



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

a 1214 Budapest, Lámpás utca 5./Szilvafa utca 44. (214150 hrsz.) alatti ingatlan
3264/28004 tulajdoni hányadának adásvétellel történő megszerzésére

ZÁRT ÜLÉS

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző
Gyulai István
főépítész

Előterjesztő: **Pákozdi József**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Az előterjesztés leadva:
2023. február 17.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2023. évi..... 30 sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2023. 02. 23.

Testületi ülés időpontja:
2023. február 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Háros területén található, az Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt 1214 Budapest, Lámpás utca 5. szám alatti ingatlan a környék egyik szociális gócpontjának minősül, tekintettel arra, hogy az ingatlan megvásárolni tervezett tulajdoni hányadán a jelenlegi tulajdonos – a környező lakosság panaszai ellenére – hosszú időre visszanyúlóan szemetet és más hulladékot halmoz fel, amely komoly közegészségügyi kockázatot jelent és jelentősen rontja a környékbeli lakók életminőségét.

Mindemellett jövőbeni forgalomtechnikai fejlesztési lehetőségekre tekintettel is kiemelt jelentőséggel bírhat, ha a megvásárolni kívánt terület önkormányzati tulajdonban van.

Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) 2. számú mellékletét képező szabályozási tervlap szerint a telek részek az alábbi övezetben vannak:

Övezet: KÖu-3 - Másodrendű főút (6 m²)

Övezet: Kt-U - Lakó- és kiszolgálóút (106 m²)

Övezet: Mk/H-1 - Kertes mezőgazdasági terület (Mk) (6988 m²)

Az ezt bemutató térképi ábrázolás jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan művelési ága „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház és gazdasági épület” besorolású.

Önkormányzatunk tárgyalásokat folytatott az ingatlan 3264/28004 eszmei hányadával rendelkező tulajdonosával, M. G. az ingatlan adásvétel útján történő megszerzése érdekében. Az ingatlan a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll, használati megállapodás nem áll rendelkezésre.

A 2023. február 13-án elvégzett értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke Ft. A tulajdoni lap alapján Eladó tulajdoni illetőségeit az alábbi terhek terhelik:

- a) az EOS Faktor Zrt. javára 235.247.-Ft és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog kölcsönösszeg jogcímén (III/31. ügyszám:)
- b) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal javára 810.293.-Ft és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog adótartozás jogcímén (III/35. ügyszám: ...)
- c) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal javára 35.912.-Ft és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog egyéb köztartozás jogcímén (III/36. ügyszám: ...)
- d) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal javára 100.000.-Ft és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog egyéb köztartozás jogcímén (III/37. ügyszám: ...)
- e) az INTRUM Zrt. javára 110.625.-Ft és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog telefonszolgáltatási szerződés jogcímén (III/38. ügyszám: ...)

- f) M. G. javára 1.000.000.-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog lakáshasználati díj jogcímén (III/43. ügyszám: ...)

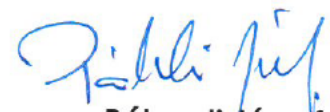
A fent ismertetett településfejlesztési célokra tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlan 3264/28004 eszmei hányadát Mező Gábor tulajdonostól adásvétel útján szerezzze meg legfeljebb az értébecslésben szereplő vételáron legalább a következő, önkormányzat kockázatmentes tulajdonszerzését garantáló feltételek teljesülése esetén:

- Az adásvételi szerződés aláírására abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az ingatlanhányad igazoltan per- és tehermentes és az ingatlan használatát a tulajdonosok közötti, azok jogutódjaira is kiterjedő hatályú használati megállapodás szabályozza.
- Az ingatlanon lévő hulladék jogszerű elszállítására, az ingatlanon lévő épületek jogszerű visszabontására, valamint az ingatlanon levő épületek bontási hulladékának jogszerű elszállítására vonatkozóan eladó kötelezettséget vállal azzal, hogy az eladó arra vonatkozóan is nyilatkozik, miszerint a földben nincs hulladék elásva.
- A foglaló ügyvédi letétbe történő megfizetését követően kerül sor az ingatlan tehermentesítésére, M. G. eladó az ingatlanhányad tehermentesítését és valamennyi kötelezettség teljesítését követően kapja meg a vételárból fennmaradó összeget.

A vételár és a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő további költségek fedezetét Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2023. évi költségvetésének elfogadását követően az Önkormányzat 1106 „Egyéb vagyonkezelés” feladat K6 Beruházások rovaton szereplő 2022. évi maradvány összeg terhére javaslom biztosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2023. február 17.


Pákozdi József
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: ingatlan tulajdoni lapja
3. sz. melléklet: értébecslés
4. sz. melléklet: térképmásolat
5. sz. melléklet: telekadatlap
6. sz. melléklet: fényképek a területről

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. ker., 214150 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1214 Budapest, Lámpás utca 5. szám alatt található, összesen 878 m²-en „kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház és gazdasági épület” művelési ágú ingatlan 3264/28004 tulajdoni hányadát M. G. tulajdonostól adásvétel útján legfeljebb az értékebecslésben (előterjesztés 3. sz. melléklete) szereplő vételáron meg kívánja szerezni legalább a következő feltételek teljesülése esetén:

- Az adásvételi szerződés aláírására abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az ingatlanhányad igazoltan per- és tehermentes és az ingatlan használatát a tulajdonosok közötti, azok jogutódjaira is kiterjedő hatályú használati megállapodás szabályozza.
- Az ingatlanon lévő hulladék jogszerű elszállítására, az ingatlanon lévő épületek jogszerű visszabontására, valamint az ingatlanon levő épületek bontási hulladékának jogszerű elszállítására vonatkozóan eladó kötelezettséget vállal azzal, hogy az eladó arra vonatkozó is nyilatkozik, miszerint a földben nincs hulladék elásva, és nyilatkozik a szennyvíz elhelyezés módjáról.
- A foglaló ügyvédi letétbe történő megfizetését követően kerül sor az ingatlanhányad tehermentesítésére, Mező Gábor eladó az ingatlan tehermentesítését és valamennyi kötelezettség teljesítését követően kapja meg a vételárból fennmaradó összeget.

A Képviselő-testület továbbá úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy a fentieknek és a jogszabályi előírásoknak, valamint az Önkormányzat érdekeinek megfelelő dokumentumokat (beleértve szükség szerint az előszerződést), adásvételi szerződést aláírja azzal, hogy abban további, az önkormányzat érdekeinek megfelelő feltételeket határozhat meg.

A Képvelő-testület a vételár és a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő további költségek fedezetét Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2023. évi költségvetésének elfogadását követően az Önkormányzat 1106 „Egyéb vagyonkezelés” feladat K6 Beruházások rovaton szereplő 2022. évi maradvány összeg terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felkéri a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft-t, hogy gondoskodjon a szükséges dokumentumok előkészítéséről, és az Önkormányzat tehermentes tulajdonjogának földhivatalba történő bejegyzéséről.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy – az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését követően – a kataszteri nyilvántartásban feltünteteti, forgalomképes

üzleti vagyonná minősíti, és a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. kezelésébe adja.

Határidő:

az adásvételi szerződés megkötésére:
a feltételek bekövetkezését követő 60. nap

vételár kifizetésére: szerződés szerint

tulajdonjog bejegyeztetésére: jogszabályi
határidő szerint

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Domokosné dr. Kósa Edit ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

dr. Vincze Anikó jegyző

Szedér Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. számú melléklet

a 1214 Budapest, Lámpás utca 5./Szilvafa utca 44. (214150 hrsz.) alatti ingatlan
3264/28004 tulajdoni hányadának adásvétellel történő megszerzésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

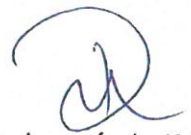
Budapest, 2023. február, 17.


dr. Villányi Dóra
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Domokosné dr. Kósa Edit
Ügyvezető
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. február, 17.


Domokosné dr. Kósa Edit
Ügyvezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. február, 17.


Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető