



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. szám alatt található ingatlanra
vonatkozó vételi ajánlatról szóló 45/2021. (I. 19.) határozat módosítására vonatkozó
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:	Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Testületi ülés időpontja:	2022. július 14.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A185340 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Utcából Lakásba! Egyesület (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 112. 1. emelet 4.; a továbbiakban: Egyesület) tulajdonát képezi.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a 45/2021. (I. 19.) számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint döntött:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének 45/2021. (I. 19.) határozata a 185340 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. szám alatt található ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 185340 helyrajzi számú, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 283 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. „felülvizsgálat alatt” címhelyen alatt található ingatlanra vételi ajánlatot tesz az értékebecslésben szereplő 11.449.897,- Ft ellenében, mely összeg – amennyiben az eladónak az értékesítéssel kapcsolatban ÁFA fizetési kötelezettsége merül fel – tartalmazza az esetlegesen megfizetendő ÁFA összegét is; azzal, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a tárgyi ingatlant is magába foglaló területen fennálló változtatási tilalom megszűnése.

II. gondoskodik az I. pont szerinti vételár 2021. évi költségvetésbe történő betervezéséről, az I. pont szerinti vételi ajánlatnak a tulajdonos felé történő megtételéről, és annak tulajdonos általi elfogadása esetén aláírja az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződést.

Határidő: 2021. május 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester”

A vételi ajánlat 2021. január 28. napján megküldésre került az Egyesületnek. Az azóta eltelt időben az Egyesület és az Önkormányzat között több levélváltás is történt, mivel az Egyesület a vételi ajánlattal, illetve a megküldött szerződéstervezettel kapcsolatban több kifogással is élt, illetve válaszolta azt az álláspontját, hogy az Önkormányzat szerinte a változtatási tilalom elrendelésével kárt okozott neki, így kártérítésre is igényt tartana. Mivel jogellenes károkozás nem történt, valamint az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ (5) bekezdésének rendelkezése egyértelműen kizárja a változtatási tilalom elrendelése okán kártalanítás megfizetését, így ezen okból kifolyólag tájékoztattuk az Egyesületet, hogy kártérítés, illetve kártalanítás megfizetése nem lehetséges.

Az Egyesülettel való egyeztetések elhúzódása okán a Határozat végrehajtási határideje Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének 273/2021. (VI. 08.), valamint Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 46/2021. (IX. 14.) és 40/2022. (I. 20.) határozataival módosításra került, a jelenleg hatályban lévő végrehajtási határidő 2022. december 31. napja.

Az Egyesület 2022. február 22. napján azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy egyrészt a vételár kerüljön módosításra 15.390.000,-Ft összegre, másrészt a megkötendő adásvételi szerződésben az Önkormányzat vállaljon kötelezettséget arra, hogy a változtatási tilalmat konkrét hatéridőre megszünteti. A változtatási tilalom megszüntetése a Határozat szerint a szerződés hatálybalépésének feltétele, tekintettel arra, hogy a Határozat alapját képező igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményben a Határozat szerinti vételárnak megfelelő forgalmi érték az Ingatlan változtatási tilalom nélküli állapotára vonatkozik. Az Önkormányzat kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy bizonyos, a szerződésben meghatározandó határidőre megszünteti a változtatási tilalmat, nem javasolt. Esetleg célszerű lehet lehetőséget biztosítani a szerződésben arra, hogy amennyiben a szerződés bizonyos időn belül nem lépne hatályba, attól bármely fél egyoldalú nyilatkozattal következmények nélkül elállhat.

Az Egyesület - az Önkormányzat arra irányuló kérésére, hogy az általuk reálisnak tartott vételárat támasszák alá valamilyen szakmai dokumentummal - kérelméhez kapcsolódóan megküldött egy 2022. április 22. napján készült forgalmi értékbecslést az Ingatlanra vonatkozóan, mely szerint az Ingatlan forgalmi értéke 15.300.000,-Ft.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) önkormányzati rendelete 17. §-ának (2) bekezdés a) pontja szerint

„(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 az **Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés***

figyelembevételével kell meghatározni.”

Fentiek alapján arról, hogy a Határozatban szereplő vételárat módosítja-e a tisztelt Képviselő-testület, csak az az Önkormányzattal szerződésben álló ingatlan forgalmi értékbecslő által készített értékbecslés alapján dönthet.

Az Önkormányzattal keretszerződésben álló Régió Consult Kft. felülvizsgálta az Egyesület által küldött értékbecslést, és megállapította, hogy az abban megállapított 15.300.000,-Ft-os vagyoneértékkel egyetért, azt rendben lévőnek találja.

A tisztelt Képviselő-testületnek a fentiek ismeretében arról kell döntenie, hogy módosítja-e a Határozatot a vételár vonatkozásában, illetve, hogy az Önkormányzat vállal-e az adásvételi szerződésben kötelezettséget arra, hogy a változtatási tilalmat konkrét hatéridőre megszünteti.

Az ingatlanvásárláshoz szükséges összeg a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során rendelkezésre áll.

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 alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: *„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 esetben az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő összeg nem éri el a nettó 30.000.000,-Ft-os összeget, azonban, mivel a Határozatot a Magyarország Kormánya 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletével Magyarország teljes területére kihirdetett veszélyhelyzet időszaka alatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése értelmében a Polgármester a Képviselő-testület hatáskörét gyakorolva hozta – visszavonva a Képviselő-testület által a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházott hatáskört – így a Határozat módosításáról a tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata képviselő-testületének/2022. (VII. 14.) határozata Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének a 185340 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. szám alatt található ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról szóló 45/2021. (I. 19.) határozatának módosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva meghozott, a 185340 helyrajzi számú, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. szám alatt található ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról szóló 45/2021. (I. 19.) határozata

I. I. pontját az alábbiak szerint módosítja:

*„I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 185340 helyrajzi számú, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 283 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 1238 Budapest, Láng Endre utca 3/B. „felülvizsgálat alatt” címhelyen alatt található ingatlanra **vételi ajánlatot tesz 15.300.000,- Ft ellenében**, mely összeg – amennyiben az eladónak az értékesítéssel kapcsolatban ÁFA fizetési kötelezettsége merül fel – tartalmazza az esetlegesen megfizetendő ÁFA összegét is, azzal, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a tárgyi ingatlant is magába foglaló területen fennálló változtatási tilalom megszűnése, mely változtatási tilalom konkrét határidőre történő megszüntetésére Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nem vállal kötelezettséget, valamint azzal, hogy amennyiben az adásvételi szerződés annak létrejöttét követő hat hónapon belül nem lép hatályba, attól bármely fél egyoldalú nyilatkozattal következmények nélkül elállhat.”*

II. felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse az Utcából Lakásba! Egyesületet.

III. felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2022. július 22.,
a III. pont vonatkozásában: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

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

Budapest, 2022. július 30.

dr. Török-Gábeli Katalin
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

