



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 0196324/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület délkeleti határán, az M0 autópályát mellett található ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések 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:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. július 14.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály

Jogi szempontból ellenőrizte:

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XXIII. kerület külterület 0196324/1 helyrajzi számú, „kivett közút” megnevezésű, 516 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A FÖLDBER Ingatlanfejlesztő Kft (cégjegyzékszám: 01-09-364275; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.; a továbbiakban: Kérelmező) 2022. május 17. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan. Az Ingatlan érintett az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 2. mellékletének 90. sora által nemzetgazdasági szempontból kiemeltnek nyilvánított projektben („*Logisztikai és általános gazdasági célú ingatlanfejlesztés Budapest XXIII. kerületben*”), melynek megvalósításához szükséges az Ingatlannak a beruházó tulajdonába kerülése, illetve az Ingatlant is érintő telekalakítási eljárás és egyéb közigazgatási hatósági eljárások lefolytatása.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 362/2017. (IX.12.) számú határozata alapján a 2017. október 01. napját követően benyújtott, **önkormányzati tulajdonban álló ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelem benyújtásával egyidejűleg a kérelmező a mindenkori értékbecslési díj 50%-át köteles megfizetni.** A kérelmező által megfizetett összeg:

- a.) beleszámít az ingatlan vételárába, amennyiben létrejön az ingatlan adásvételi szerződés.
- b.) nem kerül visszafizetésre, az Önkormányzat eladási ajánlatának elutasítása- vagy az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttének kérelmező érdekkörében felmerülő ok miatti meghiúsulása esetén (1 példány értékbecslői szakvélemény átadásra kerül a részére).
- c.) 30 napon belül visszafizetésre kerül, ha az Önkormányzat az értékbecslés tárgyát képező ingatlant nem kívánja értékesíteni.

A Kérelmező az értékbecslési díj 50%-át megfizette, **a 2022. június 29. napján elkészült ingatlanforgalmi értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 2.227.056,-Ft.**

Mivel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nemzeti vagyontv.)

- 1. § (2) bek. a) pontja értelmében **nemzeti vagyonba tartoznak** az állam vagy a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,**
- 5. § (2) bek. a) pontja alapján a **helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet a Nemzeti vagyontv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,**
- 5. § (3) bek. a) pontja alapján a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik.**
- 6. § (1) bekezdése alapján az állam vagy a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon** – a Nemzeti vagyontv. (2)-(3c) és (3e) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel, mely kivételi körökbe jelen ügy nem sorolható be - **nem idegeníthető el**

annak, hogy Kérelmező megszerezze az Ingatlan tulajdonjogát, törvényi **feltétele**, hogy az **Ingatlan kikerüljön az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona köréből**, ami csak **oly módon történhet meg, ha az Ingatlan többé nem lesz közút**.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 8. § (1a) és (2) bekezdése szerint:

*„(1a) A **forgalomképeség megváltoztatására a törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem esetében – törvény eltérő rendelkezése hiányában - azzal a feltétellel kerülhet sor, ha az adott vagyonelem már nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását, a közhatalom gyakorlását.***

*(2) **Amennyiben egy önkormányzati vagyontárgy forgalomképeség szerinti besorolása függ az adott vagyontárgy funkciójától vagy jellegétől is, úgy a forgalomképeség megváltoztatásával egyidejűleg, ha jogszabály nem tiltja, megfelelő módon rendelkezni kell a vagyontárgy ezen funkciójának vagy jellegének a megváltoztatásáról is.**”*

Az Ingatlan kivétele a forgalomképtelen törzsvagyon köréből, valamint annak értékesítése támogatható, tekintettel arra, hogy az Ingatlan valójában sose funkcionált közútként, természetben egy erdőnek a része, a vagyonelem már nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását.

Az Ingatlan jelenleg közút, a hatályos szabályozási terven is közútként szerepel, és közút csak állami vagy önkormányzati tulajdonban állhat, így **a forgalomképtelen törzsvagyon köréből történő kivételéhez szükséges a hatályos szabályozási terv módosítása, és az Ingatlan átminősítése kivett beépítetlen területté**. A jelenleg folyamatban lévő kerületi építési szabályzat, illetve annak mellékletét képező szabályozási terv módosítási eljárás keretében lehetőség van a meglévő és a tervezett utak szabályozási vonalainak felülvizsgálatára, ennek során az Ingatlan vonatkozásában is átvezethető a szükséges módosítás, ha befejeződik a véleményezési eljárás. A szabályozási terv elfogadásának várható időpontja a 2022. októberi Képviselő-testületi ülés.

Az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozhatók, azzal, hogy a határozatban rögzítésre kerül, hogy a szabályozási terv módosítását követően az Önkormányzat kezdeményezi az Ingatlan átminősítését kivett beépítetlen területté, valamint annak megtörténte (ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése) időpontjával a Képviselő-testület az Ingatlant kiveszi a forgalomképtelen törzsvagyon köréből, és hogy magára az adásvételi szerződés megkötésére csak akkor kerülhet sor, ha az Ingatlan átminősítésre került kivett közútból kivett beépítetlen területté.

Mivel az értékesítéshez szükséges szabályozási terv módosítása költséggel jár, ezért javasolt, hogy a tárgyi Ingatlan értékesítésére azzal a feltétellel kerüljön sor, hogy ha a Kérelmező a vételár mellett megfizeti a szabályozási terv szükséges módosításának tárgyi Ingatlanra eső költségét is, mely összeg településtervezői tájékoztatás szerint hozzávetőlegesen 1.500.000,-Ft.

Az eladási ajánlat Kérelmező általi elfogadása esetére javasolt, hogy az adásvétel lebonyolításáig is a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy megvalósítása érdekében a Polgármester felhatalmazást kapjon az Ingatlant érintő közigazgatási hatósági és egyéb eljárások lefolytatásához szükséges nyilatkozatok megtételére, dokumentumok aláírására.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott

– nem hatósági – hatáskörök jegyzéke 3.3.4. pontjával nettó 30.000.000.- forint értékhatárig átruházta a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról történő döntés hatáskörének gyakorlását. Az Ingatlan tekintetében **szükséges az értékesítésről szóló döntés meghozatalával egyidejűleg a forgalomképtelen törzsvagyon köréből történő kivételről szóló döntés is**, mely viszont a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, így az **egy időben történő döntés érdekében javasolt, hogy az Ingatlan értékesítésével kapcsolatban a tisztelt Képviselő-testület vonja vissza a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra átruházott hatáskört, és a döntést maga hozza meg.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a szükséges döntések meghozatalát.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (VII. 14.) határozata hatáskör egyedi ügyben történő visszavonásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a 0196324/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára vonatkozó egyedi ügyben (a továbbiakban: egyedi ügy) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelete 3. számú mellékletének 3.3.4. pontjában a Képviselő-testület által a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságára átruházott hatáskörét a Képviselő-testület saját hatáskörébe visszavonja, egyben úgy dönt, hogy az egyedi ügyben a szükséges döntést meghozza.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (VII. 14.) határozata a 0196324/1 helyrajzi számú ingatlannak a forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivételéről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kezdeményezi a 0196324/1 helyrajzi számú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan átminősítését „kivett beépítetlen terület”-té a jelenleg folyamatban lévő kerületi építési szabályzat, illetve annak mellékletét képező szabályozási terv módosítási eljárás lezárultát követően, és a tárgyi ingatlant annak „kivett beépítetlen terület”-té történő átminősítésének ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése napjával kiveszi a forgalomképtelen törzsvagyon köréből.
- II. felkéri a Polgármestert az átminősítés ingatlan-nyilvántartási hatóságnál történő kezdeményezésére.

Határidő: kerületi építési szabályzat módosítását követő 30. nap

Felelős: Bese Ferenc polgármester

3.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (VII. 14.) határozata a 0196324/1 helyrajzi számú, természetben Budapest

XXIII. kerület délkeleti határán, az M0 autót út mellett található ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntésről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. 2.227.056,-Ft vételár ellenében értékesíteni kívánja a FÖLDBER Ingatlanfejlesztő Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-364275; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.) részére a 0196324/1 helyrajzi számú, „kivett közút” megnevezésű ingatlant, miután megtörtént annak „kivett beépítetlen terület”-té történő átminősítése, azzal, hogy a FÖLDBER Ingatlanfejlesztő Kft. a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles megfizetni Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata részére 1.500.000,-Ft összeget a tárgyi Ingatlant érintő szabályozási terv módosítás költségeihez történő hozzájárulásként.
- II. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti eladási ajánlat megtételére, és annak elfogadása esetén az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az eladási ajánlat elfogadását követően megtegye azon nyilatkozatokat a 0196324/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, melyek szükségesek lehetnek a 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendelet 2. mellékletének 90. sora által megnevezett projekt („*Logisztikai és általános gazdasági célú ingatlanfejlesztés Budapest XXIII. kerületben*”) megvalósításához valamint a Budapest közigazgatási területén fekvő ingatlanok beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1101/2022. (III. 2.) Kormányhatározat végrehajtásához.

Határidő: 0196324/1 helyrajzi számú ingatlan „kivett beépítetlen terület”-té történő átminősítését követő 30 nap

Felelős: Bese Ferenc polgármester

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

Budapest, 2022. június 30.

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: