



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a 196668 helyrajzi számú, természetben a Völgyhajó utcában található ingatlanból közútként kiszabályozandó ingatlan megvásárlásával, illetve kisajátításával kapcsolatos 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

Bizottsági ülés időpontja: 2022. május 10.

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 (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-03 számú szabályozási tervlapon a Völgyhajú utcában található, tárgyi ingatlan meghatározott nagyságú területe közterületként (közút) szerepel.

Közterületi ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. A közterület szabályozási terv szerinti kialakításához szükséges, hogy az érintett ingatlanból kialakításra kerüljön és önkormányzati tulajdonba kerüljön a szabályozási terven közterületként szereplő ingatlan.

A 196668 helyrajzi számú, 1248 m² területű, természetben a Molnár u. 56/B illetve Völgyhajú utca 47/B szám alatt található, „kivett, zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan egy része szintén közútként szerepel a KÉSZ 1. számú mellékletében található SZT-03 számú szabályozási tervlapon.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 538/2019. (XII.03.) határozatával módosított 133/2019. (IX. 03.) határozatával döntött arról, hogy meg kívánja szerezni az M-101189 számú változási vázrajz szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú 50 m² területű ingatlan tulajdonjogát. A döntésben foglaltaknak megfelelően az ingatlan 5 tulajdonosának 2019. december 18. napján kelt levélben megküldtük az Önkormányzat vételi ajánlatát az ingatlanrész vonatkozásában.

Az ingatlan két tulajdonosa az Önkormányzat által tett vételi ajánlatot nem fogadta el teljes tartalmában.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) rendelkezése szerint:

3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

b)- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek – a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül

megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot.

Tekintettel a fentiekre, a tárgyi ingatlanból a szabályozási terven közterületként szereplő rész szabályozása kisajátítást pótló, telekalakítással vegyes adásvételi szerződés útján nem, csak kisajátítási eljárás keretében lett volna lehetséges, ezért Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete 334/2020. (VII.14.) határozatával döntött tárgyi ingatlan részleges kisajátításának ügyében.

A döntésben foglaltaknak megfelelően a kisajátítási eljárás megindításához szükséges kisajátítási terv elkészült, azonban mire a kisajátítási terv kettős záradékolásra került, a tulajdonosok, valamint a haszonélvező által tett nyilatkozatok érvényességüket veszítették, ezért a kisajátítási eljárás lefolytatása akadályba ütközött volna, mivel 1 éven túl megtett vételi ajánlatok álltak csak rendelkezésre.

Ennek okán Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete 132/2022. (III. 17.) határozatával döntött tárgyi ingatlan kisajátításának ügyében meghozott 334/2020. (VII.14.) határozat hatályon kívül helyezéséről, ezért a 196668 helyrajzi számú

ingatlan szabályozásának végrehajtása kisajátítást pótló adásvételi szerződés útján is lehetségessé vált, így a tulajdonosoknak újabb vételi ajánlatot szükséges tenni, valamint a korábbi vételi ajánlatról szóló, 133/2019. (IX. 03.) határozatot hatályon kívül helyezni.

Takarnet rendszerből 2022. március 29. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint jelen előterjesztés tárgyát képező 196668 helyrajzi számú ingatlan 1432/7180 + 358/7180, mindösszesen 1790/7180 **tulajdoni hányadban S. G. A. tulajdonát**; 1432/7180 + 358/7180, mindösszesen 1790/7180 **tulajdoni hányadban S. G. A-né tulajdonát**; 900/7180 + 900/7180, mindösszesen 1800/7180 **tulajdoni hányadban P. T. tulajdonát**; 1800/7180 **tulajdoni hányadban Cs. R. tulajdonát képezi.**

A **196668** helyrajzi számú ingatlant terhelő, az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 7 m² területre vonatkozó vezetékjog a K-101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 196668/2 helyrajzi számú, magántulajdonban maradó ingatlanra kerülne visszajegyzésre.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült.

Az ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 4. számú mellékletként csatolt ingatlanfogalmi szakértői véleményben az megtalálható.

Az ingatlanvásárlás fedezete a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során biztosított.

Amennyiben a jelen előterjesztés tárgyát képező, közterületként kiszabályozandó ingatlanra megteendő vételi ajánlatok nem kerülnének elfogadásra, úgy a tárgyi ingatlanból közterület céljára kiszabályozandó (196668/1) helyrajzi számú ingatlan 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 ingatlan tekintetében.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke)

3.1.1. pontja alapján 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 illetve kártalanítási költségek összege nem haladja meg a 30.000.000,- Ft- összeget, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat IV. 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 szíveskedjen új döntését meghozni.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (V. 10.) határozata a 196668 helyrajzi számú, természetben a Völgyhajó utcában található ingatlan K-101731 kisajátítási terv szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú közterületi ingatlan megvásárlásáról, illetve részleges kisajátításáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

I. 133/2019. (IX. 03.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a **196668** helyrajzi számú ingatlanból a K-101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló **(196668/1)** helyrajzi számú 50 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján **1.672.231,- Ft, azaz egymillió-hatszázhetvenkettőezer-kettőszázharmincegy forint** ellenében, mely összegből 855.150,- Ft a földterületért fizetendő összeg, 273.825,- Ft az épületek bontási költsége, 543.256,- Ft az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve.

Ennek érdekében

a) **S. G. A.** részére a 196668 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 1790/7180 tulajdoni hányadára tekintettel a 196668 helyrajzi számú ingatlanból a K-101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú 50 m² alapterületű ingatlan 1790/7180 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 416.894,- Ft azaz négyszáztizenhatezer-nyolcszázkilencvennégy forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 17.103,- Ft/m² fajlagos értékkel számolva 213.192,- Ft; az épületek bontási költsége 68.266,- Ft; valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 135.436,- Ft.

b) **S. G. A-né** részére a 196668 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 1790/7180 tulajdoni hányadára tekintettel a 196668 helyrajzi számú ingatlanból a K-101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú 50 m² alapterületű ingatlan 1790/7180 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 416.893,- Ft azaz négyszáztizenhatezer-nyolcszázkilencvenhárom forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 17.103,- Ft/m² fajlagos értékkel számolva 213.192,- Ft; az épületek bontási költsége 68.265,- Ft; valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 135.436,- Ft.

c) **P. T.** részére a 196668 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 1800/7180 tulajdoni hányadára tekintettel a 196668 helyrajzi számú ingatlanból a K-101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú 50 m² alapterületű ingatlan 1800/7180 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 419.222,- Ft azaz négyszáztizenkilencezer-kettőszázhuszonkettő forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 17.103,- Ft/m² fajlagos értékkel számolva 214.383,- Ft; az épületek bontási költsége 68.647,- Ft; valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 136.192,- Ft.

d) **Cs. R.** részére a 196668 helyrajzi számú ingatlanon fennálló mindösszesen 1800/7180 tulajdoni hányadára tekintettel a 196668 helyrajzi számú ingatlanból a K-

101731 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196668/1) helyrajzi számú 50 m² alapterületű ingatlan 1800/7180 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 419.222,- Ft azaz négyszáztizenkilencezer-kettőszázhuszonkettő forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 17.103,- Ft/m² fajlagos értékkel számolva 214.383,- Ft; az épületek bontási költsége 68.647,- Ft; valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke és költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 136.192,- Ft.

Az ingatlanvásárlás fedezetét a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

- III. 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.
- IV. 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 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: 2022. november 30.

A javaslatot a Bizottság saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2022. április 25.

dr. Molnár Henriett
jogász
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: