



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 185615 hrsz.-ú, természetben a 1239 Budapest, Hősök tere 50. és 1239 Budapest, Hősök tere 52. szám alatt található ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Molnár Henriett jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2022. szeptember 1.
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) 1. számú mellékletében található SZT-09 számú szabályozási tervlapon a Hősök tere – Jelző utca között található **185615 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 763 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) teljes területe** közterületként (közút) szerepel. A tárgyi Ingatlanra a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáróhoz kapcsolódó kiszolgáló utak, valamint a településközpontozathoz kapcsolódó új közterületek kialakításához van szükség.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához szükséges, hogy a jelen előterjesztés tárgyát képező **Ingatlan teljes területe** önkormányzati tulajdonba kerüljön.

Az Ingatlan 48/96 tulajdoni hányadban V. M. B., 48/96 tulajdoni hányadban P. M. tulajdonában áll, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. javára 1 m² vezetékjog terheli.

P. M.-nak a tulajdoni lap II/7. és II/11. bejegyzése alatt bejegyzett 12/96 – 12/96 tulajdoni hányadát 300.000,-Ft erejéig, II/14. bejegyzés alatt bejegyzett 24/96 tulajdoni hányadát szintén 300.000,-Ft erejéig jelzálogjog terheli, melynek jogosultja Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata. Amennyiben létrejön az adásvétel, úgy a P. M. részére fizetendő vételárba beszámításra kerülne a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata javára a tulajdoni lap III/3. bejegyzése valamint III/4. bejegyzése alatt bejegyzett jelzálogjog alapját képező tartozásokból még fennálló követelés összege.

Tárgyi Ingatlan használatára vonatkozóan a tulajdonosok 2022. május 20. napján megállapodást kötöttek egymással, mely az Ingatlant két különálló részre osztja fel. Az ingatlanok elkülönített közmű mérőórákkal rendelkeznek.

Az Ingatlanra az ingatlanforgalmi szakértői vélemény - az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás figyelembevételével mellett – 2022. július 20. napján elkészült.

Az Ingatlan tulajdoni lapja, valamint az Ingatlan használatára vonatkozó megállapodás nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy az 5. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményben azok megtalálhatóak.

Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlan el nem fogadott ajánlattal érintett tulajdoni hányadának tulajdonjogát az Önkormányzat kisajátítási eljárás eredményeként szerezheti meg, ezért javasolt a vételi ajánlatokról történő döntéssel egyidejűleg arról is döntést hozni, hogy a kisajátítás feltételeinek fennállása esetén az Önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményez a tárgyi tulajdoni hányadok tekintetében.

Az ingatlanvásárlás/kisajátítás 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 jelentené a 2022. évi költségvetésben.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 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 bérbevételéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**”

Jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlan esetében a forgalmi érték illetve kártalanítási költségek összege meghaladja a 30.000.000,-Ft összeget, így a döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (IX. 01.) határozata a 185615 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Hősök tere 50. és 1239 Budapest, Hősök tere 52. szám alatt található ingatlan megvásárlásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a **185615 helyrajzi számú, 763 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű, természetben a 1239 Budapest, Hősök tere 50. és 1239 Budapest, Hősök tere 52. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát **124.755.958,-Ft, azaz egyszázhuszonnégymillió - hétszázötvenötezer - kilencszázötvennyolc forint ellenében.**

Ennek érdekében

- a) **P. M. részére a 185615 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 48/96 tulajdoni hányadára az Ingatlanra vonatkozó használati megosztás figyelembevételével vételi ajánlatot tesz 43.861.473,-Ft, azaz negyvenhárommillió - nyolcszázhatvanegyezer - négyszázhetvenhárom forint ellenében– melyből a földterület és az épületek értéke **39.650.000,-Ft, 4.211.473,-Ft az ingatlanon található épületek bontási költsége** – mely összegbe beszámításra kerül a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata javára a tulajdoni lap III/3. bejegyzése valamint III/4. bejegyzése alatt bejegyzett jelzálogjog alapját képező tartozásokból még fennálló követelés összege.**
- b) **V. M. B. részére a 185615 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 48/96 tulajdoni hányadára az Ingatlanra vonatkozó használati megosztás figyelembevételével vételi ajánlatot tesz 80.894.485,-Ft, azaz nyolcvanmillió-nyolcszázkilencvennégyezer-négyszáznyolcvanöt**

forint ellenében, melyből a földterület és az épületek értéke 76.840.000,-Ft, 4.054.485,-Ft az ingatlanon található épületek bontási költsége.

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 kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.

III. felkéri a Polgármestert, hogy a vételi ajánlat bármely tulajdonos általi el nem fogadása, vagy a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását a tárgyi tulajdoni hányadok tekintetében, gondoskodjon a kisajátítási eljárás kezdeményezésére vonatkozó kérelemnek Budapest Főváros Kormányhivatalához történő benyújtásáról, a jelen határozat melléklete szerinti nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban vagy azzal kapcsolatos bírósági eljárásban szükséges egyéb – az önkormányzat érdekeit nem sértő – nyilatkozatok, meghatalmazások megtételéről, valamint a kisajátítási eljárás során, illetve a kisajátítási határozatban foglaltakkal kapcsolatban egyezség megkötéséről, amennyiben az az Önkormányzat érdekeit nem sérti. A kisajátításhoz szükséges összeget a 2022. évi költségvetés „közlekedési infrastruktúra fejlesztés” sora terhére biztosítja.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2023. január 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. július 25.

dr. Molnár Henriett
jogász
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: