



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

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. ker. 184102 helyrajzi számú, természetben a Vízisport utca 65. szám alatt található ingatlan nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő	Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
Az előterjesztést készítette	Szabó Éva, telekgazdálkodási ügyintéző dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2025. február 13. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítésszel	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

A jelen előterjesztés beterjesztésre került a tisztelt Képviselő-testület 2025. január 23-ai ülésére, azonban a tisztelt Képviselő-testület akkor az előterjesztés napirendről történő levételéről döntött. Mivel az ügyben benyújtott kérelem így nem került elbírálásra, az előterjesztést újra beterjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé, tekintettel arra, hogy a kérelmet el kell bírálni.

A jelen előterjesztést a tisztelt Képviselő-testület 2024. július 27. napján megtartott ülésén már egyszer tárgyalta. Akkor a következő döntést hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 176/2024. (VI. 27.) határozata a 184102 hrsz.-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem kívánja értékesíteni a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 1088 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant nyílt, egyfordulós pályázati eljárás keretében.”

Az előterjesztés alapját képező kérelem előterjesztői a döntésről történő értesülést, és a Képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyv áttekintését követően újabb kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz, melyben leírták, hogy nem engedély nélküli, rosszhiszemű ráépítésről van szó, melynek legalizálása precedens jelentene a kerületben, és hogy erre történő hivatkozás tévesen hangzott el az előterjesztés tárgyalásakor, a felépítményt a korábbi Tanács engedélyével, jóhiszeműen létesítették, és kéri az ügy újra történő megtárgyalását.

Fentiek alapján a tárgyi javaslatot újra a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztem.

A 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 1088 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű belterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában áll.

Az Ingatlan területét (mely akkor még a Magyar Állam tulajdonában állt) a rendelkezésre álló iratok alapján néhai T. M. (születési nevén T. M., mely később, a bérleti szerződés megkötését követően került magyarosításra) bérelte 1937-től a Magyar Királyi Kincstártól. A Soroksári Dunaág Munkálatainak M. Kir. Kirendeltsége 325/1940. számon 1940. 04. 17-én kiadott okiratában úgy nyilatkozott, hogy a benyújtott építési terv alapján egy 4.36 x 12,62 m nagyságú favázás épület (szoba-konyha-raktár) kincstári területen leendő felépítése ellen kifogást nem emelt, figyelmeztették azonban néhai T. M. hogy a szükséges hatósági építési engedély beszerzése egyedül az ő feladata és az az épület a szerződés lejártakor a kincstár területéről eltávolítandó. Az épület tulajdonjogát az akkori bérleti szerződés szerint mindennemű kártérítés nélkül a bérbeadó szerezte meg. Néhai T. M. halála után, 1960-tól özvegye, néhai T. M-né született K. E. használta a területet 1960. június 11. napján kiállított területhasználati szerződés alapján, mely nem áll rendelkezésre, arra néhai T. M-né 1969. július 21. napján kelt nyilatkozatában hivatkozik, melyben lemondott a területhasználat jogáról lánya, néhai F. A-né született T. É. és annak házastársa, néhai F. A. javára.

Budapest Főváros Tanácsa Végrehajtó Bizottságának Városrendezési és Építészeti Osztálya megbízásából a Fővárosi Közüzemi Díjbeszedő, mint a Fővárosi Tanács kezelésében lévő terület hasznosítója, valamint néhai F. A. és neje (mint használók) között területhasználati szerződés jött létre 1970. január 01. napjával, 1970. december 31. napjáig, ezt követően a terület használata évente, közcélú zöldterület igénybevétele engedélyezése címen, közterületfoglalási engedélyként határozattal került engedélyezésre néhai F. A. részére, egészen 1990. december 31-ig. 1991. évtől néhai F. A. folyamatosan rendelkezett haszonbérleti szerződéssel a terület vonatkozásában Pesterzsébet-Soroksár Önkormányzatától, majd 1996. január 1-től Soroksár Önkormányzatától, először évente megújított határozott idejű, 2007. január 01. napjától határozatlan idejű bérleti szerződéssel. Néhai F. A. 2022. május 10. napján elhalálozott.

Budapest Főváros XX. ker. Tanács V.B. Műszaki Osztálya 1984. október 22. napján kelt, IV.4941/84 sz. határozatával engedélyezte néhai F. A. lánya, néhai N-né F. I. K. és annak házastársa, N. S. részére az Ingatlanon már meglévő felépítmény tetőtér beépítését és korszerűsítését.

2007. 03. 06. napján kelt, 103/2007. ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában néhai F. A. az Ingatlanhoz kapcsolódó haszonbérleti jogáról lemondott unokái, M.-N. A. (az okiratban születési nevén, N. A.-ként szerepel) és N. Z. javára, és úgy nyilatkozott, hogy az Ingatlanon lévő felépítményt házastársával együtt külön teljes bizonyító erejű magánokiratban átruházzák unokáik javára. 2007. 03. 13-án kelt teljes bizonyító erejű magánokiratban néhai F. A. és néhai F. A.-né által az Ingatlanon álló 110 m² alapterületű + tetőtér lakás, 25 m² alapterületű garázs, 17 m² alapterületű szénatároló és kazánház felépítmények tulajdonjogáról ellenszolgáltatás nélkül lemondtak unokáik, N. Z. és M.-N. A. (az okiratban születési nevén, N. A.-ként szerepel) javára, N. S. és N.-né F. I. K., valamint saját maguk hasznélvezetét fenntartva, **de tekintettel arra, hogy a felépítmény tulajdonjogával nem rendelkeztek, azt érvényesen átruházni sem tudták.**

Néhai N.-né F. I. K. 2010. július 12. napján elhunyt. A 2022. április 21. napján jogerőre emelkedett, 11059/N/22/2022/10 számon kelt pót-hagyatékátadó végzés alapján a lakóépület és garázs felépítményen az örökhagyó és túlélő házastársa által végzett ráépítési munkákhoz kapcsolódó **ráépítési igényből eredő jogok és kötelezettségek örökhagyóra eső ½ része egyenlő ½ - ½ arányban gyermekeinek, N. Z.-nak és M.-N. A.-nak N. S. túlélő házastárs hasznélvezeti jogával terhelten átadásra került.**

2021. május 25. napján V. M. és K-né K. K. a szomszédos ingatlanok lakosai, nyilatkoztak arról, hogy az Ingatlanon lévő felépítményt 152 m² alapterületen 1985-ben néhai F. A., valamint N. S. és néhai N-né F. I. K. létesítették és tartották karban saját költségükön. A Nyilatkozatokhoz csatolásra került a lakóépületről néhai F. A. által készített rajz, melyen színes keretezéssel jelölve van a különböző időpontokban, a kezdeti felépítményhez hozzá-, át- és beépített rész. A rajzon piros színnel az 1940-ben épült épület, zöld színnel a néhai F. A. és felesége által hozzá, és kék színnel a N. S. és néhai N-né F. I. K. által átépített részek kerültek feltüntetésre.

Néhai F. A. halálát követően a Bérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit törvényes öröksei, unokái, M.-N. A. és N. Z. gyakorolják, illetve teljesítik.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) – már nem hatályos, de az Ingatlanra történt ráépítéssel kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és

felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény alapján alkalmazandó

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.)
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az 1940-es terv alapján épített felépítmény az 1937-ben néhai T. M. és a Magyar Királyi Kincstár között létrejött szerződés alapján a bérbeadót (illetve annak mindenkori, az Ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában jogutódját) illeti, mindennemű kártérítés nélkül.

Az 1984/1985-ben történt ráépítés vonatkozásában – mely magába foglalta az 1940-ben létesített eredeti felépítmény felújítását és bővítését – alkalmazandó a **régi Ptk. 137. § (1)** bekezdése, mely szerint „*Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.*”. A **régi Ptk. 138. § (2)** bekezdésének a ráépítés idején hatályos szövege szerint: „*Allami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.*”, tehát tulajdonjogot a ráépítők nem szerezhettek a ráépítéssel.

Soroksár közigazgatási területén számos olyan, az önkormányzat tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődjek létesítették.

Ezen felépítmények jogi helyzetének a rendezése érdekében a Képviselő-testület 23/2015. (I. 20.) határozatával úgy döntött, hogy a rendezetlen jogi helyzetű felépítmények vonatkozásában a gazdagodás iránti igények Önkormányzata által történő elismerésének a feltétele az a)-b)-c)-d) pontokban felsoroltak közül valamelyik iratnak, de minden esetben legalább az a) pont szerinti okiratnak az e)-f)-g)-h) pontok közül valamelyik iratnak az együttes rendelkezésre állása: Az építmények tartós fennmaradását igazoló, eredeti vagy közjegyző által hitelesített Önkormányzata által készített igazságügyi szakvélemény, vagy

- a) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős építési engedély, vagy
- b) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős használatba vételi engedély, vagy
- c) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős fennmaradási engedély

és

- d) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett adásvételi szerződés, vagy
- e) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett ajándékozási szerződés, vagy
- f) jogerős közjegyzői hagyatékátadó végzéseket, vagy

azok az 1994. év előtt adásvételi szerződések, amelyek ügyvéd vagy közjegyző által nincsenek ellenjegyezve, de két tanú által hitelesen tanúsították.

A gazdagodás megtérítésére fentiek alapján – mivel az 1984-es ráépítés vonatkozásában ők rendelkeznek építési engedéllyel – 1/2 részben N. S., 1/4 – 1/4 részben pedig a 11059/N/22/2022/10 ügyiratszámú, a ráépítési igényből eredő jogok és kötelezettségek átadását magába foglaló pót-hagyatékátadó végzés alapján néhai N-né F. I. K. örökösei, azaz N. Z. és M.-N. A. jogosultak.

N. S. és gyermekei M.-N. A., valamint N. Z. kérték, hogy az Ingatlant megvásárolhassák azzal, hogy az Önkormányzat ismerje el a felépítmény általi gazdagodását és azt a vételárba számítsa be. Az Ingatlan forgalmi értékére vonatkozó értékbecslés díjának 50%-át, 234.950.- Ft-ot a 362/2017. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján 2022. június 13. napján megfizették az Önkormányzat részére, amely összeg tárgyi határozat alapján értékesítés esetén a vételárba beszámítandó. A Ráépítők 2024. április 30. napján kelt levelükben vételi szándéknyilatkozatukat kiegészítették azzal, hogy az Ingatlan megvásárlásakor N. S. 2/4 arányú, N. Z. és M.-N. A. 1/4 – 1/4 arányú tulajdonjogot kívánnak vásárolni.

A 2024. április 17. napján elkészült, és 2024. november 28. napján aktualizált Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény (a továbbiakban: **Szakvélemény**) alapján az Ingatlanon egy 237 m² redukált alapterületű lakóépület és egy különálló garázs áll. A lakóépületben 4 lakótér került kialakításra, 2 a lakóház földszintjén, melyből egy 2022. évben felújításra került, illetve 2 lakótér a lakóépület tetőtér szintjén. A lakóterek önálló bejáráttal rendelkeznek.

Épületrész	Alapterület (m ²)	Redukált terület (m ²)	Műszaki érték
Lakóház földszint (1.lakótér)	54,1	53,06	23.893.202.- Ft
Lakóház földszint (2.lakótér)	48,58	48,58	18.932.660.- Ft
Lakóház földszint (2.lakótérhez tartozó tároló)	8,00	4,00	1.559.502.- Ft
Lakóház földszint (2.lakótérhez tartozó kazán)	20,55	9,23	3.737.594, - Ft
Lakóház tetőtér (3.lakótér)	71,51	63,19	31.585.762.- Ft
Lakóház tetőtér (3.lakótérhez tartozó terasz)	13,3	3,99	1.762.180, - Ft
Lakóház tetőtér (4.lakótér)	55,21	45,10	8.153.356, - Ft
Garázs	19,88	9,94	1.208.207, - Ft
Minösszesen	291,13	237,08	90.832.463, - Ft

Az aktualizált Szakvélemény alapján az **Ingatlan forgalmi értéke 96.435.376,-Ft**, mely összeg meghaladja azt az értékhatárt, mely alatt versenyeztetési eljárás nélkül lehetséges lenne az értékesítés. Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A Vagyondirektívum 23.§ (1) bekezdése szerint „(1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”.

A Vagyondirektívum 22. § alapján:

„(1) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
- b) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével,
- c) egyszerűsített pályázati eljárás,
- d) ingatlan és ingó vagyon tekintetében árverés,
- e) portfólió vagyon zártkörű elhelyezése,
- f) portfólió vagyonnak a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti értékesítése
- g) nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatallal, nyilvános vagy zártkörű értékesítésre történő felajánlással,
- h) szabályozott piacon történő értékesítésre adott megbízással.”

A garázzsal kapcsolatban nem állnak rendelkezésre olyan okiratok, melyek alapján az Önkormányzat gazdagodása elismerhető lenne, így **gazdagodás csak a lakóépület vonatkozásában ismerhető el, mindösszesen 89.624.256,-Ft értékben.**

Fentiek alapján az Ingatlan csak versenyeztetési eljárás keretében értékesíthető. Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület az Ingatlan értékesítése mellett dönt, a versenyeztetési eljárás módjáról is döntenie szükséges. **A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a nyilvános pályázat lenne a megfelelő értékesítési módszer.**

Tekintettel arra, hogy a lakóház felépítmény – azaz az Önkormányzat gazdagodása – igen nagy értéket képvisel, valamint, hogy az Ingatlan a gazdagodás megtérítésére jogosultak lakóhelyeül is szolgál, illetve hogy semmiképpen nem lenne ésszerű az Ingatlant olyan állapotban elidegeníteni, hogy a felépítmény jogi helyzete rendezetlen, és amennyiben nem a ráépítők lennének a nyertes pályázók, a ráépítőknek illetve jogutódaiknak esetleges követelési lehessenek az új tulajdonossal szemben, **javasolt pályázati feltételként meghatározni, hogy amennyiben a pályázó nem a gazdagodás megtérítésére jogosult személy, úgy pályázata érvényességének feltétele, hogy becsatoljon pályázati anyagához egy olyan teljes bizonyító erejű, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratot, vagy közokiratot, melyben megállapodott a gazdagodás megtérítésére jogosult személyekkel az Ingatlan részére történő esetleges értékesítését követő használatáról.**

Vagyonkezelési szempontból javasolt az Ingatlan értékesítése a ráépítők több éve húzódó kérelmének történő helyt adása, és ezzel a felépítmény jogi helyzetének rendezése is megtörténne. **Javasolt továbbá a ráépítőkkel szemben az Önkormányzat gazdagodásának elismerése a lakóház felépítmény értékével megegyező mértékben, oly módon, hogy amennyiben a ráépítők/gazdagodás megtérítésére jogosultak nyerik az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot, úgy a vételárba beszámításra kerül a gazdagodás értéke, valamint beszámításra kerül még az általuk az értékbecslés elkészíttetéséhez a 362/2017. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján 2022. június 13. napján megfizetett 234.950.- Ft összeg is.**

A nyilvános pályázaton történő értékesítés lebonyolításához szükséges meghatározni a Tisztelt Képviselő-testületnek:

- a minimális vételár (ezt a Vagyondirektívum szerint a Szakvélemény **figyelembevételével** kell megállapítani, tehát nem szükséges pontosan az abban szereplő összegben meghatározni, attól eltérő összeget is meg lehet határozni),

- a részletes pályázati kiírás árát (az Ingatlanok értékesítésére kiírt korábbi pályázatok esetében 10.000,-Ft + ÁFA összegben került meghatározásra),
- a pályázati biztosíték összegét (javasoljuk 5.000.000,-Ft összegben megállapítani).

A Vagyonrendelet vonatkozó – alább idézett – rendelkezése alapján a minimális vételár meghatározása az értébecslés szerinti forgalmi érték alapján került a határozati javaslatba.

17. § (1) Az Önkormányzat vagyonát a számviteli törvényben meghatározottak alapján tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak értékesítésére, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét:

a) ingatlanvagyon esetén

aa) az Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értébecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés vagy;

ab) kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése érdekében történő döntés esetén a kisajátítási hatóság által kirendelt, igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő által készített szakvélemény vagy;

ac) peres, nemperes vagy más közigazgatási eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő által készített forgalmi értébecslés vagy;

ad) amennyiben az érintett ingatlan(rész) adó- és értékbizonyítvány szerinti értéke nem haladja meg az Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értébecslő által készítendő szakvélemény készíttetése bruttó költségének kétszeresét, úgy 3 évnél nem régebben kiállított adó- és értékbizonyítvány (1 évnél régebbi adó- és értékbizonyítvány esetén a kiállítás óta eltelt időre vonatkozóan a KSH által közzétett infláció mértékét is figyelembe véve);

figyelembevételével kell meghatározni. Az ab)-ad) pontban foglaltak nem zárják ki az aa) pontban meghatározott értébecslés egyidejű figyelembevételét.

A Tisztelt Képviselő-testületnek döntenie szükséges arról is, hogy ki jogosult a pályázatok bontását és értékelését végző bírálóbizottság tagjainak kijelölésére. (A pályázat eredményének megállapítására a Képviselő-testület jogosult, a bírálóbizottság csupán elvégzi a pályázatok felbontását és értékelését, valamint emlékeztetőt készít a Képviselő-testület részére a pályázatok értékeléséről.)

IV. A döntés szükségességének indokai

Mivel a ráépítők részéről kérelem érkezett az Ingatlan értékesítésére, az értékesítésről döntenie szükséges.

V. A döntés várható hatásai

A Képviselő-testület döntése alapján lehetőség nyílik a szóban forgó Ingatlan értékesítésére továbbá az Ingatlanon lévő lakóház felépítmény több, mint 80 éve rendezetlen jogi helyzetének rendezésére.

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

VI. Döntési javaslat(ok)

a) Rendelet-tervezet: -

b) Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (II. 13.) határozata a 184102 hrsz.-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 1088 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: **Ingatlan**) nyílt, egyfordulós pályázati eljárás keretében értékesíteni kívánja, azzal, hogy
- a minimális ajánlható vételár az Ingatlan vonatkozásában-Ft (ÁFA fizetési kötelezettség nem áll fenn), a részletes pályázati kiírás ára nettó- Ft + 27 % ÁFA azaz bruttó- Ft, a pályázati biztosíték összege- Ft.
 - amennyiben a pályázó az Ingatlanon található lakóház felépítmény létesítőitől, illetve az Önkormányzat lakóház felépítmény általi gazdagodásának megtérítésére jogosult személyektől különböző személy, úgy a pályázata érvényességének feltétele hogy becsatoljon pályázati anyagához egy olyan teljes bizonyító erejű, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratot, vagy közokiratot, melyben megállapodott a gazdagodás megtérítésére jogosult személyekkel az Ingatlan részére történő esetleges értékesítését követő használatáról.

A pályázati eljárás lebonyolításáról a Polgármesteri Hivatal útján maga gondoskodik. A pályázatot előminősítő eljárás nem előzi meg, alternatív ajánlat nem tehető.

- II. felkéri a Polgármesteri Hivatalt a részletes pályázati kiírásnak a jelen határozat I. pontja, valamint Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) rendelet vonatkozó rendelkezései szerinti összeállítására, a pályázati felhívás közzétételére, meghirdetésére és a pályázati eljárás lebonyolítására.
- III. felhatalmazza és felkéri a Polgármestert, hogy legkésőbb a pályázatok benyújtásának határidejéig jelölje ki a pályázatok bontását és értékelését végző bírálóbizottság tagjait.
- IV. felkéri továbbá a Polgármesteri Hivatalt, hogy a pályázati eljárás eredményének ismeretében a pályázat eredménye megállapításának tárgyában új Képviselő-testületi előterjesztést készítsen.

Felelős: Bese Ferenc polgármester, dr. Szabó Tibor jegyző

Határidők:

- a pályázati kiírás közzététele tekintetében: 2025. április 07.;
- a pályázatok benyújtási határideje és a bíráló bizottság tagjainak kijelölése vonatkozásában: 2025. május 13.
- a bíráló bizottság javaslatának leadási határideje: 2025. május 19.
- az ajánlatok elbírálásának határideje: 2025. június 30.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (II. 13.) határozata az Önkormányzatnak a 184102 hrsz.-ú ingatlanon található lakóház felépítmény általi gazdagodása elismeréséről és megtérítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 1088 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanon található lakóház felépítmény általi gazdagodását mindösszesen **89.624.256,-Ft értékben elismeri, és azt megtéríti a lakóház létesítői illetve annak jogutódai részére – N. S. részére 1/2, M.-N. A. részére 1/4, N. Z. részére 1/4 arányban – az alábbiak szerint:**
- a) amennyiben a 184102 helyrajzi számú ingatlan nyílt pályázaton történő értékesítésére kiírt pályázat nyertesei N. S., M.-N. A. és N. Z. lesznek, úgy a gazdagodás értékét beszámítja a tárgyi ingatlan vételárába, továbbá beszámítja a vételárba a nevezettek által az értékbecslés elkészíttetéséhez a 362/2017. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján 2022. június 13. napján megfizetett 234.950.- Ft összeget is;
- b) amennyiben a 184102 helyrajzi számú ingatlan nyílt pályázaton történő értékesítésére kiírt pályázat nyertesei nem N. S., M.-N. A. és N. Z. lesznek, úgy a gazdagodás értékét az ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül, erről szóló külön megállapodás megkötését követően megfizeti nevezettek részére.
- II. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert az érintettek döntéséről történő értesítésére, és az I. b) pontban szereplő esetben az aszerinti külön megállapodás aláírására.
- III. amennyiben 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található ingatlan nyílt pályázaton történő értékesítésére kiírandó pályázatnak nem lesz nyertese, vagy a nyertes pályázóval az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, úgy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező 184102 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Vízisport utca 65. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 1088 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanon található lakóház felépítmény általi gazdagodását nem ismeri el.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: az I. a) pont vonatkozásában a 184102 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötése; az I. b) pont esetében a 184102 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60. nap; a II. pont vonatkozásában a 184102 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30. nap

Budapest, 2024. december 10.

dr Török-Gábeli Katalin

osztályvezető-helyettes

az előterjesztés készítői

Szabó Éva

telekgazdálkodási ügyintéző

Stark Viola

osztályvezető

előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása: