



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály
1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 195409-195410 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület,
Nyír utcában található ingatlanok részleges értékesítésére**

Előterjesztő:	Kisné Stark Violamb. osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész dr. László Jenő, ügyvéd
Az előterjesztés megtárgyalására jogosult bizottságok*	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja, amely ülésen a Képviselő-testület tárgyalta volna*	2020. április 14.
Ellenjegyző:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

** 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 hoz döntést*

Tisztelt Képviselő-testület!

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. Az ingatlanok a Temető sor – Nyír utca által határolt zártkerti, mezőgazdasági célú területen találhatóak.

Előzmények:

Az ingatlanok vonatkozásában 1998-tól az Önkormányzat és S. S. korábbi bérlő között haszonbérleti szerződés volt érvényben. S. S. 2001. július 13. napján a 195409 hrsz. ingatlan vonatkozásában Sz. T. javára, a 195410 hrsz. ingatlan vonatkozásában B. Zs. javára lemondott haszonbérleti jogáról. Sz. T. és B. Zs. (továbbiakban, együttesen: **Bérlők**) az ingatlanok vonatkozásában 2001. július 1. napjától az Önkormányzattal határozatlan időtartamú haszonbérleti szerződést kötöttek. Sz. T. az ingatlanokon található felépítményt, fűtő kút, 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 fűkamrát) létesítettek. Az ekkor érvényben lévő haszonbérleti szerződés 8. pontja alapján „*Haszonbérelő műszaki létesítményt csak Haszonbérbeadó előzetes engedélyével a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában létesíthet.*”, 6. pontja alapján „*A Haszonbérelő – A Polgári Törvénykönyv 457. §-ának (2) bekezdésében foglaltakon felül – a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Haszonbérelő [...] 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 hrsz. ingatlan vonatkozásában Sz. T., míg a 195410 hrsz. ingatlan 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 Kelemen, Mészáros, Sándor & Társai Ügyvédi Iroda megbízásából, Sz. T. és B. Zs. képviseletében eljáró Dr. S.- Zs. 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 képviseletében eljáró Dr. S. Zs. 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 Sorokár 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 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 lenne 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 sz. Önkormányzat tulajdonát képező 195408 helyrajzi számú, valamint 1/2 tulajdoni hányadban Sz. T., 1/2 tulajdoni hányadban pedig egy másik, a peresített ügyben nem érintett magánszemély, P. F-né tulajdonát képező 195411 helyrajzi számú ingatlan. (P. F-né jelenleg bérlője a 195409 és 195410 helyrajzi számú ingatlanok Temető sor felőli felének.) Ezen ingatlanok összevonásával és a későbbiekben, egy majdani szabályozási tervmódosítás életbe lépését követően történő újra osztásával a jelenlegi, szabálytalan, keskeny csiktelkekből szabályos építési telkek lennének kialakíthatók. Első lépésben a tárgyi négy ingatlan összevonásra kerülhetne, így közös tulajdon alakulna ki az Önkormányzat, P. F-né és Sz. T. között, azonban ezen ingatlan tulajdoni hányad szerinti használata szerződésben szabályozásra kerülne. Sz. T. és B. Zs. kérelmezők a 8. számú melléklet szerinti „C” területet használnák, ahhoz, hogy ez a terület az ingatlanon fennálló tulajdoni hányaduknak megfelelően, hozzávetőlegesen 802 m² területet kellene megvásárolniuk 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 használná.

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.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatná a felvázolt koncepciót, úgy a telekalakítási és adásvételi szerződésben természetesen kikötésre kerülne településrendezési kötelezettségként Sz. T. és B. Zs. részére, 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 ugyanilyen formában, 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.

Fentiek alapján először egy elvi döntést szükséges hozni arról, hogy támogatható-e a felvázolt koncepció, és annak támogatása esetén hozzájárulás adható-e a per szüneteléséhez.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

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.

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 MEGHOZOTT POLGÁRMESTERI HATÁROZAT:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének .../2020. (.....) 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

„A változat”

- 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 megfeleljen 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 előterjeszté készítettéséről 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.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő:.....

„B változat”

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Sorokár Önkormányzata nem kívánja értékesíteni Sz. T. és B. Zs. részére a 195409 és 195410 helyrajzi számú ingatlanokat és nem járul hozzá a Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróság előtt 6.P.XXIII.22.463/2019. számon jelenleg folyamatban lévő peres eljárásnak a szüneteléséhez.
- II. az érintettet értesíti döntéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő:.....

Budapest, 2020. március 24.

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

Kisné Stark Viola
mb. osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: