



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Szerűskert utcában közútként kiszabályozandó egyes ingatlanrészek megvásárlására

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Dr. Labundy Norbert jogász ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész
Bizottsági ülés időpontja:	2020. augusztus 04.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Kelemen Henrietta osztályvezető Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály

Tisztelt Bizottság!

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9 számú szabályozási tervlapon a Szerűskert utcában található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területeinek megvásárlása és közterületté minősítése szükséges a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáró és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló utak kialakításához.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához ezért szükséges, hogy az érintett ingatlanokból telekalakítási eljárás során kialakításra kerüljenek és önkormányzati tulajdonba kerüljenek a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanokból közterületként kiszabályozandó ingatlanrészek. A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok – melyek mindegyike zártkerti besorolású - a következők:

Jelenlegi hrsz.	Művelési ág/alrészlet megnevezése	Közútként kialakítandó ingatlan hrsz.-a	Közútként kialakítandó ingatlan területe
195568	a) kivett lakóház udvar, gazdasági épület b) kert	195568/1 (a kert alrészletből kell kiszabályozni)	21 m ²
195569	a) kivett lakóház b) kert és gazdasági épület	még nem ismert (a kert és gazdasági épület alrészletből kell kiszabályozni)	71 m ²
195570	kert	195570/1	122 m ²
195571/1	kert	195571/3	140 m ²
195571/2	kert	195571/5	200 m ²

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó változási vázrajzok (a 195569 helyrajzi számú ingatlan esetében kitűzési/felmérési vázrajz), valamint igazságügyi szakértői értékbecslések elkészültek, az azokban foglaltak a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező táblázatban kerültek összefoglalásra. Az ingatlanok tulajdoni lapjai valamint a vonatkozó változási vázrajzok (a 195569 helyrajzi számú ingatlan esetében kitűzési/felmérési vázrajz) nem kerültek külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a mellékelt igazságügyi szakértői véleményekben azok megtalálhatók.

A tárgyi ingatlanok mindegyikét terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára néhány négyzetméter területre (3-63m² közötti) vonatkozó vezetékjog, mely a telekalakításokat követően minden esetben az önkormányzati tulajdonba kerülő közterületi ingatlanra kerülne átjegyzésre.

Mivel az ingatlanok, illetve a szabályozással érintett alrészletek jelenleg művelés alatt állnak, így a telekalakítást követően szükséges lesz még a más célú hasznosítás iránti eljárás lefolytatása is.

A 195569 helyrajzi számú ingatlan esetében a megosztás akkor hajtható végre, ha a szabályozási vonalon álló felépítmény azt megelőzően elbontásra kerül, ezért ezen ingatlan

esetében először előszerződés megkötése szükséges, melyben a tulajdonos vállalja, hogy elbontja a felépítményt, majd az azután elkészítettendő változási vázrajz szerint a hatályos szabályozási terv szerint közterületként kialakítandó ingatlant eladja az Önkormányzat részére.

Az ingatlanok szabályozásának, és az azokból közterületként kiszabályozandó ingatlanrészek megvásárlásának szükségességét Bp. Főv. XXIII. ker. Soroksár Önkormányzatának 2020. évi költségvetése „232 szervezeti kód K62-00”sorának tervezésekor figyelembe vettük.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 26/2019. (XII.03.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a 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.”

Tekintettel arra, hogy a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében a vételár egy-egy esetben és összességében sem éri el a 15.000.000,- Ft-ot, a vételi ajánlatokról történő döntés a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a jelen előterjesztés tárgyát képező szereplő ingatlanokkal kapcsolatos vételi ajánlatok megtételéről. Amennyiben valamely ingatlan tulajdonosa nem fogadja el a vételi ajánlatot, vagy valamely teher (haszonélvezeti jog) jogosultja nem járul hozzá a tehernek a visszamaradó ingatlanra való átjegyzéséhez a telekalakítást követően, lehetőség lesz kisajátítási eljárást kezdeményezni az ingatlannak a szabályozási terven közterületként szereplő részére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot döntéseinek meghozatalára!

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2020. (VIII.04.) határozata a 195568 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 195568 helyrajzi számú ingatlanból a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú 21 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján **1.172.675.-Ft azaz egymillió-egyszázhetvenkétezer-hatszázhetvenöt forint** ellenében, mely összegből 31.836,-Ft a földterületért fizetendő összeg, 1.140.839,-Ft az építmények kártalanítási értéke. Ennek érdekében

a) P-né B. Zs. Zs. részére a 195568 helyrajzi számú ingatlanon fennálló, B. F. és B. F-nét közösen illető haszonélvezeti joggal terhelt mindösszesen 6/18 tulajdoni hányadára tekintettel a 195568 helyrajzi számú ingatlanból a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú 21 m² területű ingatlan 6/18 tulajdoni

hányadára vételi ajánlatot tesz 214.989,-Ft azaz kettőszáztizennégyezer-kilencszáznyolcvankilenc forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 1.516,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 5836,-Ft; az építmények kártalanítási értéke 209.153,-Ft.

b) B. F. S. részére a 195568 helyrajzi számú ingatlanon fennálló, B. F. és B. F-nét közösen illető haszonélvezeti joggal terhelt mindösszesen 6/18 tulajdoni hányadára tekintettel a 195568 helyrajzi számú ingatlanból a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú 21 m² területű ingatlan 6/18 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 214.991,-Ft azaz kettőszáztizennégyezer-kilencszázkilencvenegy forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 1.516,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 5837,-Ft; az építmények kártalanítási értéke 209.154,-Ft.

c) B. L. részére a 195568 helyrajzi számú ingatlanon fennálló, B. F. és B. F-nét közösen illető haszonélvezeti joggal terhelt mindösszesen 6/18 tulajdoni hányadára tekintettel a 195568 helyrajzi számú ingatlanból a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú 21 m² területű ingatlan 6/18 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 214.991,-Ft azaz kettőszáztizennégyezer-kilencszázkilencvenegy forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 1.516,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 5837,-Ft; az építmények kártalanítási értéke 209.154,-Ft.

d) B. F. részére a 195568 helyrajzi számú ingatlan P-né B. Zs. Zs. 2/18, B. F. S. 2/18 és B. L. 2/18 tulajdoni hányadán, mindösszesen az ingatlan 6/18 tulajdoni hányadán fennálló, öt B. F-nével közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jogára tekintettel a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú ingatlan mindösszesen 6/18 tulajdoni hányadára vonatkozó haszonélvezeti joga megváltására mindösszesen 156.357,-Ft ellenében tesz megváltási ajánlatot.

e) B. F-né részére a 195568 helyrajzi számú ingatlan P-né B. Zs. Zs. 4/18, B. F. S. 4/18 és B. L. 4/18 tulajdoni hányadán, az ingatlan mindösszesen 12/18 tulajdoni hányadán fennálló, öt B. F-el közösen illető, a teljes ingatlan 9/18 ingatlanrészére vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti jogára tekintettel a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú ingatlan 12/18 tulajdoni hányadára öt B. F-el közösen illető, a teljes ingatlan 9/18 ingatlanrészére vonatkozó haszonélvezeti joga megváltására mindösszesen 175.901,-Ft ellenében tesz megváltási ajánlatot.

f) B. F-né részére a 195568 helyrajzi számú ingatlan P-né B. Zs. Zs. 2/18, B. F. S. 2/18 és B. L. 2/18 tulajdoni hányadán, mindösszesen az ingatlan 6/18 tulajdoni hányadán fennálló, öt B. F-el közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jogára tekintettel a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú ingatlan mindösszesen 6/18 tulajdoni hányadára vonatkozó haszonélvezeti joga megváltására mindösszesen 117.268,-Ft ellenében tesz megváltási ajánlatot.

g) B. F. részére a 195568 helyrajzi számú ingatlan P-né B. Zs. Zs. 4/18, B. F. S. 4/18 és B. L. 4/18 tulajdoni hányadán, az ingatlan mindösszesen 12/18 tulajdoni hányadán fennálló, öt B. F-nével közösen illető, a teljes ingatlan 3/18 ingatlanrészére vonatkozó

holtig tartó haszonélvezeti jogára tekintettel a T-101660 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195568/1 helyrajzi számú ingatlan 12/18 tulajdoni hányadára öt B. F-nével közösen illető, a teljes ingatlan 3/18 ingatlanrészére vonatkozó haszonélvezeti joga megváltására mindösszesen 78.178,-Ft ellenében tesz megváltási ajánlatot.

Amennyiben a szerződés megkötésének időpontjáig B. F. betölti az 51. életévét, úgy a részére haszonélvezeti joga megváltásáért fizetendő, a d) és g) pontokban meghatározott összeg az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján történő számítás szerint csökken, és a tulajdonosoknak fizetendő összeg – egymás között tulajdoni hányadaik arányában megosztva – a d) és g) pontokban meghatározott összeg és a B. F. részére fizetendő csökkentett összeg közötti különbségével nő.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlatok megtételére, és azok elfogadása esetén a változási vázrajz záradékolását követően a telekalakítási eljárás megindítására, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező telekalakítási és adásvételi szerződés megkötésére, melyből az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester
Határidő: 2021. június 30.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2020. (VIII.04.) határozata a 195569 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9 számú szabályozási tervlap szerint kialakítandó közterületi ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9 számú szabályozási tervlap szerint közterületként kialakítandó 71 m² területű ingatlan tulajdonjogát közterület közút céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján 811.514,-Ft, azaz nyolcszáztizenegezer-ötszáztizennégy forint ellenében, mely összegből 1.516,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 107.636,-Ft a földterületért fizetendő összeg, 623.878,-Ft az építmények, 80.000,-Ft a növényzet kártalanítási értéke. Ennek érdekében K. L-né részére a 195569 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadára tekintettel a 195569 helyrajzi számú ingatlanból Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9 számú szabályozási tervlap szerint közterületként kialakítandó 71 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 811.514,-Ft, azaz nyolcszáztizenegezer-ötszáztizennégy forint ellenében, mely összegből 1.516,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 107.636,-Ft a földterületért fizetendő összeg, 623.878,-Ft az építmények, 80.000,-Ft a növényzet kártalanítási értéke. A vételi ajánlatot oly módon teszi meg, hogy előszerződés megkötését kívánja meg arra vonatkozóan, hogy K. L-né a szabályozási vonalon álló felépítményt elbontja és vállalja, hogy a felépítmény elbontását

követően elkészítettendő változási vázrajz alapján a hatályos szabályozási terv szerint közterületként kialakítandó 71 m² területű ingatlant eladja az Önkormányzat részére.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, és annak elfogadása esetén az I. pont alapján az előszerződés megkötésre, majd a felépítmény elbontását követően a változási vázrajz megrendelésére és a telekalakítási eljárás megindítására, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően a 3. számú melléklet szerinti telekalakítási és adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester

Határidő: 2021. június 30

3.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2020. (VIII.04.) határozata a 195570 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból a T-101658 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195570/1 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 195570 helyrajzi számú ingatlanból a T-101658 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195570/1 helyrajzi számú 122m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján 180.804,-Ft, azaz egyszáznyolcvanezer-nyolcszáznégy forint ellenében.

Ennek érdekében Sz. F-né részére a 195570 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadára tekintettel a 195570 helyrajzi számú ingatlanból a T-101658 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195570/1 helyrajzi számú 122 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 180.804,-Ft, azaz száznyolcvanezer-nyolcszáznégy forint ellenében.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, és annak elfogadása esetén a változási vázrajz záradékolását követően a telekalakítási eljárás megindítására, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező telekalakítási és adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester

Határidő: 2021. június 30.

4.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2020. (VIII.04.) határozata a 195571/1 helyrajzi számú, természetben a Szérűskert utcában található ingatlanból a T-101657 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/3 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanból a T-101657 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/3 helyrajzi számú 140 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján 207.480.-Ft, azaz kettőszázhétezer-négy száznyolcvan forint ellenében.

Ennek érdekében

a) J. F-né részére a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 2/6 tulajdoni hányadára tekintettel a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanból a T-101657 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/3 helyrajzi számú 140 m² területű ingatlan 2/6 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 69.160,-Ft azaz hatvankilencezer-egyszázhatvan forint ellenében.

b) Sch. J. részére a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 2/6 tulajdoni hányadára tekintettel a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanból a T-101657 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/3 helyrajzi számú 140 m² területű ingatlan 2/6 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 69.160,-Ft azaz hatvankilencezer-egyszázhatvan forint ellenében.

c) Sch. M. részére a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 2/6 tulajdoni hányadára tekintettel a 195571/1 helyrajzi számú ingatlanból a T-101657 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/3 helyrajzi számú 140 m² területű ingatlan 2/6 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 69.160,-Ft azaz hatvankilencezer-egyszázhatvan forint ellenében.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlatok megtételére, és azok elfogadása esetén a változási vázrajz záradékolását követően a telekalakítási eljárás megindítására, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező telekalakítási és adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester

Határidő: 2021. június 30.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2020. (VIII.04.) határozata a 195571/2 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból a T-101656 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/5 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 195571/2 helyrajzi számú ingatlanból a T-101656 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/5 helyrajzi számú 200 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján 457.900.-Ft, azaz négyszázötvenhétezer-kilencszáz forint ellenében, mely összegből 1.482,-Ft/m² fajlagos értéken számolva 296.400, - Ft a földterületért fizetendő összeg, az építmények kártalanítási értéke 161.500,- Ft. Ennek érdekében Dr. Á. I. részére a 195571/2 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadára tekintettel a 195571/2 helyrajzi számú ingatlanból a T-101656 számú változási vázrajz szerint kialakuló 195571/5 helyrajzi számú 200 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 457.900.-Ft azaz négyszázötvenhétezer-kilencszáz forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 1.482,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 296.400,-Ft, az építmények kártalanítási értéke 161.500,- Ft.

II. felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, és annak elfogadása esetén a változási vázrajz záradékolását követően a telekalakítási eljárás megindítására, majd a véglegessé vált telekalakítást engedélyező határozat megérkezését követően a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező telekalakítási és adásvételi szerződés megkötésére, melytől az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester
Határidő: 2021. június30.

dr. Labundy Norbert
jogász ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: