



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan 4200/13500 tulajdoni hányadának megvásárlására

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola mb. osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin oszt. vez.-h. Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Pénzügyi Bizottság
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2020. július 14.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 185876 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. ker. Grassalkovich út 161-163. szám alatti található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 2250 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 9300/13500 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata és 4200/13500 tulajdoni hányadban magánszemélyek tulajdonát képezi. A tulajdonostársak az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozóan 2016. október 10. napján megállapodást kötöttek. (A használati megállapodásban Z. Gy. jogutódja a tulajdonjog tekintetében B.-né Cs. I. M., K. M. tekintetében B. R., V. A. tekintetében pedig jogutódok K. Gy.-né, C.-V. K. és S. E..)

Az Ingatlannal kapcsolatban a tisztelt Képviselő-testület a 307/2019. (VII. 02.) számú és a 308/2019. (VII. 02.) számú határozataival döntéseket hozott az Ingatlannal kapcsolatban. Ezen határozatok jelen előterjesztés 7. számú mellékletét képezik. A 307/2019. (VII. 02.) számú határozat szerinti azonnali beavatkozást igénylő feladatok elvégzésre kerültek. A 308/2019. (VII. 02.) számú határozat végrehajtási határidejét a 54/2020. (I. 21.) határozat 2020. december 31. napjára módosította. **A 308/2019. (VII. 02.) számú határozatan foglaltak végrehajtásához szükséges, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonába kerüljön. Ennek érdekében szükséges a magántulajdonban lévő, mindösszesen 4200/13500-ad tulajdoni hányad megszerzése, melynek leggyorsabb és legkézenfekvőbb módja ezen tulajdoni hányad megvásárlása.**

Fentiek okán elkészítettük az Ingatlan nem Önkormányzati tulajdonában álló tulajdoni hányadaira vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecsléseket, mely 2020. március 12-én kelt, 2020. június 04.-én aktualizált értékbecslések alapján **a nem Önkormányzati tulajdonban álló tulajdoni hányadok forgalmi értéke mindösszesen 64.317.761,-Ft.** Ezen forgalmi érték tulajdoni hányadok szerinti bontását a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező táblázat tartalmazza, mely táblázatban foglaltak szerint javasolt vételi ajánlatot tenni a tulajdonosoknak, illetve megváltási ajánlatot a haszonélvezőknek. Tekintettel arra, hogy B.-né Cs. I. M. a saját, 324/13500 tulajdoni hányadát – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 1. számú üzletnek, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg - vonatkozóan 4.000.000,-Ft vételár ellenében eladási ajánlatot tett az Önkormányzatnak, - mely összeg az értékbecslésben a tárgyi tulajdoni hányad forgalmi értékeként megállapított 7.829.848,-Ft összegnél 3.829.848,-Ft-tal alacsonyabb - így a tárgyi tulajdoni hányad az értékbecslésben szereplő összegnél jelentősen alacsonyabb áron kerülhet az Önkormányzat tulajdonába. Ezt figyelembe véve a mindösszesen 4200/13500 tulajdoni hányad Önkormányzat általi megszerzésére összesen 60.487.913,-Ft-ot kellene fordítani. Az összegből 60.000.000,-Ft-ot az Önkormányzat 2020. évi költségvetésének céltartalékában a 040-es szervezeti kódon biztosított. A 487.913,-Ft összegű többletfedezet biztosítását a 2020. évi költségvetés „232 ÖK önként K62-00 ingatlanvásárlás” sorának terhére javasoljuk.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (VII. 14.) határozata a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan nem Önkormányzati tulajdonban lévő mindösszesen 4200/13500 tulajdoni hányadának megvásárlásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata - a 308/2019. (VII. 02.) számú határozatban foglaltak végrehajtása érdekében -_meg kívánja szerezni a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlanok a nem az Önkormányzat tulajdonában álló, mindösszesen 4200/13500 tulajdoni hányadát összesen 60.487.913,-Ft azaz hatvanmillió-négyszáznolcvanhétezer-kilencszáztizenhárom forint ellenében, az Önkormányzat 2020. évi költségvetésének céltartaléka terhére erre a célra a 040-es szervezeti kódon biztosított 60.000.000,-Ft-os összeget 487.913,-Ft összeggel mint többletfedezettel kiegészítve a 2020. évi költségvetés „232 ÖK önként K62-00 ingatlanvásárlás” sorának terhére. Ennek érdekében
- a) vételi ajánlatot tesz B. R. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, K. M. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt 1128/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 6. számú lakásnak és a hozzá tartozó pincének, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – a haszonélvezeti jog értékét is figyelembe véve mindösszesen 12.872.815,-Ft azaz tizenkettőmillió-nyolcszázhetvenkettőezer-nyolcszázötvenöt forint ellenében;
 - b) megváltási ajánlatot tesz K. M. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban B. R. 1128/13500 tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 6. számú lakásnak és a hozzá tartozó pincének, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 5.516.921,-Ft azaz ötmillió-ötszázötvenhatezer-kilencszázhuszonegy forint ellenében;
 - c) vételi ajánlatot tesz P. T. L. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, T. M. M. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt 558/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – a haszonélvezeti jog értékét is figyelembe véve mindösszesen 5.410.392,-Ft azaz ötmillió-négyszázötvenháromezer-háromszázkilencvenkettőezer forint ellenében;
 - d) megváltási ajánlatot tesz T. M. M. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban P. T. L. 558/13500 tulajdoni hányadán – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 13. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogára mindösszesen 1.352.598,-Ft azaz egymillió-háromszázötvenkettőezer-ötszázkilencvennyolc forint ellenében;
 - e) vételi ajánlatot tesz Sz.-né F. K. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 218/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 218/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 218/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 3.253.853,-Ft azaz hárommillió-kettőszázötvenháromezer-nyolcszázötvenhárom forint ellenében;

f) vételi ajánlatot tesz F. Sz. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 218/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 218/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 218/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 3.253.853,-Ft azaz hárommillió-kettőszázötvenháromezer-nyolcszázötvenhárom forint ellenében;

g) vételi ajánlatot tesz V.-né T. M. részére

g.1) a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 218/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 218/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 218/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 3.253.853,-Ft azaz hárommillió-kettőszázötvenháromezer-nyolcszázötvenhárom forint ellenében;

g.2) a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, 876/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 12. számú lakásnak, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 11.722.516,-Ft azaz tizenegymillió-hétszázhuszonkettőezer-ötszázötvenhat forint ellenében;

azzal, hogy a vételárba beszámítja a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata javára nevezettnek a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 876/13500 tulajdoni hányadára bejegyzett jelzálogjog alapját képező helyi támogatásból eredő, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában még fennálló tőketartozást és annak járulékait, tehát a vételárat ezen beszámított összeggel csökkentve fizeti meg;

h) vételi ajánlatot tesz K. Gy.-né részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 330/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 330/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 330/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 4.925.556,-Ft azaz négy millió-kilencszázhuszonöt ezer-ötszázötvenhat forint ellenében;

i) vételi ajánlatot tesz C.-V. K. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 165/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 165/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 165/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – mindösszesen 2.462.778,-Ft azaz kettő millió-négyszázhatvankettőezer-hétszázhetvennyolc forint ellenében;

j) vételi ajánlatot tesz S. E. részére a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 165/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 11. számú lakás 165/1314-ed részének + a hozzá tartozó 2+2 db tároló 165/1314-ed részének + a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének

felel meg – mindösszesen 2.462.778,-Ft azaz kettőmillió-négy százhatvankettőezer-hétszázhetvennyolc forint ellenében;

k) elfogadja B.-né Cs. I. M. által a 185876 helyrajzi számú ingatlanban fennálló, 324/13500 tulajdoni hányadára – mely az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozó megállapodás alapján természetben a földszint 1. számú üzletnek, valamint a közös használatú földterület tárgyi tulajdoni hányadra eső részének felel meg – az Önkormányzat felé tett eladási ajánlatot, és a tárgyi tulajdoni hányadot mindösszesen 4.000.000,-Ft azaz négy millió forint ellenében, - az ingatlanforgalmi értébecslés szerint a tulajdoni hányad értékeként megállapított 7.829.848,-Ft összegnél 3.829.848,-Ft-tal alacsonyabb, így az Önkormányzat számára jelentősen kedvezőbb áron meg kívánja vásárolni;

II. felkéri a Polgármestert az érintettek döntéséről történő értesítésére, a vételi ajánlatok megtételére, majd a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatokkal és hasznélvezők által elfogadott megváltási ajánlatokkal érintett tulajdoni hányadok tekintetében a jelen határozat 3. számú melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy attól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet. A holtig tartó hasznélvezeti joggal terhelt tulajdoni hányadokra tett vételi ajánlatok illetve megváltási ajánlatok csak abban az esetben tekinthetők elfogadottnak, amennyiben a szóban forgó tulajdoni hányad tulajdonosa és az ugyanezen tulajdoni hányadot terhelő hasznélvezeti jog jogosultja egyaránt elfogadták a feléjük tett vételi illetve megváltási ajánlatot.

III. felkéri Fuchs Gyula alpolgármestert a B.-né Cs. I. M. eladási ajánlatát elfogadó nyilatkozat megtételére, majd B.-né Cs. I. M. 324/13500 tulajdoni hányada vonatkozásában a jelen határozat 3. számú melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy attól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Bese Ferenc polgármester és Fuchs Gyula alpolgármester

Határidő: 2020. október 31.

Budapest, 2020. június 22.

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

Kisné Stark Viola
mb. osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek