



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI- ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a 195519/18 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból közútként kiszabályozandó, valamint a 185496 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utcában található ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntések meghozatalára

Előterjesztő: Kisné Stark Viola osztályvezető
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztést készítette: Kállai Csabáné
vagyonkezelési ügyintéző
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: Tóth András főépítész

Polonkai Zoltánné osztályvezető
Pénzügyi Osztály

Bizottsági ülés időpontja: 2022. november 15.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Jogi és Személyügyi Osztály

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Tisztelt Bizottság!

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-09 számú szabályozási tervlapon a Szérúskert utcában található egyes ingatlanok meghatározott nagyságú területei közterületként (közút) szerepelnek. A tárgyi ingatlanokra a MÁV-Kelebia vasútvonalhoz kapcsolódó aluljáróhoz kapcsolódó kiszolgáló utak kialakításához van szükség.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A szabályozási terv szerinti közterületek kialakításához ezért szükséges, hogy az érintett ingatlanok, jelen esetben a **185496** helyrajzi számú ingatlan teljes területe és a **195519/18** helyrajzi számú ingatlanból a hatályos szabályozási terv szerint közterületként kiszabályozandó ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerüljön.

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok a következők:

Jelenlegi helyrajzi szám	Művelési ág/alrészlet megnevezése	Közút céljára kialakítandó ingatlan helyrajzi száma	Közútként kialakítandó ingatlan területe (m ²)
185496	kivett beépítetlen terület	185496 (teljes terület)	276
195519/18	kert	195519/89	7

A 185496 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan kisajátítási vázrajz nem készült, mivel az ingatlan teljes területe közút céljára megvásárlásra kell kerülnön. A 195519/18 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó kisajátítási vázrajz, valamint mindkét ingatlanra az ingatlanforgalmi szakértői értékbecslések elkészültek, az azokban foglaltak a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező táblázatban kerültek összefoglalásra.

Az ingatlanok tulajdoni lapjai nem kerültek külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy az 5. és 6. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakértői véleményekben azok megtalálhatók.

Tárgyi ingatlanok tehermentesek.

A **185496** helyrajzi számú ingatlan a tulajdoni lap szerint

- 2/20-ad tulajdoni hányadban W. F., 2/20-ad tulajdoni hányadban K. G-né, 2/20-ad tulajdoni hányadban S. B. tulajdonában áll, azonban nevezettekéről egyéb adat hiányában több információ nem áll rendelkezésünkre, személyük nem beazonosíthatók, nem fellelhetők, így a tulajdoni hányaduk vonatkozásában kisajátítási eljárást lesz szükséges kezdeményezni;
- 7/20-ad tulajdoni hányadban T. I-né (W. R.) tulajdonában áll, azonban nevezett elhalálozott, így póthagyatéki eljárást kezdeményezünk az ő tulajdoni hányadára vonatkozóan. A póthagyatéki eljárás lezárultával, a pót-hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követően, az örökösöknek vételi ajánlatot kell tenni T. I-né tulajdoni hányadára vonatkozóan;
- 7/20-ad tulajdoni hányadban Budapest Soroksár Nagyboldogasszony Főplébánia tulajdonában áll. Budapest Soroksár Nagyboldogasszony Főplébánia felajánlotta Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata részére 7/20-ad tulajdoni hányaduk térítésmentes átadását, azonban kisajátítást pótló ajándékozásra vonatkozó szerződés nem köthető, a kisajátítási vázrajz szerinti telekosztás kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésével biztosítható, ezért részükre vételi ajánlatot javasolt tenni és a tárgyi tulajdoni hányadot megvásárolni.

Az ingatlanvásárlások/kisajátítások 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 jelenen a 2022. évi költségvetésben.

Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterület céljára megvásárlandó ingatlanokra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlanok 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 ingatlanok tekintetében.

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 bérbevételeéről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.**”*

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében a forgalmi érték illetve kártalanítási költségek összege nem haladja meg ingatlanonként a 30.000.000,-Ft- összeget, így a döntés mindkét ingatlan esetében a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy az 1-2. számú határozati javaslatok III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 3. sz. mellékletét képező nyilatkozat-minta alapján elkészített nyilatkozatot kell érteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján szíveskedjék döntéseit meghozni.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (XI. 17.) határozata a 185496 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utcában található ingatlan megvásárlásáról illetve kisajátításáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a **185496 helyrajzi számú, 276 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Tompaház utcában található ingatlan tulajdonjogát 1.431.672,-Ft, azaz egymilliónégyszázharmincegyezer-hatszázhetvenkettő forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 1.206.672,-Ft, valamint a növényzet eltávolításának a költsége 225.000,-Ft.**

Ennek érdekében

- a) **W. F.** 185496 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/20 tulajdoni hányada vonatkozásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 3. § (1) bekezdésének b) pontja és a 3. § (2) bekezdésének b) és c) pontja alapján kezdeményezi a kisajátítási eljárást.
- b) **K. G-né** 185496 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/20 tulajdoni hányada vonatkozásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 3. § (1) bekezdésének b)

pontja és a 3. § (2) bekezdésének b) és c) pontja alapján kezdeményezi a kisajátítási eljárást.

- c) **S. B.** 185496 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 2/20 tulajdoni hányada vonatkozásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 3. § (1) bekezdésének b) pontja és a 3. § (2) bekezdésének b) és c) pontja alapján kezdeményezi a kisajátítási eljárást.
- d) **néhai T. I-né (született W. R.) örökösei részére** néhai T. I-nének a185496 helyrajzi számú ingatlanon fennállott 7/20 tulajdoni hányadára tekintettel a **185496 helyrajzi számú 276 m² területű ingatlan mindösszesen 7/20 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz mindösszesen 501.085,-Ft, azaz ötszázegyezer-nyolcvanöt forint ellenében**, mely összegből a földterület értéke 422.335,-Ft, valamint a növényzet eltávolításának és elszállításnak a költsége 78.750,-Ft, az összegeket **az örökösök között az általuk örökölt tulajdoni hányadok arányában megosztva.**
- e) **a Budapest Soroksári Nagyboldogasszony Főplébánia részére** a185496 helyrajzi számú ingatlanon fennálló7/20 tulajdoni hányadára tekintettel a **185496 helyrajzi számú 276 m² területű ingatlan mindösszesen 7/20 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz mindösszesen 501.085,-Ft, azaz ötszázegyezer-nyolcvanöt forint ellenében**, mely összegből a földterület értéke 422.335,-Ft, valamint a növényzet eltávolításának és elszállításnak a költsége 78.750,-Ft.

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

- II. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg az I. d) és I. e) pontban foglaltak szerinti vételi ajánlatokat, és annak elfogadása esetén írja alá az I. d) és I. e) pontban foglaltaknak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést.
- III. felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezzen kisajátítási eljárást az I. a), I. b) és I. c) pont szerinti tulajdoni hányad vonatkozásában, továbbá az I. d) és I. e) pontban foglaltak szerinti vételi ajánlatoknak a tulajdonosok bármelyike általi el nem fogadása vagy a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását a tárgyi tulajdoni hányad tekintetében is, 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:- az I. d) pont szerinti örökösök ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 90. nap

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2022. (XI. 17.) határozata a 195519/18 helyrajzi számú, természetben a Szérűskert utcában található ingatlanból a K-102919 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195519/89 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról illetve kisajátításáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület (út) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján meg kívánja szerezni a 195519/18 helyrajzi számú, 595 m² alapterületű „kert” megnevezésű, **természetben a Szérűskert utcában**

található ingatlanból a K-102919 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 195519/89 helyrajzi számú 7 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát 28.329,-Ft, azaz huszonnyolcezer-háromszázhuszonkilenc forint ellenében.

Ennek érdekében

- a) **R. T. részére a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 4/6 tulajdoni hányadára tekintettel, a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanból a K-102919 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló 195519/89 helyrajzi számú 7 m² területű ingatlan 4/6 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 18.886,-Ft, azaz tizennyolcezer-nyolcszáznyolcvanhat forint ellenében;**
- b) **M. A. M. részére a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/6 tulajdoni hányadára tekintettel, a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanból a K-102919 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló 195519/89 helyrajzi számú 7 m² területű ingatlan 1/6 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 4.722,-Ft, azaz négyezer-hétszázhuszonkettő forint ellenében;**
- c) **R. R. részére a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/6 tulajdoni hányadára tekintettel, a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanból a K-102919 számú kisajátítási vázrajz szerint kialakuló 195519/89 helyrajzi számú 7 m² területű ingatlan 1/6-od tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 4.721,-Ft, azaz négyezer-hétszázhuszonegy forint ellenében.**

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

- II. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a vételi ajánlatokat, 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 ajánlatok bármely tulajdonos általi el nem fogadása vagy a kisajátítás bármely feltételének fennállása esetén kezdeményezze a kisajátítási eljárás lefolytatását a tárgyi tulajdoni hányad 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. február 28.

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. október 26.

Kállai Csabáné
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. Összefoglaló táblázat
3. Nyilatkozat pénzügyi fedezetről
4. Szabályozási terv vonatkozó részlete
5. 185496 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény
6. 195519/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény

Egyeztető lap

**„Javaslat a 195519/18 helyrajzi számú, természetben a Szerűskert utcában található ingatlanból közútként kiszabályozandó, valamint a 185496 helyrajzi számú, természetben a Tompaház utcában található ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról szóló döntések meghozatalára” című
Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsági előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András főépítész

A 185496 helyrajzi számú ingatlan teljes területe és a 195519/18 helyrajzi számú ingatlanból a hatályos szabályozási terv szerint közterületként kiszabályozandó ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerülése településrendezési szempontból szükséges.

Budapest, 2022. október 28.

.....
Tóth András
főépítész

2. Az előterjesztés egyeztetve: Polonkai Zoltánné osztályvezető, Pénzügyi Osztály

Előterjesztéssel egyetértek.

Budapest, 2022. október 27.

.....
Polonkai Zoltánné
osztályvezető

Szabályozással érintett ingatlan	Kialakítandó közterületi ingatlan	Ingatlanszakértői értébecslés alapján a kialakítandó közterületi ingatlan tulajdonjogáért fizetendő összeg						
		Földterület fajlagos ára	Földterületért fizetendő összeg	Épületek kártalanítási értéke (bontási értéket is beleértve)	Építmények kártalanítási értéke (bontási értéket is beleértve)	Újrahasznosítható anyagok értéke	Növényzet kártalanítási értéke	Tulajdonjog megszerzéséért fizetendő teljes összeg
185496 276 m ² kivett beépítetlen terület	185496 276 m ² kivett beépítetlen terület	4.372,-Ft/m ²	1.206.672,-Ft	-	-	-	225.000,-Ft	1.431.672,-Ft
195519/18 595 m ² kert	195519/89 7 m ² kert	4.047,-Ft/m ²	28.329,-Ft	-	-	-	-	28.329,-Ft



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

NYILATKOZAT

Alulírott Bese Ferenc polgármester Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (székhely: 1239 Budapest XXIII., Grassalkovich út 162., képviseli: Bese Ferenc polgármester, törzskönyvi azonosító szám: 735869, statisztikai számjel: 15735863-8411-321-01, adószám: 15735863-2-43) képviseletében Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága..../2022. (.....) határozata alapján ezúton nyilatkozom, hogy a Budapest XXIII. kerület hrsz-ú ingatlan kisajátításához szükséges kártalanítási összeg, pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Budapest, 2022.

Bese Ferenc
polgármester