



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ – TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 195408, 195409 és 195410 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Nyír utca – Temetősor között található ingatlanok részleges értékesítéséről és a 195411 helyrajzi számú ingatlan részleges megvásárlásáról, a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos használati megállapodásról, valamint per megszüntetéséhez történő hozzájárulásról történő döntés meghozatalára

Előterjesztő: Kisné Stark Viola osztályvezető
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztést készítette: dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: dr. László Jenő, ügyvéd

**Az előterjesztés megtárgyalására
jogosult bizottságok*** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

**Testületi ülés időpontja, amely ülésen a
Képviselő-testület tárgyalta volna*** 2021. május 11.

Ellenjegyző: Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Polgármesteri Kabinet

Jogi szempontból ellenőrizte: -

** Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

Tisztelt Képviselő-testület!

A **195408 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 742 m² alapterületű, „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű, a **195409 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.624 m² alapterületű, „*a) kivett lakóház b) szőlő és gazdasági épület*” megnevezésű, valamint a **195410 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.142 m² alapterületű, „*szőlő és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlanok Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezik. A **195411 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1336 m² területű, „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan ½ tulajdoni hányadban P. F-né, ½ tulajdoni hányadban Sz. T. tulajdonát képezi. Az ingatlanok a Temető sor – Nyír utca által határolt zártkerti, mezőgazdasági célú területen találhatók.

Előzmények:

A 195409 és 195410 helyrajzi számú ingatlanok egy-egy része vonatkozásában 1998-tól az Önkormányzat és S. S. korábbi bérlő között haszonbérleti szerződés volt érvényben. S. S. 2001. július 13. napján a 195409 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában Sz. T. javára, a 195410 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában B. Zs. javára lemondott haszonbérleti jogáról. Sz. T. és B. Zs. (továbbiakban, együttesen: **Bérlők**) ezen ingatlanok vonatkozásában 2001. július 1. napjától az Önkormányzattal határozatlan időtartamú haszonbérleti szerződést kötöttek. Sz. T. az ingatlanokon található felépítményt, fűtő kutat, valamint gyümölcsfákat és szőlőt a 2001. július 10. napján kelt adásvételi szerződés alapján megvásárolta S. S-tól és S. S-nétől.

Bérlők 2002. évben az ingatlanokon található felépítményt elbontották és új felépítményeket (egy lakóingatlant, egy kazánházat és egy fűtőkamrát) létesítettek. Az ekkor érvényben lévő haszonbérleti szerződés 8. pontja alapján „*Haszonbérlet műszaki létesítményt csak Haszonbérbeadó előzetes engedélyével a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában létesíthet.*”, 6. pontja alapján „*A Haszonbérlet – A Polgári Törvénykönyv 457. §-ának (2) bekezdésében foglaltakon felül – a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Haszonbérlet [...] b., a földterületre hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően, illetőleg az építési jogszabályok megszegésével építkezett.*”. Bérlők az ingatlanokon történő új épület elhelyezése vonatkozásában nem rendelkeztek az Önkormányzat által kiadott tulajdonosi hozzájárulással.

Az Önkormányzat a Bérlőkkel új, 2008. január 1. napjától hatályos, határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződést kötöttek, mely egy alkalommal (2013. január 1. napjáig) meghosszabbításra került. A 195409 helyrajzi számú ingatlan Nyír utca felőli 812 m² területe vonatkozásában Sz. T., míg a 195410 helyrajzi számú ingatlan Nyír utca felőli 571 m² területe vonatkozásában B. Zs. rendelkezett haszonbérleti szerződéssel. Az Önkormányzat a bérleti jogviszony lejártát követően több alkalommal is megkísérelte a bérlemény birtokba visszavételét, de Bérlők a bérlemények és a rajtuk található felépítmények birtokba adását több alkalommal is megtagadták, tekintettel arra, hogy az általuk létesített felépítményeket sajátjuknak tekintik.

A 195409 helyrajzi számú és 195410 helyrajzi számú ingatlanok fennmaradó, Temető sor felőli területére P. F-né rendelkezik jelenleg is érvényes, rekreációs célú földhasználati szerződéssel.

A Kelemen, Mészáros, Sándor & Társai Ügyvédi Iroda megbízásából, Sz. T. és B. Zs. képviselőjében eljáró Dr. Stubenvoll Zsolt ügyvéd 2018. március 23. napján kelt nyilatkozatban a 195409 hrsz. és a 195410 hrsz. ingatlanok teljes területére vonatkozóan vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzat felé.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete 142/2018. (IV.10) sz. határozatával úgy döntött, hogy az ingatlanokat nem értékesíti, és 2018. december 31. napjáig polgári peres eljárást indít Bérlők ellen az ingatlan kiürítése érdekében.

Bérlők jogi képviselőjük jelenlétében több alkalommal is felvették a kapcsolatot az Önkormányzattal az ügy békés, peren kívüli elrendezése érdekében. Ennek során Bérlők képviselőjében eljáró Dr. Stubenvoll Zsolt ügyvéd 2018. október 5. napján újabb kérelmet nyújtott be az Önkormányzat felé. A kérelemben Bérlők előadták, hogy kéri a 195409 helyrajzi számú, valamint a 195410 helyrajzi számú ingatlanok Nyír utca felőli, jelenleg általuk birtokolt ingatlanrészének részükre történő, határozott időre szóló rekreációs célú bérbeadását. A Képviselő-testület 446/2018. (XI.20.) határozatával úgy döntött, hogy a 195409 helyrajzi számú, valamint a 195410 helyrajzi számú ingatlanok Nyír utca felőli, mindösszesen 1.383 m² alapterületű ingatlanrészét a hosszabbítás lehetősége nélkül, csak és kizárólag 2019. december 31. napjáig szóló, rekreációs célú földhasználati szerződés keretén belül Sz. T. és B. Zs. részére bérbeadás útján hasznosítja, azzal a feltétellel, hogy kérelmezők az ingatlanokon található lakóépület, gazdasági épület és műhely vonatkozásában bontási kötelezettséget vállalnak a szerződés megszűnését követően az Önkormányzat által meghatározott határidőre és e kötelezettségük a szerződésben rögzítésre kerül, valamint azzal, hogy a szerződésben rögzítésre kerül az is, hogy Bérlők annak aláírását követő 30 napon belül az Önkormányzat mint bérbeadó által megnevezett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kötelesek tenni arra vonatkozóan, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségeiket megértették, és azokat magukra nézve kötelezőnek tartják.

Bérlők a szerződést végül nem kötötték meg az Önkormányzattal, mivel a határozatban, illetve a szerződéstervezetben szereplő feltételeket nem tartották elfogadhatónak.

A Képviselő-testület ezt követően 52/2019. (I.22.) határozatával úgy döntött, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata polgári peres eljárást indít a 195409 helyrajzi számú, valamint a 195410 helyrajzi számú ingatlanokból Sz. T. és B. Zs. által használt területek kiürítése érdekében Sz. T. és B. Zs. használók ellen. A polgári peres eljárás a tavalyi évben megindításra került.

Sz. T. és B. Zs. a vitás helyzet gyors, peren kívüli lezárását célozva 2020. február 3. napján ismét vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a 195409 valamint a 195410 helyrajzi számú ingatlanok teljes területének vonatkozásában mindösszesen 10.500.000,-Ft vételár ellenében. Egyúttal kérték, hogy a Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróság előtt 6.P.XXIII.22.463/2019. számon jelenleg folyamatban lévő peres eljárás szüneteltetésre kerüljön kérelmük elbírálásáig.

Az előzmények ismeretében alapvetően nem lett volna javasolt a tárgyi ingatlanok értékesítése, azonban az ügyfelekkel történt személyes egyeztetés során felmerült egy olyan koncepció, mely jelentős mértékben szolgálná az Önkormányzat érdekeit is. A tárgyi két ingatlan mellett található közvetlenül az 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező 195408 helyrajzi számú, valamint 1/2 tulajdoni hányadban Sz. T., 1/2 tulajdoni hányadban pedig a peresített ügyben nem érintett P. F.-né tulajdonát képező 195411 helyrajzi számú ingatlan. Ezen ingatlanok összevonásával és a későbbiekben, egy majdani szabályozási

tervmódosítás életbe lépését követően történő újraosztásával a jelenlegi, szabálytalan, keskeny csíktelkekből szabályos építési telkek lennének kialakíthatók. Első lépésben Sz. T-sal és P. F-nével is egyeztetve a tárgyi négy ingatlan összevonására dolgoztunk ki egy koncepciót, így közös tulajdon alakult volna ki az Önkormányzat, P. F-né és Sz. T. között, azonban ezen ingatlan tulajdoni hányad szerinti használata szerződésben szabályozásra került volna, úgy, hogy Sz. T. és B. Zs. kérelmezők a 9. számú melléklet szerinti „C” területet használták volna (ahhoz, hogy ez a terület az ingatlanon fennálló tulajdoni hányaduknak megfelelően, vásárolnia kellett volna az Önkormányzatnak az ingatlanok egyesítésével létrejött új ingatlanban fennálló tulajdonrészéből). Az „A” jelű, tulajdonrészének megfelelő területet P. F-né, a „B” jelű területet az Önkormányzat használta volna. A későbbiekben, amikor a területre életbe lépő szabályozási tervmódosítás alapján lehetőség nyílna majd az ingatlanra merőleges két utca megnyitására (erre akkor kerülhet sor, ha a 9. számú mellékletként csatolt szabályozási terven a négyzetráccsal jelölt terület helyett szabályozási vonal kerül rögzítésre), a közös tulajdon megszüntethető lenne a használati megállapodás alapján használt területeknek megfelelő önálló ingatlanok kialakításával.

Fent leírtak alapján Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere meghozta 170/2020.(IV.14.) határozatát.

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének 170/2020.(IV.14.) határozata a 195409-195410 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Nyír utcában található ingatlanok részleges értékesítéséről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Sorokár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kezdeményezni kívánja a 195408, 195409, 195410 és 195411 helyrajzi számú ingatlanok összevonását, majd az összevonást követően használati megállapodás megkötését a 8. számú melléklet szerint oly módon, hogy az azon szereplő „A” jelű területet P. F-né, „B” jelű területet az Önkormányzat, „C” jelű területet pedig Sz. T. és B. Zs. használja, azzal, hogy Sz. T. és B. Zs. megvásárol az Önkormányzat tulajdonrészéből akkora tulajdoni hányadot, hogy az ingatlanon fennálló tulajdoni hányaduk megfelelően a „C” jelű terület nagyságának. Ezt követően az Önkormányzat – amint lehetőség nyílik rá – kezdeményezi a használati megosztás szerinti területeknek megfelelő önálló ingatlanok kialakításával a közös tulajdon megszüntetését.

II. a polgármester értesíti a döntésről az érintetteket, továbbá az I. pontban megfogalmazottak érdekében földmérővel felmérési vázrajzot készített a tárgyi ingatlanokról, majd annak ismeretében elkészíteti az ingatlanok egyesítésére vonatkozó változási vázrajzot és az így kialakuló ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést, azzal, hogy az ezen munkálatokkal kapcsolatban felmerülő költségek 50%-át Sz. T., B. Zs. és P. F-né állják és előzetesen fizessék meg. A polgármestert a vázrajz és az értékbecslés elkészültét követően a pontos terület- illetve értékadatok ismeretében gondoskodik új előterjesztés készítéséről a konkrét eladási ajánlat valamint a megkötendő szerződés feltételei meghatározásának tárgyában.

III. Budapest Főváros XXIII. kerület Sorokár Önkormányzata hozzájárul a Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróság előtt 6.P.XXIII.22.463/2019. számon jelenleg folyamatban lévő peres eljárásnak a II. pontban szereplő előterjesztés alapján meghozandó döntésig történő szüneteléséhez.

Határidő: 2020. szeptember 30.

Felelős: Bese Ferenc polgármester”

Időközben világossá vált, hogy **a hatályos telekalakítási szabályok nem teszik lehetővé a négy ingatlan egyesítését**, mivel az egyesített ingatlan még több felépítmény bontását követően sem felelne meg az övezetben maximálisan megengedett 3%-os beépítettségi előírásnak. Ennek okán egy olyan **megoldási lehetőség merült fel**, hogy a 8. mellékletben szereplő helyszínrajzon jelölt mind a négy ingatlanban tulajdonba kerülne

- P. F-né az „A” jelű területnek megfelelő tulajdoni hányadokban;
- az Önkormányzat a „B” jelű területnek megfelelő tulajdoni hányadokban;
- Sz. T. a „C” jelű területnek megfelelő tulajdoni hányadokban (Sz. T. és B. Zs. jogi képviselője időközben jelezte, hogy egyedül Sz. T. vásárolna az Önkormányzattól területet).

Ehhez

- P. F-né megvásárolna az Önkormányzattól a 195408 helyrajzi számú ingatlanból 104 m² területet, a 195409 helyrajzi számú ingatlanból a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) szerinti rekreációs célú földszerzés céljából 242 m² területet, a 195410 helyrajzi számú ingatlanból az Fftv. szerinti rekreációs célú földszerzés céljából 135 m² területet (mindösszesen 481 m² területet), és értékesítene az Önkormányzat részére a 195411 helyrajzi számú ingatlanból 481 m² területet (az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján az egyes ingatlanok eltérő fajlagos értéke okán 1.570.374,-Ft értékű területet vásárolna az Önkormányzattól és 1.631.071,-Ft értékű területet értékesítene az Önkormányzat részére, így az Önkormányzatnak 60.697,-Ft fizetési kötelezettsége keletkezne vele szemben, azonban mivel a hatályos jogszabályok alapján lehetséges, hogy értékbecslésben szereplő értéknél magasabb áron értékesítsen az Önkormányzat ingatlant, így az Önkormányzat a P. F-né által megvásárolandó területet a P. F-nétől megvásárolandó terület értékével azonos fajlagos vételáron értékesítené P. F-né részére, így fizetési kötelezettség egyikük részéről sem keletkezne a másik felé);
- Sz. T. megvásárolna az Önkormányzattól a 195408 helyrajzi számú ingatlanból 207 m² területet, a 195409 helyrajzi számú ingatlanból az Fftv. szerinti rekreációs célú földszerzés céljából 342 m² területet, a 195410 helyrajzi számú ingatlanból az Fftv. szerinti rekreációs célú földszerzés céljából 472 m² területet (mindösszesen 1021 m² területet), és értékesítene az Önkormányzat részére a 195411 helyrajzi számú ingatlanból 295 m² területet (az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 15.9701.482,-Ft értékben vásárolna az Önkormányzattól területet, és 1.000.345,-Ft értékben értékesítene az Önkormányzat részére területet, így mindösszesen 14.970.137,-Ft fizetési kötelezettsége keletkezne az Önkormányzattal szemben).

A 195408, 195409 és 195410 helyrajzi számú ingatlanokra kétféle ingatlanforgalmi értékbecslés készült, az egyik jelenlegi állapotukban értékeli az ingatlanokat, a másik pedig úgy, mintha lakóövezetben található, beépíthető, közműves ingatlanokról lenne szó. Ennek oka az, hogy Sz. T. és B. Zs. hosszú évek óta jogalap nélkül használják az ingatlanokat, hozzájárulás és engedély nélkül építettek azokra, és ha most az ingatlanrészeket az ingatlanok jelenlegi állapotára megállapított értékén értékesítené az Önkormányzat Sz. T. részére, úgy amikor majd az ingatlanok övezeti átsorolására és esetleges közbenső utcák megnyitására sor kerül a jövőben, igen tetemes vagyongyarapódás következne be náluk, és álláspontunk szerint nagyon visszás lenne, ha jogellenes magatartás okán ilyen vagyoni előnyhöz jutnának. Ezen oknál fogva részükre az értékesítés azon az áron történne, mely azokat lakóövezetben

található, beépíthető, közműves ingatlanokként értékelte. P. F-nével szemben a z ingatlanok mostani állapotára vonatkozó forgalmi értékeken forgalmi értékeken történne az elszámolás, tekintettel arra, hogy jogellenes magatartást nem tanúsított, és valójában, mint a 195411 helyrajzi ingatlan társtulajdonosa, belekényszerült ebbe a helyzetbe, az ő részvétele nélkül nem lehetne végrehajtani a fentieket.

Ezen megoldás az Önkormányzatnak is előnyös, mivel a tulajdonában álló 195408, 195409, 195410 helyrajzi számú ingatlanok még összevonva is túl keskenyek lennének ahhoz, hogy abból a későbbiekben szabályos ingatlan alakuljon ki, ehhez szükséges a Sz. T. és P. F-né osztatlan közös tulajdonában álló 195411 helyrajzi számú ingatlan igénybevétele is. A négy ingatlan későbbi összevonását követően az Önkormányzat a saját tulajdoni hányadából várhatóan 3 db szabályos ingatlant fog tudni kialakítani, ha majd a terület övezeti besorolása megváltoztatásra kerül és megnyitásra kerül a két közbelső utca.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatná a felvázolt koncepciót, úgy az adásvételi és használati megosztást tartalmazó szerződésben

- elidegenítési tilalom kerülne az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre Sz. T. valamint P. F-né tulajdoni hányadaira annak biztosítása érdekében, hogy amennyiben az általuk használt területrészt illetve az abból a későbbiekben kialakítandó önálló ingatlant szabályozás érintené, úgy az ahhoz szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják, illetve hogy amennyiben a tulajdoni hányaduk tulajdonjogát át szeretnék ruházni harmadik személy részére, úgy ehhez szükség legyen az Önkormányzat hozzájárulására is, amelyet az Önkormányzat csak abban az esetben fog megadni, ha a vevő nyilatkozatot tesz arról, hogy a jelen előterjesztés szerint megkötendő szerződésben foglaltakat megismerte, és az abban foglaltakat magára, mint tulajdonjog tekintetében jogutódra vonatkozóan kötelezőnek ismeri el;
- kikötésre kerülne, hogy Sz. T. néhány hónapos határidőn belül késedelmi kötbérfizetési kötelezettség kikötése mellett köteles elbontani a felmérési rajzon szereplő, Nyír utca felőli oldalon található műhelyt, valamint a B jelzésű területen található, 26,72 m² alapterületű tárolót, P. F-né pedig a B jelzésű területen található 11,93 m² alapterületű gazdasági épületet, 5,79 m² alapterületű gazdasági épületet, 10,83 m² alapterületű gazdasági épületet valamint az A és B jelű területen található 67,53 m² alapterületű gazdasági épületnek a B jelű területen található részét;
- rögzítésre kerülne, hogy amint lehetőség nyílik a használati megosztás szerinti telekalakításra, a felek azt az Önkormányzat felhívását követően véghez viszik (kötbérfizetési kötelezettség kikötése mellett vállalniuk kellene azt is, hogy a telekalakítást esetlegesen akadályozó épületeiket/építményeiket az általuk használt területről elbontják, valamint, hogy vállalják a jövőbeli közös tulajdon megszüntetése érdekében az ahhoz szükséges nyilatkozatok megtételét, dokumentumok aláírását).

A szerződés megkötését követően megszüntethető lenne a Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróság előtt 6.P.XXIII.22.463/2019. számon jelenleg folyamatban lévő peres eljárás is.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-

testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN KÉSZÜLT HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének .../2021. (V. 11.) határozata a 195408, 195409 és 195410 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület, Nyír utca – Temetősor között található ingatlanok részleges értékesítéséről és a 195411 helyrajzi számú ingatlan részleges megvásárlásáról, a tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos használati megállapodásról, valamint perbeli egyezség megkötéséről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Sorokár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) vételi ajánlatot tesz a 195411 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1336 m² területű, „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan
 - a) 481 m² területére (mely az ingatlan 481/1336 tulajdoni hányadának felel meg) P. F-nének 1.631.071.-Ft vételár ellenében;
 - b) 295 m² területére (mely az ingatlan 295/1336 tulajdoni hányadának felel meg) Sz. T-nak 1.000.345,-Ft vételár ellenében.
- II. az Önkormányzat felajánlja megvételre a 195408 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 742 m² alapterületű, „*kivett, zártkerti művelés alól kivett terület*” megnevezésű ingatlan
 - a) 207 m² területét (mely az ingatlan 207/742 tulajdoni hányadának felel meg) Sz. T. részére 3.237.894,-Ft vételáron;
 - b) 104 m² területét (mely az ingatlan 104/742 tulajdoni hányadának felel meg) P. F-né részére 352.664,-Ft vételáron.
- III. az Önkormányzat felajánlja megvételre a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. szerinti rekreációs célú földszerzés céljából a 195409

helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.624 m² alapterületű, „*a) kivett lakóház b) szőlő és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan

- a) 342 m² területét (mely az ingatlan 342/1624 tulajdoni hányadának felel meg) Sz. T. részére 5.349.564,-Ft vételáron;
- b) 242 m² területét (mely az ingatlan 242/1624 tulajdoni hányadának felel meg) P. F-né részére 820.622,-Ft vételáron

IV. az Önkormányzat felajánlja megvételre a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. szerinti rekreációs célú földszerzés céljából a 195410 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.142 m² alapterületű, „*szőlő és gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan

- a) 472 m² területét (mely az ingatlan 472/1142 tulajdoni hányadának felel meg) Sz. T. részére 7.383.024,-Ft vételáron;
- b) 135 m² területét (mely az ingatlan 135/1142 tulajdoni hányadának felel meg) P. F-né részére 457.785,-Ft vételáron.

V. megteszi az I.-II.-III.-IV. pont szerinti eladási és vételi ajánlatokat, azzal, hogy azok csak akkor érvényesek, amennyiben mindegyik érintett részéről minden ajánlat elfogadásra kerül, és azok érintettek általi elfogadása esetén megkötö az I.-II.-II. és IV. pontnak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződést, melyben rendelkezni szükséges a következőkről:

- a) az érintett ingatlanokra vonatkozóan felek használati megállapodást kötnek, mely alapján az ingatlanoknak a 9. melléklet szerinti felmérési rajzon szereplő „A” jelű területet kizárólagosan P. F-né, „B” jelű területet kizárólagosan az Önkormányzat, „C” jelű területet kizárólagosan Szabó Tamás használja;
- b) a szerződésben a felek által közösen meghatározandó, de a szerződés létrejöttét követő 1 évnél nem hosszabb határidőn belül Sz. T. köteles elbontani a 9. melléklet szerinti felmérési rajzon szereplő, Nyír utca felőli oldalon található műhelyt, valamint a „B” jelű területen található, 26,72 m² alapterületű tárolót, P. F-né pedig köteles elbontani a B jelzésű területen található 11,93 m² alapterületű gazdasági épületet, 5,79 m² alapterületű gazdasági épületet, 10,83 m² alapterületű gazdasági épületet valamint az A és B jelű területen található 67,53 m² alapterületű gazdasági épületnek a B jelű területen található részét, és amennyiben bontási kötelezettségüknek nevezettek határidőn belül nem tesznek eleget, úgy napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért kötelesek megfizetni az Önkormányzat részére;
- c) amint a jogszabályok változásai lehetővé teszik, hogy az ingatlanokat a használati megosztás szerinti A, B és C jelű területekre telekalakítással meg lehessen osztani, a felek ezt az Önkormányzat felhívását követően a közös tulajdon megszüntetése érdekében megteszik, kötbérfizetési kötelezettség kikötése mellett vállalják, hogy a telekalakítást esetlegesen akadályozó épületeiket/építményeiket az általuk használt területről elbontják, valamint, vállalják a közös tulajdon megszüntetése érdekében az ahhoz szükséges nyilatkozatok megtételét, dokumentumok aláírását;
- d) elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az érintett ingatlanok Sz. T., valamint P. F-né tulajdoni hányadai tekintetében annak biztosítása céljából, hogy amennyiben az általuk használt területrészt illetve az abból a későbbiekben kialakítandó önálló ingatlant szabályozás érintené, úgy az ahhoz szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják, és

hogy amennyiben a tulajdoni hányaduk tulajdonjogát át szeretnék ruházni harmadik személy részére, úgy ehhez szükség legyen az Önkormányzat hozzájárulására is, amelyet az Önkormányzat csak abban az esetben fog megadni, ha a vevő nyilatkozatot tesz arról, hogy a jelen előterjesztés szerint megkötendő szerződésben foglaltakat megismerte, és az abban foglaltakat magára, mint tulajdonjog tekintetében jogutódra vonatkozóan kötelezőnek ismeri el.

- VI. az Önkormányzat az V. pont szerinti szerződés létrejötte és az annak alapján Szabó Tamás részéről az Önkormányzat felé fennálló fizetési kötelezettség teljesítése esetén hozzájárul a Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróság előtt 6.P.XXIII.22.463/2019. számon folyó, jelenleg szünetelő peres eljárás felek általi közös kérelemre történő megszüntetéséhez, vagy szünetelés általi megszűnéséhez.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2021. július 31.

Budapest, 2021. április 26.

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: