



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ TESTÜLETI - ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 196570/1 helyrajzi számú ingatlan egyes részeinek megvásárlására

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Tilimonné Szántó Edina vagyonkezelési ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály dr. László Jenő ügyvéd
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2017. április 11.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-Testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelet (KVSZ) 37. sz. melléklete tartalmazza Soroksár Orbánhegy elnevezésű településrészének részletes szabályozási tervét. A szabályozási terv megvalósításával lehetőség nyílik - a meglévő, korábban művelésre használt ingatlanokból, azok összevonása, megosztása, valamint utcanyitások és szélesítések mellett - építési telkek kialakítására.

A kialakuló közterületek, illetve ezek megfelelő méretű szélessége biztosítja, hogy a terület közművesíthető legyen.

A szabályozási terv végrehajtása érdekében Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya elkészítette a tervezett útszélesítésekhez, illetve utcanyitásokhoz szükséges változási vázrajzokat, illetve az érintett ingatlanrészekre vonatkozó igazságügyi szakértői értébecsléseket.

Jelen előterjesztés tárgyát képező 196570/1 helyrajzi számú ingatlanból - a szabályozási tervvel összhangban - a T-87544 számú változási vázrajz szerint változás után közterület céljára 3 db ingatlan alakulna ki:

- a (196570/12) hrsz.-ú 312 m² területű „kivett közút” – az Orbán utca szélesítéséhez,
- a (196570/14) hrsz.-ú 771 m² területű „kivett közút és gazdasági épület” – a Harmónia utca megnyitásához,
- a (196570/16) hrsz.-ú 205 m² területű „kivett közút” az Orbánhegyi dűlő szélesítéséhez.

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlant a tulajdonosok belső kerítésekkel 17 db telekrészre osztották fel, a kerítésekkel elhatárolt telekrészeket már korábban kialakult megosztás szerint használják. A tulajdonosok az ingatlan használatról megállapodást kötöttek. A tulajdoni lap és a használati megállapodás összevetésével beazonosítható, hogy az egyes telektulajdonosok melyik telekrészen érintettek.

Az igazságügyi szakértő megállapította a szabályozással lejegyzendő ingatlanrészek földterületének értékmódosító tényezőkkel korrigált fajlagos telekértékét, a lejegyzendő területen található épületek, építmények és növényzet értékét összesítve, valamint külön táblázatba foglalt részletezés szerint is. Az Orbán utca és a leendő Harmónia utca lejegyzéssel érintett területét külön rajzon A-tól O jelzésű ingatlanrészekre bontotta, melyen szemlélteti az egyes épületek és építmények elhelyezkedését. A szakértői vélemény kivonata, illetve annak aktualizált változata az előterjesztés 4. számú mellékletét képezik.

Az alábbiakban ismertetjük a változási vázrajz szerint kialakuló, közterület céljára lejegyezni kívánt ingatlanrészek főbb ismérveit.

A szakvélemény főbb megállapításai a 196.570/1 hrsz. ingatlan vonatkozásában:

a) Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap szerint)	1239 Budapest, Orbán utca 3.
Az ingatlan megnevezése	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület, üdülő
Helyrajzi szám	196570/1
Földrészlet területe	12.194 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	Tulajdoni lap II. rész szerint II/8. Cs. M-né- tulajdoni hányad: 1800/39948 II/18. M. P-né – tulajdoni hányad: 1116/39948 II/33. M. P-né – tulajdoni hányad: 1116/39948

	<p>II/34. T. Z. – tulajdoni hányad: 1414/39948 II/35. Cs. S.– tulajdoni hányad: 1800/39948 II/51. M. E.– tulajdoni hányad: 1122/39948 II/52. M. T.– tulajdoni hányad: 1116/39948 II/56. M. T.– tulajdoni hányad: 9/39948 II/58. Cs. B. – tulajdoni hányad: 2244/39948 II/60. B. Á. – tulajdoni hányad: 48/39948 II/61. T. Z.– tulajdoni hányad:1926/39948 II/63. K. R-né – tulajdoni hányad 1122/39948 II/64. P. Gy. L. – tul. hányad 1122/39948 II/66. K. L-né - tulajdoni hányad: 192/39948 II/67. B. Á. – tulajdoni hányad: 478/39948 II/68.Sz. I.– tulajdoni hányad: 3600/39948 II/69. B. Z. – tulajdoni hányad: 900/39948 II/71. M. T. – tulajdoni hányad: 84/39948 II/75. M. A. – tulajdoni hányad: 1209/39948 II/80. Balogh Imréné– tulajdoni hányad: 2244/39948 II/81. T. Z. – tulajdoni hányad: 512/39948 II/82. T. Z. – tulajdoni hányad: 1800/39948 II/86. L. D. - tulajdoni hányad: 1122/39948 II/87. B. Z-né – tulajdoni hányad: 900/39948 II/88.M. A. – tulajdoni hányad: 2232/39948 II/90. K. N. D. – tul. hányad 2232/39948 II/91. K. N. – tulajdoni hányad: 1800/39948 II/92. D. M-né – tulajdoni hányad: 900/39948 II/93. D. M. - tulajdoni hányad: 900/39948 II/94.A-né M. N. – tulajdoni hányad: 2888/39948</p>
<p>Terhek, széljegyek</p>	<p>Tulajdoni lap III. rész szerint 6. Cs. M-né özvegyi jog, (utalás II. 35.) 16. jelzálogjog 66.000 Ft és járuléka erejéig Föv. Illetékhivatal (utalás II. 40) megjegyzés: törölni kell 27. P. Gy-né özvegyi jog (utalás II/63-64.) (megjegyzés: a központi személyiadat és lakcímnnyilvántartás szerint 2015. 12.04-én elhunyt) 30. Sz. F-né Holtig tartó haszonélvezeti jog - (utalás II/68.) 33. M-né P. É. Holtig tartó haszonélvezeti jog - (utalás II/75.) 38. T. P-né özvegyi jog (utalás II/61. és II-81. tulajdoni illetőségéből 126/39948) 42. végrehajtási jog 871.971 Ft és járulékai erejéig APEH Közép-magyarországi Reginális Igazgatósága (jogutód: NAV Pest megyei Igazgatósága) 49. Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga 496 m² 50. Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga 357 m² 51. Elmű Hálózati Kft. vezetékjoga 136 m² 53.K. J. közös holtig tartó haszonélvezeti jog. (utalás: II/91.) 54. K. J-né közös holtig tartó haszonélvezeti jog. (utalás: II/91.)</p>

55. végrehajtási jog 1.008.692 Ft főkövetelés és járulékai erejéig M. G. öbvh. jogcím: vételár, jogosult: Team-Spirit Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (utalás: II/64.)

A tárgyi ingatlan Budapest XXIII. kerület Soroksáron a Haraszti út közvetlen közelében, az Orbánhegyi dűlő és az Orbán utca által határolt területen található. Az ingatlant határoló utcák közül az Orbánhegyi dűlő ezen szakasza aszfalt burkolattal ellátott, van kiépített járda, az összes közüzemi közműhálózat kiépített, a kerítések a szabályozási vonalon található. Az Orbán utca érintett szakasza burkolat nélküli földút, a közüzemi közművek közül a csatornahálózat még nem került kiépítésre, az utcafronti kerítések a lejegyzendő területen belül található. A leendő Harmónia utca területének jelentős részét a lakók jelenleg is útnak használják. A lejegyzendő területen belül kerítések, egyéb építmények és 1 db, a felmérési vázrajz szerint bruttó 32 m² alapterületű tégl melléképület is található.

A telekalakítás megindítása szempontjából problémát jelent, hogy a leendő közterület határvonala a fent hivatkozott tégl épületen megy keresztül, ami a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakba ütközik.

Az ingatlanrészek megvásárlásáról hozott döntés esetén a tulajdonostársaknak és az özvegyi, valamint a haszonélvezeti jogok jogosultjainak is külön-külön vételi ajánlatot szükséges tenni, illetőleg a telekalakításhoz a végrehajtási jog jogosultjainak a hozzájáruló nyilatkozata is szükséges. Amennyiben a vételi ajánlatok valamennyi fél által elfogadásra kerülnek, javasoljuk, hogy a telekalakítást akadályozó épület elbontására az érintett tulajdonostárral az Önkormányzat külön megállapodást kössön. Az előterjesztés 8. számú melléklete az épület elbontására vonatkozó megállapodás tervezet.

b) A lejegyezni kívánt ingatlanrészek értéke

A szakértői vélemény aktualizált változata szerint a fajlagos telekérték a visszamaradó terület övezeti besorolásának megfelelően és az érték módosító tényezők alapján: 10.807 Ft/m².

Az ingatlanon található bontandó épületek és építmények kártalanítási értékeit a szakértői vélemény, a kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben foglaltak, valamint a korábbi jogerős bírói határozatok is figyelembe véve az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- az épület/építmény avult értékét és bontási költségét térítenék meg az újrahasznosítható anyag értékének levonásával abban az esetben, ha az adott épület/építmény újraépítése nem szükségszerű (pl. egyes melléképületek, térburkolat stb.)
- az építmény bontási költségét és hasonló – avult - műszaki tartalmú építmény létesítésének költségét térítenék meg az újrahasznosítható anyag értékének levonásával abban az esetben, ha az adott építmény újraépítése feltétlenül szükséges (pl. kerítés, vízóra akna stb.)

A fentiek alapján a 196570/1 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló közterületek kártalanítási értékeinek meghatározására az alábbi javaslatot tesszük:

(196570/12) hrsz.-ú ingatlan (Orbán utca)

Földterület: 312 m² x 10807 Ft/m² = **3.371.784 Ft**

Építmény: **2.591.753 Ft**

Növényzet: **173.000 Ft**

(196570/14) hrsz.-ú ingatlan (Harmónia utca)
Földterület: $771 \text{ m}^2 \times 10.807 \text{ Ft/m}^2 = 8.332.197 \text{ Ft}$
Építmény: **4.221.468 Ft**
Növényzet: **191.000 Ft**

(196570/16) hrsz.-ú ingatlan (Orbánhegyi dűlő)
Földterület: $205 \text{ m}^2 \times 10.807 \text{ Ft/m}^2 = 2.215.435 \text{ Ft}$

Mindösszesen: 21.096.637

azaz huszonegy millió-kilencvenhatezer-hatszázharminchét Forint

A fedezet rendelkezésre áll az Önkormányzat 2017.évi költségvetése „232 - ÖK önként K62 – 00” során.

Az ingatlan tulajdonosainak, illetve a kapcsolódó haszonélvezeti jog és özvegyi jog jogosultjainak először az ingatlanhasználatra vonatkozó egymás közötti megállapodásukra figyelemmel javasoljuk megtenni a vételi ajánlatot, a végrehajtási jog jogosultjai hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése mellett.

Az előterjesztés 5. számú mellékletében foglalt táblázat tartalmazza, hogy használat szerint mely tulajdonosok érintettek az egyes ingatlanrészekben, a 6. számú mellékletben foglalt táblázat a tulajdonosoknak és haszonélvezeti/özvegyi jog jogosultjainak vételárként felajánlott összegeket részletezi.

A használati megosztás szerint tett vételi ajánlat elutasítása esetén tulajdoni hányad szerinti elosztásban is szükséges ajánlatot tenni.

Az előterjesztés 7. számú melléklete tartalmazza a kártalanítási összeg tulajdoni hányad szerinti elosztását.

A haszonélvezeti/özvegyi jog jogosultjainak felajánlott vételár számítása az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. (4) a pontja szerint történt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanrészek megvásárlásáról dönteni szíveskedjen!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban szereplő „jelen határozat 1. melléklete” alatt az előterjesztés 6. mellékletét, „jelen határozat 2. melléklete” alatt az előterjesztés 7. mellékletét, „jelen határozat 3. melléklete” alatt az előterjesztés 8. mellékletét, „jelen határozat 4. melléklete” alatt az előterjesztés 9. mellékletét kell érteni.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete/2017. (IV.11.) határozata a Budapest, XXIII. ker. 196570/1 hrsz.-ú ingatlan egyes részeinek megvásárlásáról:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata vételi ajánlatot tesz a Budapest XXIII. kerület 196570/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak - és a kapcsolódó özvegyi jogok, valamint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultjainak a végrehajtási jog

jogosultjai hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése mellett a T-87544 számú változási vázrajz szerint a lejegyezni kívánt ingatlanrészek megvásárlására vonatkozóan

1. az Orbán utca szélesítése céljából kialakuló (196570/12) hrsz.-ú ingatlan
 - a) földterületéért: 3.371.784 Ft
 - b) az építményekért: 2.591.753 Ft
 - c) a növényzetért: 173.000 Ft
2. a Harmónia utca megnyitása céljából kialakuló (196570/14) hrsz.-ú ingatlan
 - a) földterületéért: 8.332.197 Ft
 - b) az építményekért: 4.221.468 Ft
 - c) a növényzetért: 191.000 Ft
3. az Orbánhegyi dűlő szélesítése céljából kialakuló (196570/16) hrsz.-ú ingatlan
 - a) földterületéért: 2.215.435 Ft

mindösszesen 21.096.637 azaz huszonegymillió-kilencvenhatezer-hatszázharminchét Forint vételáron, jelen határozat 1. mellékletében foglalt táblázat szerinti megbontásban.

- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az I. pont szerint megtett vételi ajánlat bármely tulajdonos, kapcsolódó özvegyi jog, vagy holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja, illetőleg a végrehajtási jog jogosultjai által történő elutasítása esetén a jelen határozat 2. mellékletben foglalt táblázat szerint tulajdoni hányad arányában módosított vételi ajánlatot tesz.
- III. felkéri a Polgármestert az I. és szükség szerint a II. pont szerinti vételi ajánlatok megtételére és – az I. vagy szükség szerint a II. pont szerint megtett ajánlat valamennyi tulajdonos és kapcsolódó özvegyi jog, valamint holtig tartó hasznélvezeti jog, illetőleg végrehajtási jog jogosultja által történő elfogadása esetén – a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapodás, illetve 4. melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a megállapodás illetve az adásvételi szerződés aláírása során az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.
- IV. az I. és II. pont szerint megtett vételi ajánlat bármely tulajdonos, kapcsolódó özvegyi jog, vagy holtig tartó hasznélvezeti jog, illetőleg végrehajtási jog jogosultja által történő elutasítása esetén felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2017. március 20.

Tilimonné Szántó Edina
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő