradt.

2019. január 23. napján **Sz. A.** és **N. P.** az Ingatlan megvásárlására irányuló kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. Kérelmezők a vételi szándékukat 2019. március 20. napján megerősítették. A kérelemben ajánlott vételár nem került megjelölésre.

2019. március 19. napján **P. G.** az Ingatlanra vonatkozóan vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Önkormányzat részére. Az ajánlott vételár 14.000.000,- Ft.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2019. március 25. napján kelt, az Ingatlanra vonatkozó aktualizált szakértői véleményében az Ingatlan jelenlegi forgalmi értékét bruttó **15.400.000,- Ft** összegben határozta meg.

### Részlet a szakértői véleményből:

„Az alapszakvélemény elkészítése óta az ingatlannal kapcsolatosan a forgalmi értéket érdemben befolyásoló tényezők merültek fel a Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján az alábbiak szerint:

- a melléképületek elbontását és a partfal sűrű aljnövényzetének eltávolítását követően a meredek partfal állékonysága, stabilitása kétségessé vált
- ezen ok miatt a partfal stabilitásának megoldás sürgős műszaki beavatkozást igényel, különösen a partfal határán lévő, a szomszédos ingatlanok területén lévő épületek állékonyságának biztosításához
- a partfal stabilitásához szükséges beavatkozások, valamint a terepviszonyok miatt az ingatlan jelenlegi teljes kiterjedéséből csak kb. 70% az a terület, ahol felépítmények létesíthetők.”

Az Ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a korábbi bontási költséggel megnövelten mindösszesen bruttó **17.736.800,- Ft.**

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan jelenleg beépített, nem minősül építési teleknek, ezért az értékesítés során az **Önkormányzatnak nem keletkezik ÁFA-befizetési kötelezettsége.**

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 23.§ (1) bekezdése lehetőséget biztosít az Ingatlan árverésen kívüli értékesítésére:

*„(1) Versenyztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”*

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 3.3.4. pontja csak nettó 5.000.000.- forint értékhatárig ruházta át a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlását, így jelen ügyben a döntés a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

### **Határozati javaslatok**

1.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (V.07.) határozata a 184916 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest Felső Dunasor 29. szám alatt található ingatlan hasznosításáról szóló, 15/2019. (I.22.) határozattal módosított 477/2017. (X.10.) határozat hatályon kívül helyezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. hatályon kívül helyezi a 184916 helyrajzi számú, természetben a 1238 Budapest Felső Dunasor 29. szám alatt található ingatlan hasznosításáról szóló, 15/2019. (I.22.) határozattal módosított 477/2017. (X.10.) határozatát.

2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (V.07.) számú határozata a 184916 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt található ingatlan hasznosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

### **„A” változat**

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 184916 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 909 m<sup>2</sup> területű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlant

- a) bruttó 15.400.000,- Ft azaz bruttó tizenötmillió-négyszázezer forint
- b) bruttó 17.736.800,- Ft azaz bruttó tizenhétmillió-hétszázharminchatezer-nyolcszáz forint
- c) ..... Ft azaz ..... forint

összegű kikiáltási ár mellett a legmagasabb vételárat ajánló részére, **nyilvános árverésen**, bruttó 100.000,- Ft licitlépcső mellett értékesíteni kívánja azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000,- Ft + ÁFA.

- II.** felkéri a Polgármestert az árverési hirdetmény elkészítésére, közzétételére, az ingatlan értékesítésére, valamint a legmagasabb vételárat megajánló árverési vevővel a 2. sz. melléklet szerinti adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

**Felelős** : Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

### **„B” változat**

- I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 184916 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 909 m<sup>2</sup> területű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlant **Sz. A.** és **N. P.** részére

- a) bruttó 15.400.000,- Ft azaz bruttó tizenötmillió-négyszázezer forint
- b) bruttó 17.736.800,- Ft azaz bruttó tizenhétmillió-hétszázharminchatezer-nyolcszáz forint
- c) ..... Ft azaz ..... forint

eladási áron értékesíti.

- II.** Felkéri a polgármestert a kérelmezők értesítésére és 2. sz. melléklet szerinti adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

### **„C” változat**

- I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 184916 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest XXIII. ker. Felső Dunasor 29. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 909 m<sup>2</sup> területű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlant **P. G.** részére

- a) bruttó 15.400.000,- Ft azaz bruttó tizenötmillió-négyszázezer forint
- b) bruttó 17.736.800,- Ft azaz bruttó tizenhétmillió-hétszázharminchatezer-nyolcszáz forint
- c) ..... Ft azaz ..... forint

eladási áron értékesíti.

- II.** Felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére és a 2. sz. melléklet szerinti adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

Az előterjesztést a Képviselő–testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2019. április 23.

**Váradi László**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**dr. Spiegler Tamás**  
aljegyző  
előterjesztő

Mellékletek: