



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

---

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSIBIZOTTSÁGI  
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 195791/3 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Váradi László, telekgazdálkodási ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész  Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály  Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Bizottságiülés időpontja:</b>	2018. január 16.
<b>Ellenjegyző:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	-

## Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

A 195791/3 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vecsés úton található, 930 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: **Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonát képezi.

Az Ingatlan vonatkozásában B-né B. I. (továbbiakban: **Kérelmező**) 2000. október 1. napjától 2012. december 31. napjáig rendelkezett bérleti szerződéssel. Tekintettel arra, hogy Kérelmező az Ingatlant jelenleg is használja, használati díj-fizetési kötelezettsége keletkezik, melynek határidőben, maradéktalanul eleget tesz.

Az Ingatlanon található egy 23 m<sup>2</sup> alapterületű téglá szerkezetű épület, melyet a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 583/2013. (XII.3.) sz. határozata alapján az Önkormányzat a Kérelmező magántulajdonaként ismert el. Az Ingatlanon található továbbá, egy „hétvégi házként és annak teraszaként” megnevezett, funkcióját tekintve jelenleg tárolóként használt, 15 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény, amely tekintetében az Önkormányzat nem ismerte el Kérelmező magántulajdonát.

Kérelmező első alkalommal 2014. évben terjesztette elő az Ingatlanra vonatkozó vételi szándékát. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága (továbbiakban: **Bizottság**) 51/2014. (III.11.) sz. határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlant Kérelmező részére értékesíti, 1.650.000,- Ft vételáron, azzal a feltétellel, hogy Kérelmező részére részletfizetést biztosít úgy, hogy a teljes vételár 2014. december 20. napjáig kiegyenlítésre kerüljön. A vételár megfizetése nem történt meg határidőre, így az adásvétel meghiúsult, az Ingatlan az Önkormányzat tulajdonában maradt.

Kérelmező második alkalommal 2015. évben nyújtotta be vételi szándékát az Ingatlan vonatkozásában, kérelmében 30.000,- Ft havi részletekben történő fizetés lehetőségét igényelte. A Bizottság 29/2016. (II.09.) sz. határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlan értékesítéséről értékbecslés ismeretében dönt.

Kérelmező 2017. novemberében megerősítette korábbi vételi szándékát, melyet változatlan feltételekkel továbbra is fenntart.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2017. december 4. napján készült igazságügyi szakértői véleménye alapján az Ingatlan földterületére vonatkozó forgalmi érték 1.900.000,- Ft, az Ingatlanon található és az Önkormányzat tulajdonát képező „hétvégi ház és annak teraszaként” megnevezett felépítmény értéke 160.000,- Ft. A szakvéleménynek megfelelően az Ingatlan eladási ára **2.060.000,- Ft** azaz kettőmillió-hatvanezer forint összegben került meghatározásra.

Az Ingatlan az övezeti besorolását tekintve nem minősül építési teleknek, ezért **az eladási ár után az Önkormányzatnak nem keletkezik ÁFA-befizetési kötelezettsége.**

### Részlet a szakvéleményből:

*„Az ingatlan kiterjedése a közvetlen környezetben átlagosnak nevezhető, alakja szabályos négyszög. Geometriai alakja kedvezőtlen, keskeny és hosszú (átlag 8,5 m széles). A telek felszíne síknak tekinthető, dominánsan homokos talajviszonyokkal. Az ingatlan kerített, az utcafronti kerítés szilárd tartószerkezetű, láncbetétes, fémszerkezetű kapukkal. A belső közlekedés céljára szolgáló felültek jellemzően betonozottak. Az ingatlan szabad földterület*

*rendezett, füves, néhány fát leszámítva említést érdemlő növényzet nincs a területen. A tárgyi ingatlan korábbi és jelenlegi haszonbérelője az értékeléssel érintett ingatlan földterületén tároló, mezőgazdasághoz közvetlenül kapcsolódó, illetve a pihenést szolgáló funkciójú épületet hozott létre. A tárgyi ingatlan közüzemi elektromos bekötéssel rendelkezik, a vízvételi lehetőséget fűrt kút biztosítja.”*

Az Ingatlan a KVSZ (Budapest XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának 25/2003. (VII.18.) sz. Ök. Rendelete) övezeti besorolása alapján **MG-RF-XXIII-00 jelű, mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület** övezetbe tartozik.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat korábban az Ingatlanon található egyik felépítmény tekintetében elismerte Kérelmező ráépítési igényét, ezáltal a magántulajdonát, javasoljuk az Ingatlan értékesítését Kérelmező részére, azzal a feltétellel, hogy részletfizetés esetén a vételárhátralék megfizetése biztosítékként 2.060.000,- Ft, azaz kettőmillió-hatvanezer forint és járulékaik erejéig 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárost a Kerület tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 23.§ (1) bekezdése szerint:

*„(1) Versenyeztetési 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.”*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési 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 szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

*„Dönt nettó 5.000.000.- forint értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”*

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön az Ingatlan értékesítésének tárgyában.

### **Határozati javaslatok:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának ...../2018. (I.16.) határozata a 195791/3 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vecsés úton található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanértékesítéséről**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

**„A” változat**

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroskár Önkormányzata a 195791/3 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vecsés úton található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, a rajta található 15 m<sup>2</sup> alapterületű „hétvégi ház és teraszként” megnevezett felépítménnyel együtt B-né B. I. részére összesen
- a) **bruttó 2.060.000,- Ft** azaz bruttó kettőmillió-hatvanezer forint eladási áron értékesíti.  
 b) bruttó ..... Ft, azaz bruttó ..... forint eladási áron értékesíti.
- II. a vételár kiegyenlítésére B-né B. I. részére havi 30.000,- Ft egyenlő részletekben történő fizetést engedélyez, 69 hónapos ütemezéssel, azzal a feltétellel, hogy részletfizetés esetén a vételárhátralék megfizetése biztosítékként a jelen határozat I. pontjában meghatározott vételárnak megfelelő összege és járulékai erejéig 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra.
- III. az Önkormányzat az ajánlatát 2018. április 30. napjáig tartja fenn.
- IV. felkéri a polgármestert a kérelmezők értesítésére és az adásvételi szerződés aláírására.  
**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester  
**Határidő:** 2018. április 30.

**„B” változat**

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroskár Önkormányzata a 195791/3 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vecsés úton található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant **nem értékesíti**
- II. felkéri a polgármestert a kérelmező értesítésére.
- Felelős:** Geiger Ferenc polgármester  
**Határidő:** 2018. április 30.

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

Budapest, 2017. december 18.

**Váradi László**  
**telekgazdálkodási ügyintéző**  
**az előterjesztés készítője**

**dr. Spiegler Tamás**  
**osztályvezető**  
**előterjesztő**

Melléletek: