

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. december 5-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. december 7-ei,
a Budaörs Kamaraerdei Részönkormányzat 2016. december-ei, valamint
a Képviselő-testület 2016. december 14-ei
ülésére**

Ügyiratszám: IX/397/2016.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Beregszászi utca, 4003/1 helyrajzi számú ingatlan 132 m² területű részének értékesítéséről

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!

Tisztelt Kamaraerdei Részönkormányzat!

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budaörs, Beregszászi utca 17. szám alatt található, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2016. november 11. napján kelt kérelmében előadta, hogy szeretné megvásárolni a 4003/1 helyrajzi számú közterületből – amely természetben a Beregszászi utcának felel meg – az általa elkerítve használt 132 m² nagyságú területet. A tervezett telekalakításról a Bumegeo Bt. által készített mérési vázlat is benyújtásra került.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2016. szeptember 25-én ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke építési telekként bruttó 24.900,- Ft/m², közterületként pedig 6.220,- Ft/m². A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése közterület funkciója miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető, mivel ezen ingatlan területéhez csatolt fizikailag. Az értékelt ingatlannal kapcsolatban az a speciális helyzet, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészeket a szomszédos ingatlanok tulajdonosai természetben saját ingatlanukkal egybe kerítve, sajátjukként használják évtizedek óta. A magántulajdonú ingatlanokhoz tartozó közművek is az önkormányzati tulajdonú ingatlanon találhatók.

A vizsgált útszakasz Kamaraerdő városrészben található, a Fürj utca és Szarka utca között. Megközelíthető gépkocsival és busszal egyaránt, a buszvégállomás kb. 600 m-re található. A közvetlen környezetben új építésű családi házak, néhány régebbi építésű épület és építési telek található. A vizsgált útszakasz a környező telekingatlanok területébe bekerítésre került, nem utcaként hasznosított. A szabályozási terv szerint a telkek övezeti besorolása Lke-2/SZ (kertvárosias lakóterület), szabadon álló épület létesíthető, a beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 6 méter.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, illetve a szabályozási terv szerint is végre kell hajtani a vázrajz szerinti telekalakítást ahhoz, hogy építési engedélyt kaphassanak az ingatlantulajdonosok.

Az ingatlanrész vételárával kapcsolatban többszöri egyeztetésre került sor a tulajdonosokkal, amely eredményeképpen – a terület speciális adottságaira és a vonatkozó szabályozási környezet előírásaira is tekintettel – 18.000,- Ft/m² árban sikerült megállapodni.

Fentiek alapján javaslom a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület elkerítve használt 132 m² területű részének forgalomképesse nyilvánítását, és a 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére történő értékesítését azzal, hogy a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek.

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatához kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: kérelem, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lap
5. sz. melléklet: értékbecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottságok és a Kamaraerdei Részönkormányzat részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága / Budaörs Kamaraerdei Részönkormányzat javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 132 m² területű részét sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és járuljon hozzá a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által, bruttó 2.376.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek,
 - a megvásárolt ingatlanrészt terhelő vezetékjoggal és valamennyi közművel kapcsolatos kötelezettség és költség, a megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással, majd a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült költségek a vevőt terhelik.
2. kérje fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 132 m² területű részét átsorolja a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és hozzájárul a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által, bruttó 2.376.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek,
 - a megvásárolt ingatlanrészt terhelő vezetékJoggal és valamennyi közművel kapcsolatos kötelezettség és költség, a megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással, majd a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült költségek a vevőt terhelik.
2. felkéri a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

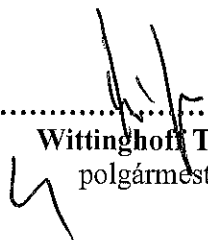
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján *minősített többséggel*, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján *nyílt szavazással* történik.

Határidő a határozat közlésére: döntést követő 30 nap

Felelős: Polgármester

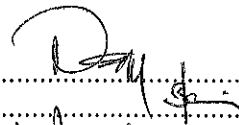
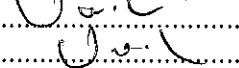
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. november 21.

.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

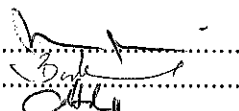
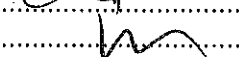
Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....

.....

.....

Látta:


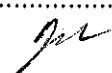
Út- és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné
Főépítész iroda vezetője: Csík Edina
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....

.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bócsi István

.....

.....

.....

2016 NOV 17.

E: IX / 397 / 2016
Baranyai Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Osztályra
érkezett

2016 NOV 14.

Alórád

Budaörs Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály

Vagyongazdálkodási Osztály
BUDAÖRS
T. Borosné dr. Nagy Emese részére

Tárgy: vételi kérelem
Iktatva: 2016 NOV 10.

Szám: IX / 397 - 19 / 2016

Tisztelt Önkormányzat Tisztelt Asszonyom!



15390053201611150924064454100

Alulírott dr. Hajas Mónika-Katalin (anyja neve : Susa Mária, lakóim : 2040 Budaörs, Beregszászi u. 17.), mint a Budaörs belterület 3644 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú illetve a 4003/2 hrsz-ú ingatlan 164/488 arányú tulajdonosa a T. Önkormányzat Műszaki Ügyosztály illetve annak Vagyongazdálkodási Osztálya illetékeseivel történt előzetes egyeztetéseink alapján ezúton az alábbiak szerint részletezett vételi kérelemmel fordulok a Tisztelt Önkormányzathoz .

Ezúton kérem , hogy Budaörs Város T. Önkormányzata a tulajdonában álló 4003/1 hrsz-ú ingatlanból a mellékelt (az Önkormányzatnál eredetiben rendelkezésre álló) földmérési vázrajz másolati példány által vázolt 64.03 m2 illetve 67.58m2 nagyságú területrészeket sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe és részemre bruttó 18.000,-Ft /m2 , azaz bruttó tizenhatalézer forint / m2 áron részemre adásvétel útján értékesíteni szíveskedjen .

Előadom , hogy a megvásárolni kívánt a 4003/1 hrsz-ú ingatlan adott területrészei az általam illetve jogelődeim által több évtizede használt , lekerített , a kizárólagos tulajdonomban álló 3644 hrsz-ú ingatlannal és a 4003/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonrészemmel egybefüggő , általam birtokolt területrészeknek felelnek meg .

Ezúton kérem a T. Önkormányzatot , hogy kérelmemnek helyt adva a megjelölt ingatlan területrészeinek részemre történő értékesítését támogatva a vonatkozó adásvételi szerződést mielőbb megkötthessük . A vételárat egy összegben kívánom kiegyenlíteni .

Ezúton kérem , hogy a T. Vagyongazdálkodási Osztályt , hogy ezen előzetesen egyeztetett kérelmem alapján a szükséges eljárást megindítani szíveskedjen .

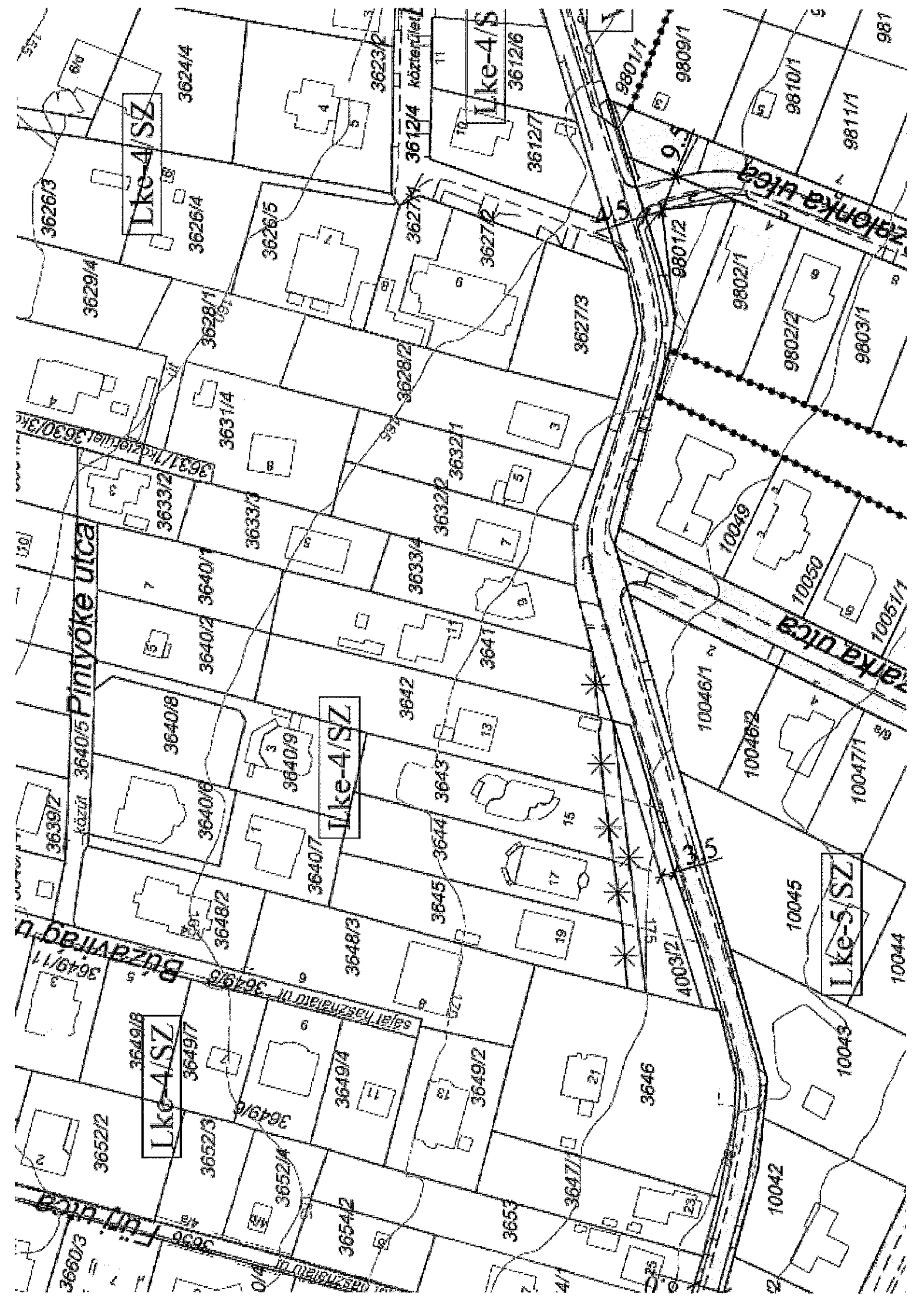
Budaörs , 2016. november 11.

Melléklet : földmérési vázrajz másolati példánya

Eljárásukat előre is köszönve

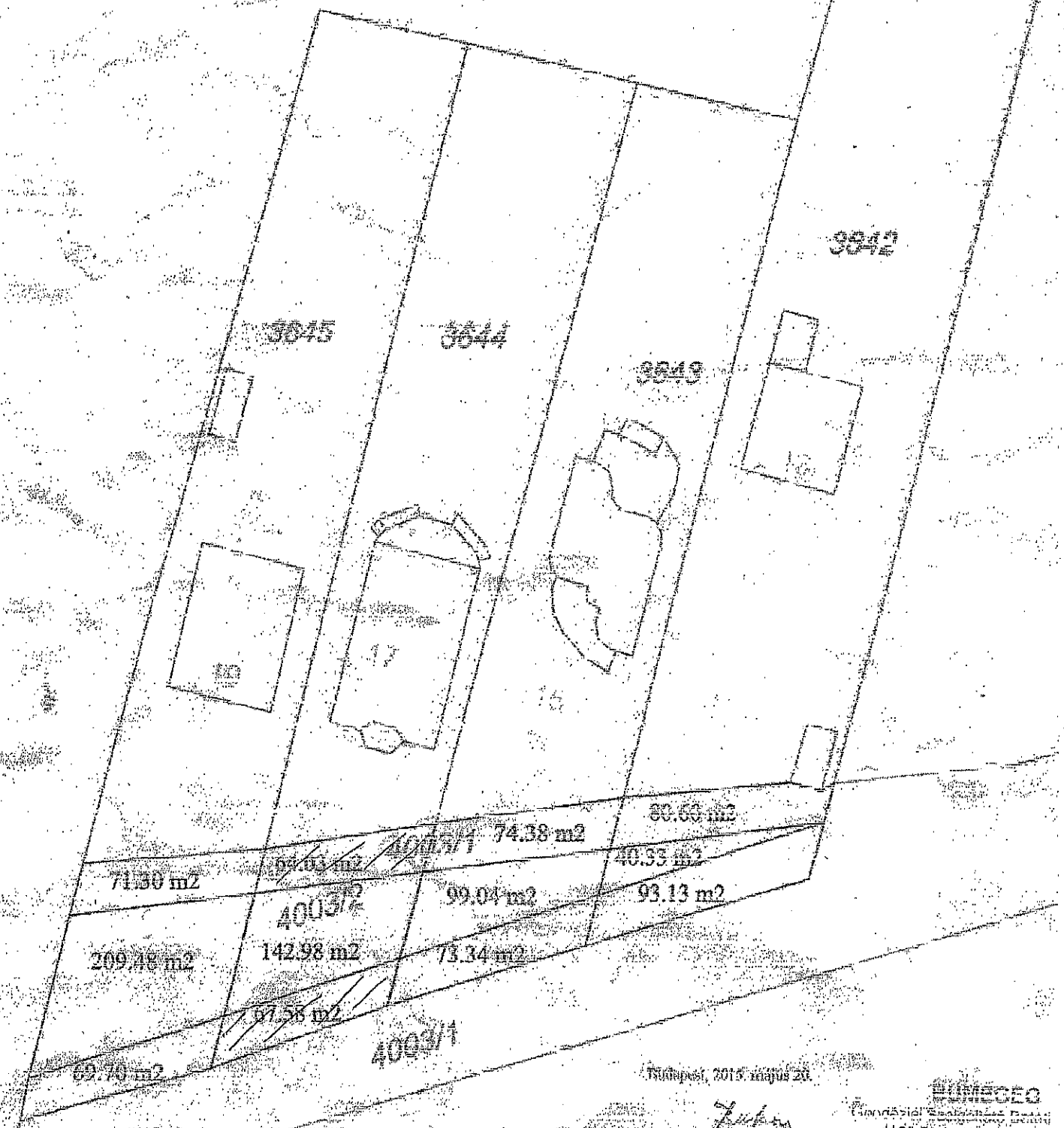
Tisztelettel

dr. Hajas Mónika-Katalin



BUDAÖRS
Belterület

Abstract



Tsubota, 2015; Matsuzaki,

Budapest, 2019. május 24.
 Tisztelt
 Magyarországi Szakszervezeti Szövetség
 1123 Budapest, Árkádok
 Tel./Fax: 06-1-460-0000
 E-mail: szsz@szsz.hu
 Kérlek, küldd meg a
 Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium
 Tisztelt Igazgatójához, a
 Igazgatói Hivatalhoz, a
 Mémorandumaim azonosító: GD-1-01-4026

Nykanenarhoff 13,025.977
tenijet(m³).

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/99205/2016

2016.10.25.

BUDAÖRS
Belterület: 4003/1 helyrajzi szám

Szektor: 5

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

| Az ingatlan adatai: alrészlet- adatok mővelési ág/kivett megnevezés/ | m.n. | terület ha.m2 | kat.t.jöv k.fíll. | összesítő adatok | |
|--|------|------------------|----------------------|------------------|---------------|
| | | | | kat.jöv | ha.m2 k.fíll. |
| Kivett út | 0 | 1.3026 | 0.000 | | |

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a GAT Forgalmahelyezésével

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08
jogcím: tulajdonba adás
jogállási tulajdonos:
név: BUDAÖRS-VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS, Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.03
Elutasítás
távkezelési vezetékjog bejegyzése
jogosult:
név: MÁTÁV RT
cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Krisztina körút 55.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 0681/2003.01.14
Önálló építmény bejegyzése telekhasználat és osztás az E 34/2004. sz. vázrajz alapján: 3703/3
Hrsz-től 3703/8 hrsz-ig.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45952/2009.08.27
Vezetékjog
28 nm.
jogosult:
név: ELMO HALOZATI RT. Törzsszám: 13804983
cím: 1032 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 60615/2010.11.11
Vezetékjog
Vezetékjoggal behatolt terület: 219 nm VB-631/2010 engedély szám: 5-2067/2009 vázrajz.
jogosult:
név: ELMO HALOZATI RT. Törzsszám: 13804983
cím: 1032 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/99205/2016

2016.10.25

Szektor : 54

BUDAÖRS

Belterület 4003/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 61540/2012.12.15

Vezetékjog

VME-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhog 2940 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804993

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyzés határozat, érkezési idő: 33937/2015.03.04

Vezetékjog

Vezetékjoggal érintett terület: 293 m², VME-234/2014. engedély szám.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804993

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

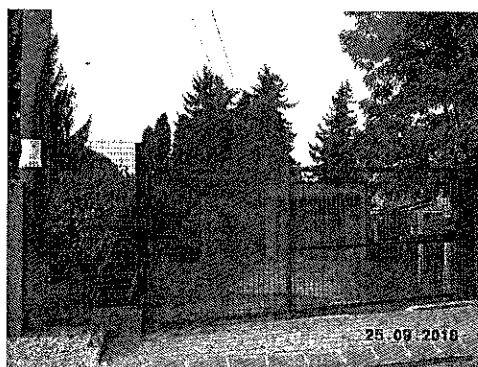
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2040 Budaörs, Beregszászi u. hrsz.:4003/1
alatti út ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELES

| | | | |
|---|---|---------------------|---|
| Telek | T | | |
| Az értékelő társaság: | Euro-Immo Expert Kft. | | |
| Szakértő(k) neve: | Bíró Mónika | | |
| A vizsgálat időpontja: | 2016.09.25. | | |
| A megbízás hivatkozási száma: | | | |
| A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: | Budaörs Város Önkormányzat | | |
| első fedezet vizsgálat | éves felülvizsgálat | egyéb: aktualizálás | X |
| Megrendelő: | Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala | | |

Összefoglaló tábla

| | |
|------------------------------|---|
| Az ingatlan megnevezése: | kivett út |
| Az ingatlan címe: | 2040 Budaörs, belterület 4003/1 hrsz (természetben Beregszászi utca Fürj u. és Szarka u. közötti szakaszon lévő nyúlványa) |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 4003/1 |
| Telek terület | nem ismert |

Forgalmi érték

| | |
|---|---------------|
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint út ingatlan esetében | 6.220.-Ft/m2 |
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint építési telek ingatlan esetében | 24.900.-Ft/m2 |

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| Könnyen /0 – 90 nap/ erős kereslet | Átlagos /90 – 180 nap/ kiegyensúlyozott piac | Problematicus /180 – 360 nap/ kínálati túlsúly | X | Nehéz /360 – nap/ erős túlkínálat |
|--|--|--|---|---|

Mellékletek *

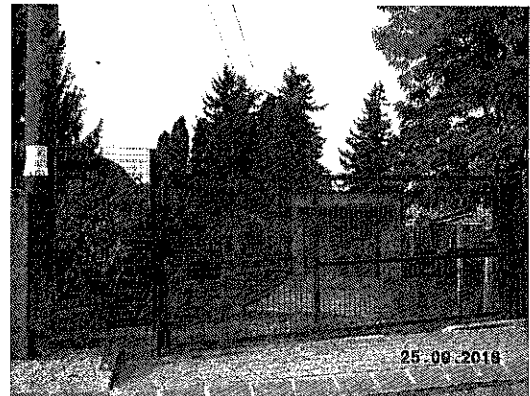
| | |
|--|---|
| 1. Fotók | X |
| 2. Tulajdoni lap (2014.09.22.) | X |
| 3. Vázrajz | X |
| 4. Térképrészlet | X |
| 5. Szabályozási terv kivonat | X |
| értékelő aláírása | |
| értékelő cég aláírása és pecsétje | |

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.

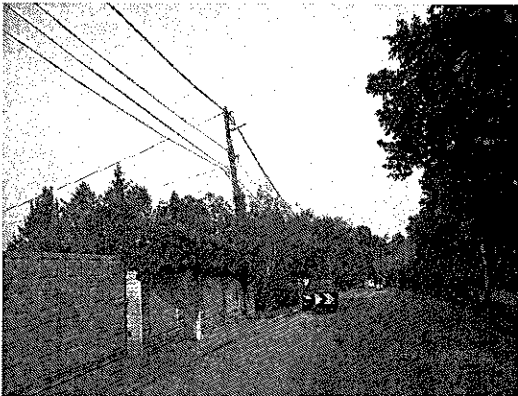
FOTÓK



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet