



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat a 196674 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 196674 helyrajzi számú, 1212 m² alapterületű, természetben a Molnár u. 62/A, illetve Völgyhajú utca 53/A szám alatt található, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 48 m² nagyságú területe közútként szerepel a KÉSZ 1. számú mellékletében található SZT-03 számú szabályozási tervlapon.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága a - Képviselő-testület 540/2019 (XII. 03.) határozatával módosított - 136/2019. (IX. 03.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött arról, hogy meg kívánja szerezni az M-101192 számú változási vázrajz szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú 48 m² területű ingatlan tulajdonjogát. A döntésben foglaltaknak megfelelően az ingatlan két tulajdonosának 2019. december 18-án kelt levélben megküldtük az Önkormányzat vételi ajánlatát az ingatlanrész vonatkozásában.

Az ingatlan egyik tulajdonosa írásban nyilatkozott, hogy az Önkormányzat által felajánlott vételi ajánlatot nem fogadja el.

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 telekalakítással vegyes adásvételi szerződés útján nem, csak kisajátítási eljárás keretében lehetséges, ezért Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének 172/2020. (IV.14.) határozatával döntött tárgyi ingatlan részleges kisajátításáról.

A döntésben foglaltaknak megfelelően a kisajátítási eljárás megindításához szükséges kisajátítási terv elkészült, azonban a kisajátítási terv elkészítésének és kettős záradékolásának hosszan elhúzódó ügyintézése több, mint egy évet vett igénybe, így a kisajátítási eljárás lefolytatásának feltétele hiányzik, mivel a kisajátítási eljárás megindítását 1 éven belül megtett vételi ajánlat esetén lehet kérni. Erre tekintettel Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 131/2022. (III. 17.) határozatával hatályon kívül helyezte Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének a kisajátításról szóló 172/2020. (IV.14.) határozatát.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan a Takarnet rendszerből 2022. március 29. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint tulajdonosváltás is történt.

Fentiek okán a **Határozat hatályon kívül helyezése és a tárgyban új döntés meghozatala szükséges**, ehhez a kiszabályozandó ingatlanrészre vonatkozó korábbi ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásra került.

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan **60/120 tulajdoni hányadban K. Zs. tulajdonát; 60/120 tulajdoni hányadban – K. A. holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt – K. E. tulajdonát képezi.**

A **196674** helyrajzi számú ingatlant terhelő, az ELMŰ Hálózati Kft. javára összesen 2 m² területre vonatkozó vezetékjog a K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló 196674/2 helyrajzi számú, magántulajdonban maradó ingatlanra kerülne visszajegyzésre.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó aktualizáló ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült. Az ingatlan tulajdoni lapja nem került külön mellékletként csatolásra, tekintettel arra, hogy a 4. számú mellékletként csatolt aktualizáló ingatlanforgalmi 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 (196674/1) 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 26/2019.(XII.13.) 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 bérbevételéről 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, hogy szíveskedjen 136/2019. (IX. 03.) számú határozatát hatályon kívül helyezni és új döntését meghozni.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2022. (V. 10.) határozata a 196674 helyrajzi számú, természetben a Völgyhajú utcában található ingatlanból K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról, illetve kisajátításáról

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. 136/2019. (IX. 03.) határozatát hatályon kívül helyezi.
- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata meg kívánja szerezni a 196674 helyrajzi számú ingatlanból a K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú 48 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát közterület (közút) céljára történő lejegyzést/kisajátítást helyettesítő adásvétel útján **1.658.878,- Ft, azaz egymillió-hatszázötvennyolcezer-nyolcszázhetvennyolc forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 820.944,- Ft, az elbontandó/áthelyezendő építmények az újrahasznosítható anyagok értékének figyelembevételével 687.934,- Ft; valamint a növényzet kivágásának és elszállításának értéke és költsége 150.000,- Ft.**

Ennek érdekében

- a) **K. Zs. részére a 196674 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 60/120 tulajdoni hányadára tekintettel a 196674 helyrajzi számú ingatlanból a K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú 48 m² területű ingatlan 60/120-ad tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 829.439,- Ft, azaz nyolcszázhuszonkilencezer-négyszázharminckilenc forint ellenében, melyből a földterület értéke 410.472,- Ft, valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve 343.967,- Ft, valamint a növényzet értéke, kivágásának és elszállításának költsége 75.000,- Ft;**
- b) **K. E. részére a 196674 helyrajzi számú ingatlanon fennálló, K. A. holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt 60/120 tulajdoni hányadára tekintettel – K. A. holtig tartó hasznélvezeti jogának értékét is figyelembe véve – a 196674 helyrajzi számú ingatlanból a K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú 48 m² területű ingatlan 60/120 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 663.552,- Ft, azaz hatszázhatvanháromezer-ötszázötvenkettő forint ellenében, melyből a földterület értéke 328.378,- Ft, valamint az elbontandó és áthelyezendő építmények értéke az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembe véve 275.174,- Ft, valamint a növényzet értéke, kivágásának és elszállításának költsége 60.000,- Ft;**
- c) **K. A. részére a 196674 helyrajzi számú ingatlan K. E. 60/120 tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó hasznélvezeti jogára tekintettel a 196674 helyrajzi számú ingatlanból a K-101709 számú kisajátítási terv szerint kialakuló (196674/1) helyrajzi számú, 48 m² területű ingatlan 60/120 tulajdoni hányadára vonatkozó holtig tartó hasznélvezeti joga megváltására mindösszesen 165.887,- Ft, azaz egyszázhatvanötezer-nyolcszáznyolcvanhét forint ellenében tesz megváltási**

ajánlatot, mely összegből a földterület értéke 82.094,- Ft; az elbontandó építmények értéke és bontási költsége az újrahasznosítható anyagok értékét is figyelembevéve 68.793,- Ft, valamint 15.000,- Ft a növényzet kivágásának, elszállításának értéke.

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

III. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a vételi és a megváltási 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, illetve a megváltási ajánlat bármely tulajdonos, illetve jogosult 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: