



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 0196246/3 helyrajzi számú, természetben a Virágpatak utcára merőlegesen futó ingatlan megvásárlásáról szóló 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:	Tóth András főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Bizottsági ülés időpontja:	2022. november 17.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) tervezett módosítása alapján – melynek elfogadásáról a tisztelt Képviselő-testület várhatóan még ebben az évben dönt – annak 1. számú mellékletében található SZT-11 számú szabályozási tervlapon a Virágpatak utcára merőlegesen futó 0196246/3 hrsz.-ú, „*kivett út*” megnevezésű 5830 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közterületként (közút) fog szerepelni.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet, ezért gazdaságfejlesztés céljából, a közúthálózat fejlesztése érdekében szükséges, hogy az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonba kerüljön.

Az Ingatlan

- 3090/17493 tulajdoni hányadban J. R. S.,
- 543/17493 tulajdoni hányadban a Werling és Társa Műanyagipari Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-719820)
- 291/17493 tulajdoni hányadban G. Cs.,
- 291/17493 tulajdoni hányadban G. Z.,
- 51/17493 tulajdoni hányadban K.Z.,
- 51/17493 tulajdoni hányadban K-né M. A.,
- 2469/17493 tulajdoni hányadban H. J. J.,
- 2634/17493 tulajdoni hányadban a Major Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-062460),
- 1083/17493 tulajdoni hányadban a Duna Frost Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-202465),
- 5664/17493 tulajdoni hányadban az Ócsa-Soroksár Ipari és Vagyonkezelő Szövetkezet (végelszámolás alatt áll, cégjegyzékszám: 01-02-053511),
- 1326/17493 tulajdoni hányadban pedig a Kuti és Társai Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-362601),

tulajdonát képezi.

Az Ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Kft. javára 84m² területre bejegyzett vezetékjog, valamint az Ingatlan J. R. S. tulajdonát képező mindösszesen 3090/17493 tulajdoni hányadból 2364/17493 tulajdoni hányadot terheli J. E. Zs. és J. S. M. javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog, hasznélvezők részére hasznélvezeti joguk megváltására megváltási ajánlat megtétele szükséges a tehermentes tulajdonszerzés érdekében.

Az Ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2022. október 28. napján elkészült, az a jelen előterjesztéshez 3. számú mellékletként csatolásra került. Az ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy az a 3. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményben megtalálható.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az Ingatlan forgalmi értéke 67.499.740,-Ft, ezen felül a tárgyi ingatlanra a szomszédos ingatlanokról átnyúló felépítmények, építmények elbontásának és a 0196246/7 hrsz.-ú ingatlanon található telephelyet ellátó elektromos fővezeték fogadószekréténye áthelyezésének költsége mindösszesen 6.420.818,-Ft (ezen költségek részletezése az ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2.-3. oldalán található). A hasznélvezeti jogok értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) és (4)

bekezdése alapján került meghatározásra, értékük csökkenti a terhelt tulajdoni hányad állagtulajdonjogának értékét.

Az ingatlanvásárlás költségének fedezetét – a Magyarország Kormánya által Gazdaságvédelmi programok előirányzatból, a rendkívüli kormányzati intézkedésekre szolgáló tartalékból történő, valamint fejezetek közötti és fejezeten belüli előirányzat-átcsoportosításokról, kötelezettségvállalás engedélyezéséről, továbbá a 2021. évi központi költségvetés végrehajtása érdekében szükséges intézkedésekről és egyes kormányhatározatok módosításáról szóló 2005/2020. (XII. 24.) Korm. határozat 4. melléklet 6. sora szerint – az Önkormányzat részére közlekedési infrastruktúra fejlesztési feladatainak támogatására biztosított összeg (4,5 mrd forint) jelentené a 2022. évi költségvetésben.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelete 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.3.1. pontja szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: „3.3.1. **Dönt** – a főépítész véleményének figyelembevételével – ingatlan, **ingatlanrész vásárlásáról, kisajátításáról, felajánlás elfogadásáról, valamint az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok tárgyában nettó 30.000.000.- forint értékhatárig, valamint ingatlan, ingatlanrész bérbevételeéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**”

Jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlan esetében a vételár meghaladja a 30.000.000,- Ft összeget, így a döntés a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján szíveskedjék döntéseit meghozni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének.../2022. (XI. 17.) határozata a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata gazdaságfejlesztés céljából, a közúthálózat fejlesztése érdekében meg kívánja szerezni a 0196246/3 helyrajzi számú, **5830 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát 73.920.558,-Ft, azaz hetvenhárommillió-kilencszázhuszezer-ötyszázötvennyolcforint ellenében**, mely összegből 67.499.740,-Ft a földterület értéke, 6.420.818,-Ft a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanra a szomszédos ingatlanokról átnyúló, elbontandó felépítmények és építmények bontási költsége és a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanról elbontandó épületrészre csatlakozó, a 0196246/7 helyrajzi számú ingatlanon található telephelyet ellátó elektromos fővezeték kapcsolószekrényre áthelyezésének költsége.

Ennek érdekében

a.) **J. R. S.** részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló

a.1) 2364/17493 tulajdoni hányadára – a tulajdoni hányadot J. E. Zs., valamint J. S. M. javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogok értékét is figyelembe véve –vételi ajánlatot tesz 3.648.759, -Ft, azaz hárommillió-hatszáznegyvennyolcezer-hétszázötvenkilenc forint ellenében;

a.2) 726/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 2.801.395, -Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázegyezer-háromszázkilencvenöt forint ellenében;

- b.) a Werling és Társa Műanyagipari Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-719820) részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 543/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 2.095.259, -Ft, azaz kettőmillió-kilencvenötezer-kettőszázötvenkilenc forint ellenében;**
- c.) G. Cs. részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 291/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 1.122.874, -Ft, azaz egymillió-egyszázhuszonkettőezer-nyolcszázhetvennégy forint ellenében;**
- d.) G. Z. részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 291/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 1.122.874, -Ft, azaz egymillió-egyszázhuszonkettőezer-nyolcszázhetvennégy forint ellenében;**
- e.) K. Z. részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 51/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 196.792, -Ft, azaz egyszázkilencvenhatezer-hétszázkilencvenkettő forintellenében;**
- f.) K-né M. A. részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 51/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 196.792, -Ft, azaz egyszázkilencvenhatezer-hétszázkilencvenkettő forintforint ellenében;**
- g.) H. J. J. részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2469/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 9.527.060, -Ft, azaz kilencmillió-ötszázhuszonhétézer-hatvan forint ellenében;**
- h.) a Major Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-062460) részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2634/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 10.163.741, -Ft, azaz tízmillió-egyszázhatvanháromezer-hétszáznegyvenegy forint ellenében;**
- i.) a Duna Frost Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-202465) részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1083/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 4.178.941, -Ft, azaz négymillió-egyszázhetvennyolcezer-kilencszáznegyvenegy forint ellenében;**
- j.) az Ócsa-Soroksár Ipari és Vagyonkezelő Szövetkezet (végelszámolás alatt, cégjegyzékszám: 01-02-053511) részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 5664/17493 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 21.855.515, -Ft, azaz huszonegymillió-nyolcszázötvenötezer-ötszázötvenöt forint ellenében;**
- k.) a Kuti és Társai Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-362601) részére a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1326/17493**

tulajdoni hányadára **vételi ajánlatot tesz 5.116.598, -Ft, azaz ötmillió-egyszáztizenhatezer-ötszázkilencvennyolc forint ellenében;**

l.) J. E. Zs. részére J. R. S-nak a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 2364/17493 tulajdoni hányadát terhelő holtig tartó haszonélvezeti joga megváltására megváltási ajánlatot tesz 3.648.760, -Ft, azaz hárommillió-hatszáznegyvennyolcezer-hétszázhatvan forint ellenében;

m.) J. S. M. részére J. R. S-nak a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 2364/17493 tulajdoni hányadát terhelő holtig tartó haszonélvezeti joga megváltására megváltási ajánlatot tesz 1.824.380, -Ft, azaz egymillió-nyolcszázhuszonnégyezer-háromszáznyolcvan forint ellenében;

valamint megfizet a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanra a szomszédos ingatlanokról átnyúló, elbontandó felépítmények, építmények elbontása és a 0196246/3 helyrajzi számú ingatlanról elbontandó épületrészre csatlakozó, a 0196246/7 helyrajzi számú ingatlanon található telephelyet ellátó elektromos fővezeték kapcsolószeletrénye áthelyezésének költségeként mindösszesen 6.420.818,-Ft összeget a 3. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői vélemény 2.-3. oldalán található részletező táblázatban foglaltak szerint, azok számára, akik érdekében az elbontandó/áthelyezendő felépítmények/létesítmények működnek és vállalják azok elbontását/áthelyezését.

Az ingatlanvásárláshoz szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

II. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a vételi ajánlatok megtételéről, és azok elfogadása esetén írja alá az I. pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződést.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2023. február 28.

Az előterjesztést a Képviselő-testületsaját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022.november 02.

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

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: