



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

---

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI  
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat ingatlanok megvásárlására és kártalanítási összegek megállapítására**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Kovács Mihályné osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2015. október 6.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	

## Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 51/1999. (XI.26.) Ök. rendeletével elfogadta az Orbánhegyi dűlő és környékéről szóló szabályozási tervet.

A szabályozási terv megvalósításával lehetőség nyílt a meglévő – korábban művelésre használt ingatlanokból, - azok összevonása, megosztása, valamint utcanyitások és szélesítések mellett - építési telkek kialakítására.

A közterületek, illetve a megfelelő méretű szélességük biztosítják, hogy közművesíthető legyen Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrésze.

Az érvényes szabályozási terv szerint az alábbi ingatlanokra vonatkozóan, a Soroksári Polgármesteri Hivatal elkészítette a szabályozási terv szerinti, utcanyitás érdekében történő telekalakítási vázrajzot, valamint a leendő közterületre vonatkozó igazságügyi szakértői szakvéleményeket.

Az igazságügyi szakértő a szabályozással lejegyzendő ingatlanok földterületének forgalmi értékét és kártalanítási összegeit állapította meg.

Megállapította továbbá az elbontandó épületek, építmények, kerítések, stb. értékét, azok elbontásának költségét és az anyag értékét is.

A szakértői szakvélemény kitér továbbá arra is, hogy az elbontásra kerülő építmények helyett egy hasonló adottságú építmény létrehozása mekkora költséget jelent a tulajdonos részére.

A földterületek forgalmi értékeinek meghatározása –jogi képviselőnk javaslatára - két megközelítés szerint történt. Főépítészünk véleménye alapján a leszabályozásra kerülő ingatlanrészek keretövezetbe nem sorolt közlekedési területnek minősülnek.

1. Az összehasonlító értékek alaphalmazának kiválasztása **építési övezetben** levő telekárak (NAV adatok és hirdetések) alapulvételével történt. A forgalmi (kártalanítási) érték megállapításához értékmódosító tényezők (+,-) kerültek alkalmazásra, melyek az adott ingatlan egyedi jellemzői alapján kerültek meghatározásra.
2. Az összehasonlító értékek alaphalmazának kiválasztása **keretövezetbe nem sorolt** „övezetben” levő közterületi értékek (NAV adatai) alapulvételével történt. Ezek az adatok jellemzően azok, ahol *közterület megnevezésű* ingatlanokat sajátított ki a Kormányhivatal pl. M0 autótút, M5 autópálya építése illetve a le,- és felhajtók kialakítása miatt.

A földterületre vonatkozóan megállapított összegek egymástól eltérnek. Az építési övezetben levő telekárak magasabbak a keretövezetbe nem sorolt közterületi áraknál.

A két érték meghatározás szükségességét az indokolta, hogy az Orbán-hegy I. ütemben lefolytatott kisajátítási eljárások, illetve a folyó peres eljárások során felmerült, hogy az út céljára szükséges ingatlanok jelenleg még „telkek”, de a jövőben közterületek lesznek, és a lejegyzésre kerülő telekrészek övezete már most sem építési övezet. Amennyiben az Állami Főépítész igazolása alapján a Bíróság ítélettel „alátámasztja”, hogy e telekrészek forgalmi érték meghatározás szempontjából közterületnek tekintendők, akkor a fizetendő kártalanítás összege lényegesen kevesebb lesz egy jövőbeni kisajátítási illetve peres eljárás során.

Ilyen ítélettel, bírósági állásfoglalással ma még nem rendelkezünk, ezért magasabb összegek jóváhagyása indokolt.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy egy kisajátítási eljárás során a kisajátított ingatlan tulajdonosát kár, veszteség nem érheti, azaz meg kell téríteni az új „építmény” létrehozásának költségét is. Ennek két módja ismert:

- a kisajátítási határozatban – szakértői szakvélemény alapján - kötelezik a kisajátítást kérőt a megfizetésére,
- utólagos számla benyújtását követően kell - elfogadást követően - a Kormányhivatal határozata alapján megtéríteni az összeget.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy Orbánhegy I. ütem kisajátítása során – egy esetet kivéve – a tulajdonos által benyújtott számlák nem kerültek elfogadásra és kifizetésre sem. Az utólagos számlák „kérdése” a folyó peres eljárásban kerül(het) megítélésre.

A fent leírtak miatt a szakértő a szakvéleményét úgy készítette el, hogy az új „építmények” létrehozásának költségét is meghatározta.

A szakértő érték meghatározásait – két módon – annak terjedelme miatt teljes egészében az előterjesztés mellé csatoltuk.

Javasolható, hogy fizetendő kártalanítási összegből - amennyiben arra az Önkormányzat nem tart igényt - az „anyag” költség levonásra, a bontási költség megfizetésre kerüljön. Ellenkező esetben a bontásról, és a bontott anyag elszállításáról Soroksár Önkormányzatának kell gondoskodni. Véleményünk szerint a bontási anyagok más önkormányzati beruházásnál azok állapota miatt fel nem használhatók (dróthálók, kerítés, beton és kőburkolat, stb.)

**Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy amennyiben ajánlataink nem kerülnek elfogadásra, akkor az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerüléséhez kisajátítási eljárást kell lefolytatni.**

Az előterjesztésben a „telekérték 1” jelenti az építési övezeti besorolásnak megfelelően számított kártalanítási értéket, a „telekérték 2” jelenti a keretövezetbe nem sorolt, közterületként számított kártalanítási értéket.

1. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196562**

Természetben az ..... dűlőben található, 1071 m<sup>2</sup> területű házas ingatlan, melyet az ELMŰ Hálózat Kft. javára vezetékjog, illetve jelzálogjogok terhelik.

Az utcanyitás során az ingatlanból két közterületi ingatlan kerül kialakításra.

A Harmónia utca megnyitása miatt az ingatlanból kialakul egy 83 m<sup>2</sup> alapterületű csonka telek is. A szakértői vélemény szerint ez nem éri el a szükséges méretet. A forgalmi értéket 619.182 Ft-ban állapította meg.

Kialakuló közterület: (196562/2) hrsz.	
területe:	120 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	906.120 Ft
telekérték 2:	667.800 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	106.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	4.800 Ft
zöldnövényzet:	30.000 Ft

<b>(196562/4) hrsz.</b>	
területe:	73 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	551.223 Ft
telekérték 2:	406.245 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	457.600 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	65.760 Ft
zöldnövényzet:	80.000 Ft

2. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196563**

Természetben az ..... dűlő és ..... utca között helyezkedik el, területe 1899 m<sup>2</sup>.

A tulajdoni lap szerint az ingatlant az ELMŰ Hálózat Kft. javára bejegyzett vezetékjogok terhelik.

Az utcanyitási eljárás lefolytatását követően két önálló telek és három közterületi ingatlan alakul ki.

<b>Kialakuló közterület: (196563/1) hrsz.</b>	
területe:	157 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	948.437 Ft
telekérték 2:	873.705 Ft
építmények:	nincs
zöldnövényzet:	nincs
<b>(196563/3) hrsz.</b>	
területe:	113 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	682.633 Ft
telekérték 2:	628.845 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	355.200 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltség:	131.280 Ft
zöldnövényzet:	nincs
<b>(196563/5) hrsz.</b>	
területe:	61 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	368.501 Ft
telekérték 2:	339.465 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	584.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltség:	178.000 Ft
zöldnövényzet:	30.000 Ft

3. Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi száma: **196564/3**

Természetben az ..... dűlőben elhelyezkedő 2257 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek használata a természetben megosztott. Az utcafronton két családi ház található. A megnyíló ..... utca miatt a gazdasági épületek bontása szükséges.

Az ingatlant a tulajdoni lap szerint jelzálogjog és ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli.

Kialakuló közterület: <b>(196564/4)</b> hrsz.	
területe:	273 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	2.061.423 Ft
telekérték 2:	1.519.245 Ft
bontandó és létrehozandó épületek:	1.148.700 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	454.320 Ft
zöldnövényzet:	nincs
<b>(196564/6)</b> hrsz.	
területe:	163 m <sup>2</sup>
telekérték 1:	1.230.813 Ft
telekérték 2:	907.095 Ft
bontandó és létrehozandó építmények:	1.976.000 Ft
melyből a bontandó építmény anyagköltsége:	550.700 Ft
zöldnövényzet:	135.000 Ft

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 – 3.3.1., és 3.5.13. pontjai 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.”

"3.5.13. Dönt nettó 15.000.000 Ft értékhatárig a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatnak (KVSZ) megfelelően elkészített telekalakítás során felmerülő kártalanítási összeg (kerítés, akna, zöldkár stb.) tárgyában."

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a mellékletek egy darab szakértői szakvéleményt teljes körűen, a többi ingatlan esetében csak a számításokat, változási vázrajzokat és a tulajdoni lapokat tartalmazzák.

### **Határozati javaslatok:**

#### **1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága ..../2015. (X.06.) határozata a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196562/2) és (196562/4) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről:**

A GKB úgy dönt, hogy a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló

I. (196562/2) hrsz.-ú, 120 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 906.120 Ft vételáron,
- b. 667.800 Ft vételáron,
- c. .... vételáron

Az ingatlanon található zöldnövényzetekért

- d. 30.000 Ft
- e. .... Ft kártalanítási összeget,

- Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
- f. 106.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 4.800 Ft levonásra kerüljön,
  - g. .... Ft összeget térít.

II. (196562/4) hrsz.-ú, 73 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 551.223 Ft vételáron,
  - b. 406.245 Ft vételáron,
  - c. .... vételáron
- Az ingatlanon található zöldnövényzetekért
- d. 80.000 Ft
  - e. .... Ft kártalanítási összeget,
- Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
- f. 457.600 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 65.760 Ft levonásra kerüljön,
  - g. .... Ft összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196562 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2016. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

III. nem vásárolja meg a 196562 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 196562/2 és 196562/4 hrsz.-ú ingatlanokat.

**2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága .../2015. (X.06.) határozata a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/1), (196563/3) és (196563/5) hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegekről:**

A GKB úgy dönt, hogy a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló

I. (196563/1) hrsz.-ú, 157 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 948.437 Ft vételáron,
- b. 873.705 Ft vételáron,
- c. .... vételáron

II. (196563/3) hrsz.-ú, 113 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 682.633 Ft vételáron,
- b. 628.845 Ft vételáron,
- c. .... vételáron.

Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért

- d. 355.200 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 131.280 Ft levonásra kerüljön,
- e. .... Ft összeget térít.

III. (196563/5) hrsz.-ú, 61 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 368.501 Ft vételáron,
- b. 339.465 Ft vételáron,
- c. .... vételáron.

Az ingatlanon található zöldnövényzetekért

- d. 30.000 Ft

- e. .... Ft kártalanítási összeget térít,  
Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
- f. 584.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 178.000 Ft levonásra kerüljön,
- g. .... Ft összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196563 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2016. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

IV. nem vásárolja meg a 196563 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196563/1), (196563/3) és (196563/5) hrsz.-ú ingatlanokat.

**3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága .../2015. (X.06.) határozata a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/4) és (196564/6) hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról és a kapcsolódó kártalanítási összegről:**

A GKB úgy dönt, hogy a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló

- I. (196564/4) hrsz.-ú, 273 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja
  - a. 2.061.423 Ft vételáron,
  - b. 1.519.245 Ft vételáron,
  - c. .... vételáron,  
Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
  - d. 1.148.700 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből a 454.320 Ft levonásra kerüljön,
  - e. .... összeget térít.

II. (196564/6) hrsz.-ú, 163 m<sup>2</sup> területű ingatlant megvásárolja

- a. 1.230.813 Ft vételáron,
- b. 907.095 Ft vételáron,
- c. .... vételáron,  
Az ingatlanon található zöldnövényzetekért
- d. 135.000 Ft
- e. .... Ft kártalanítási összeget,  
Az ingatlanon található bontandó, illetve a létrehozandó építményekért
- f. 1.976.000 Ft összeget térít, azzal, hogy a bontott anyagra nem tart igényt és a kártalanítási összegből az 550.700 Ft levonásra kerüljön,
- g. .... összeget térít.

Felkéri a Polgármestert a 196564/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Bizottság döntéséről való értesítésére, valamint a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2016. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

- h. nem vásárolja meg a 196564/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló (196564/4) és (196564/6) hrsz.-ú ingatlanokat.

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja.  
A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2015. szeptember

**Kovács Mihályné**  
osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**dr. Balázs Orsolya**  
osztályvezető  
előterjesztő

Melléklet:

- szakvélemény kivonatok
- egyeztető lap