



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 195755/2 helyrajzi számú, természetben az Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlőben található ingatlan megvásárlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Szabó Éva telekgazdálkodó Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
A Bizottsági ülés időpontja:	2022. január 18.
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!

Budapest XXIII. kerület Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlőben található a **195755/2 helyrajzi számú, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1.674 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

A 195755/2 helyrajzi számú ingatlan **½ tulajdoni hányadban Z. J.** (a továbbiakban: Tulajdonos I.) tulajdonát, **½ tulajdoni hányadban Z. I.** (a továbbiakban: Tulajdonos II.) – a továbbiakban Tulajdonos I. és Tulajdonos II együttesen: Tulajdonosok - **tulajdonát képezi.** Ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. javára 268 m² területre bejegyzett vezetékjog van bejegyezve. 2021. november 15. napján a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból lekért tulajdoni lap tanúsága szerint 1902. április 17. napján Özv. W. N-né javára a 7586/1902/04.17. számú határozat alapján az ingatlant terhelő özvegyi jog került bejegyzésre. W. N-né (szül. név.: N. K.) a rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján 1931-ben elhunyt, tehát az özvegyi jog megszűnt, csak az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése maradt el.

Tulajdonosok felajánlották az Ingatlant megvételre Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére. A felajánlott Ingatlan a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-9 számú szabályozási tervlapján, Mk-XXIII-1 jelű **kertes mezőgazdasági területen** található és **közvetlenül szomszédos a 195755/1 és a 195756 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokkal.**

Az Ingatlanon található felépítmények a Tulajdonosok 2021. december 15. napján benyújtott írásbeli nyilatkozata alapján már az Ingatlanon voltak amikor ők birtokba kerültek, azok építéséről ismerettel nem rendelkeznek, azok nem képezik a tulajdonukat, használatukban nem állnak.

Az Ingatlan közvetlenül szomszédos a 195755/1 és a 195756 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokkal. Az Ingatlan területe az előterjesztés 3. számú mellékletét képező térképvázlaton kék színű, az 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező 195755/1 és a 195756 helyrajzi számú ingatlanok sárga keretézéssel kerültek megjelölésre. Az **Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok szélességei önmagukban nem érik el** az MK-XXIII-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet telekbeépíthetőségénél meghatározott **legkisebb szabályozási szélesség határértékét, mely** a KÉSZ 3 sz. mellékletének 13. táblája alapján **16 méter.** A 195755/1 hrsz.-ú ingatlan szélessége nem éri el a 6, a 195756 hrsz.-ú ingatlané a 12 métert, viszont e **két önkormányzati ingatlan szélessége a megvételre felajánlott Ingatlannal** – melynek szélessége közel 6 méter – **összevonva, és a szabályozási tervben szereplő szabályozási vonal, mint határvonal mentén történő telekfelosztás esetén is elérné az előírt legkisebb telekméretet** (szélesség, terület).

Tekintettel arra, hogy az Ingatlannal két Önkormányzati tulajdonú ingatlan szomszédos, azon cél érdekében pedig, hogy **a területen szabályos, hasznosítható önkormányzati telkek legyenek kialakíthatóak, településrendezési és vagyonkezelési szempontból is javasolt az Ingatlan megvásárlása.** Az Ingatlan megvásárlása elősegítené a KÉSZ szabályozási tervének hatékonyabb végrehajtását is.

Az Ingatlanra vonatkozóan igazságügyi szakértői értébecslés készült, melynek mellékletét képezi többek között az Ingatlan tulajdoni lapja, valamint a 2021. június 17. napján

kelt felmérési vázrajz. A 2021. november 15. napján kelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény (értékbecslés) alapján az **Ingatlan forgalmi értéke 4.928.256,- Ft**, mely kizárólag az Ingatlan földterületének forgalmi értéke, abban nem került figyelembe vételre az Ingatlanon található felépítmények értéke, tekintettel arra, hogy ezen felépítmények tartós fennmaradásra nem alkalmasak, az Ingatlan hasznosításához elbontandók.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat megvásárolja az Ingatlant, úgy az **Ingatlan megvásárlásához szükséges 4.928.256,-Ft összeg az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének tervezésekor figyelembevételre kerül.** Az Ingatlan megvásárlása esetén az azt terhelő özvegyi jog az adásvétel ingatlan-nyilvántartási átvezetésével együtt kérelmezhető a földhivatalnál a jogosult elhalálozásának tényére hivatkozva.

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 3.3.1. 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 bérbeviteléről évi nettó 5.000.000,- Ft bérleti díjhatárig.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az Ingatlan megvásárlásának kérdésében dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (I.18.) határozata a Budapest XXIII. kerület 195755/2 helyrajzi számú, természetben az Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlőben található ingatlan megvásárlásáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata településrendezési célból (szabályos, hasznosítható önkormányzati tulajdonú ingatlanok kialakítása) meg kívánja szerezni a 195755/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlőn található 195755/2 helyrajzi számú, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás alapján mindösszesen 1.674 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát mindösszesen 4.928.256,-Ft azaz négymillió-kilencszázhuszonnyolcezer-kettőszázötvenhat forint ellenében. Ennek érdekében vételi ajánlatot tesz
 - a) Z. J. részére a 195755/2 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára 2.464.128,- Ft azaz kettőmillió-négy százhatvannégyezer-egyszázhuszonnyolc forint ellenében;
 - b) Z. I. részére a 195755/2 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára 2.464.128,- Ft azaz kettőmillió-négy százhatvannégyezer-egyszázhuszonnyolc forint ellenében.

A tárgyi ingatlanvásárláshoz szükséges összeget az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének tervezésekor figyelembe veszi.

- II.** felkéri a polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlatok megtételére, és azok elfogadása esetén az I. pontnak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. március 31.

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. január 03.

Szabó Éva
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: