

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. június 13-ai,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. június 15-ei
és a Képviselő-testület 2016. június 22-ei
üléseire**

Ügyiratszám: IX/182/2016.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Zúzvara utcában található, 1388 hrsz-ú ingatlan 51 m² nagyságú területére vonatkozó vételi ajánlatról, valamint az ingatlan Zúzvara utcával közös határvonalának kiszabályozásáról

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!**

I. Előzmények

A Budaörs, 1389 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2015. július 14-én kérelmet nyújtott be a Vagyongazdálkodási Osztályra, amelyben vételi szándékát jelezte a szomszédos, Budaörs Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, 1388 hrsz-ú ingatlan 51 m² nagyságú területére. A megvásárolni szándékozott ingatlanrészt a csatolt mérési vázlaton megjelölte. (1. sz. melléklet)

A vételi szándék vizsgálata során megállapításra került, hogy a Budaörs, 1388 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan „rálóg” a Zúzvara utcára, annak kiszabályozása még nem történt meg. Ennek pótlása érdekében helyszíni felmérés készült (2. sz. melléklet), amely szerint a vételi szándékkal érintett területből egy egészen kicsi részre szükség van a Zúzvara utca 9 m-es kiszabályozása érdekében, azonban ez a terület nem éri el az 1 m²-t sem, valamint a Budaörs 1388 hrsz-ú ingatlanból 82 m²-t szükséges közterület céljára leválasztani.

Tekintettel arra, hogy a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) rendelete jelenleg nem jelöli ki közterület céljára leadandó, 82 m² területű átszatolandó részt, azt első lépésben kizárólag magánútként lehetséges leválasztani, és a Szabályozási Terv módosítását követően lehet csak a Zúzvara utcához csatolni.

II. Ingatlan bemutatása

A Budaörs, 1388 hrsz-ú telekingatlan a város központjától É-ra, a Zúzvara utcában található, a Kőhegy oldalában. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók. A megvásárolni kívánt 51 m² nagyságú ingatlan-rész övezeti besorolása Lk-1/ VED (védett kisvárosias lakóterület). Az 1388 hrsz alatti területből ~ 51 + 120 m² nagyságú terület esik az LK-1/VED övezet területére. Beépíthetősége 35%. A beépíthetőséghez szükséges minimális

Döntés a Budaörs, Zúzvara utcában található, 1388 hrsz-ú ingatlan 51 m² nagyságú területére vonatkozó vételi ajánlatról, valamint az ingatlan Zúzvara utcával közös határvonalának kiszabályozásáról _EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.06.07. PBA

telekméret 200 m². Azonban az 1388 hrsz alatti telek nagyobb része már Lke-4/Sz övezetbe sorolt, beépíthetősége 20%.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a telekrész önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges. Az értékesítés után visszamaradó ingatlan termértéke az esetleges további megosztáshoz elegendő.

III. A kérelemmel érintett ingatlanrész értéke

A vételi szándékkal érintett területrészre vonatkozóan 2016. május 25-én ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely az ingatlanrész értékeként 2.080.000 Ft-ot állapított meg. Az értékbecslés a Vagyongazdálkodási Osztályon megtekinthető.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja és 259. § 7.) pontja alapján a vételárnak ÁFA vonzata nincs.

IV. Javaslat

Fentiek alapján javaslom

- az előterjesztéshez csatolt változási vázrajz szerinti telekalakítási eljárás kezdeményezését,
- a Budaörs 1388 hrsz-ú ingatlanból a változási vázrajz szerinti 51 m² nagyságú terület értékesítését a szomszédos 1389 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére az értékbecslés szerinti 2.080.000 Ft vételáron, valamint
- a kialakuló 1388/2 hrsz-ú magánút Zúzvara utcához csatolása érdekében a Szabályozási Terv módosítását, majd a vonatkozó telekalakítási eljárás lefolytatását, amint arra lehetőség nyílik.

Mellékletek:

1. melléklet: Budaörs, 1389 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának nyilatkozata
2. melléklet: változási vázrajz
3. melléklet: Szabályozási Tervlap
4. melléklet: tulajdoni lapok
5. melléklet: értékbecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. járuljon hozzá az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, Budaörs, 1388 helyrajzi számú ingatlan határozat mellékletét képező változási vázrajz szerinti megosztásához, határrendezéséhez az alábbiak szerint:
 - a. a vázrajz szerinti 51 m² nagyságú területet értékesítse a szomszédos Budaörs, 1389 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 2.080.000 Ft vételáron.
 - b. a vázrajz alapján kialakuló Budaörs, 1388/2 hrsz-ú magánutat a Szabályozási Terv megfelelő módosítását követően csatolja a Zúzvara utcához.
2. hatalmazza fel a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.

Döntés a Budaörs, Zúzvara utcában található, 1388 hrsz-ú ingatlan 51 m² nagyságú területére vonatkozó vételi ajánlatról, valamint az ingatlan Zúzvara utcával közös határvonalának kiszabályozásáról _EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.06.07. PBA

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

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, Budaörs, 1388 helyrajzi számú ingatlan határozat mellékletét képező változási vázrajz szerinti megosztásához, határrendezéséhez az alábbiak szerint:
 - a. a vázrajz szerinti 51 m² nagyságú területet értékesíti a szomszédos Budaörs, 1389 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 2.080.000 Ft vételáron.
 - b. a vázrajz alapján kialakuló Budaörs, 1388/2 hrsz-ú magánutat a Szabályozási Terv megfelelő módosítását követően a Zúzvara utcához csatolja.
2. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő: határozat közlésére 30 nap

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. június 2.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Út- és Mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

Döntés a Budaörs, Zúzvara utcában található, 1388 hrsz-ú ingatlan 51 m² nagyságú területére vonatkozó vételi ajánlatról, valamint az ingatlan Zúzvara utcával közös határvonalának kiszabályozásáról _EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.06.07. PBA

2. m. melléklet



Bányagép Bt.
2234 Maglód, Sugár utca 120.
Tel: 06-20-333-8778
E-mail: iroda.banyagep@gmail.com

BUDAÖRS
belterület

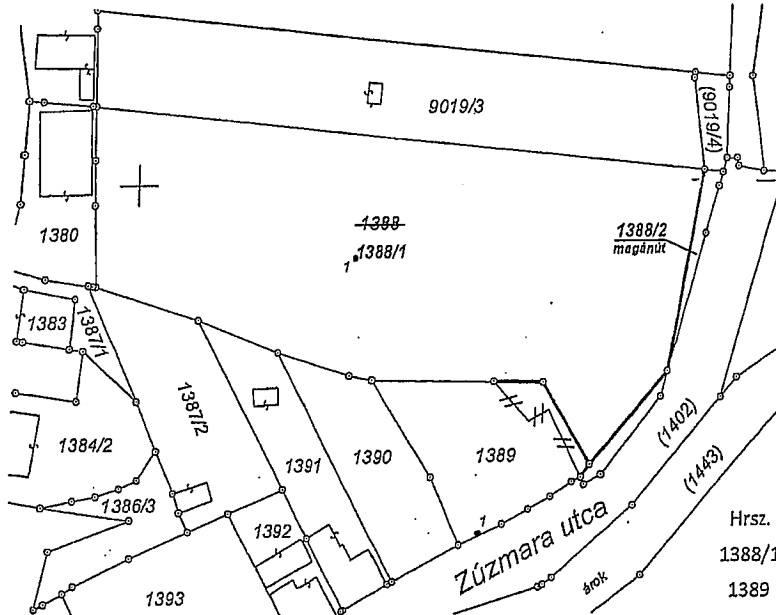
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2396/2015

Munkaszám: 109/2015

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1388, 1389 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról, határrendezéséről

Méretarány: 1 : 1000



CÍMKOORDINÁTÁK

Hrsz.	Psz.	Y	X	Kód
1388/1	1	643035	235889	5412
1389	1	643055	235848	5412

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrészlet		Terület		AK		
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²			jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1388	-	Kivett, Beépítetlen terület	-	0.3301	0.00	1388/1	-	Kivett, Beépítetlen terület	-	0.3168	0.00	-	-
1389	-	Kivett, Beépítetlen terület	-	0.0439	0.00	1388/2	-	Kivett, magánút	-	0.0082	0.00	-	-
						1389	-	Kivett, Beépítetlen terület	-	0.0490	0.00	-	-
össz:			-	0.3740	0.00	össz:			-	0.3740	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Maglód, 2016.06.01.

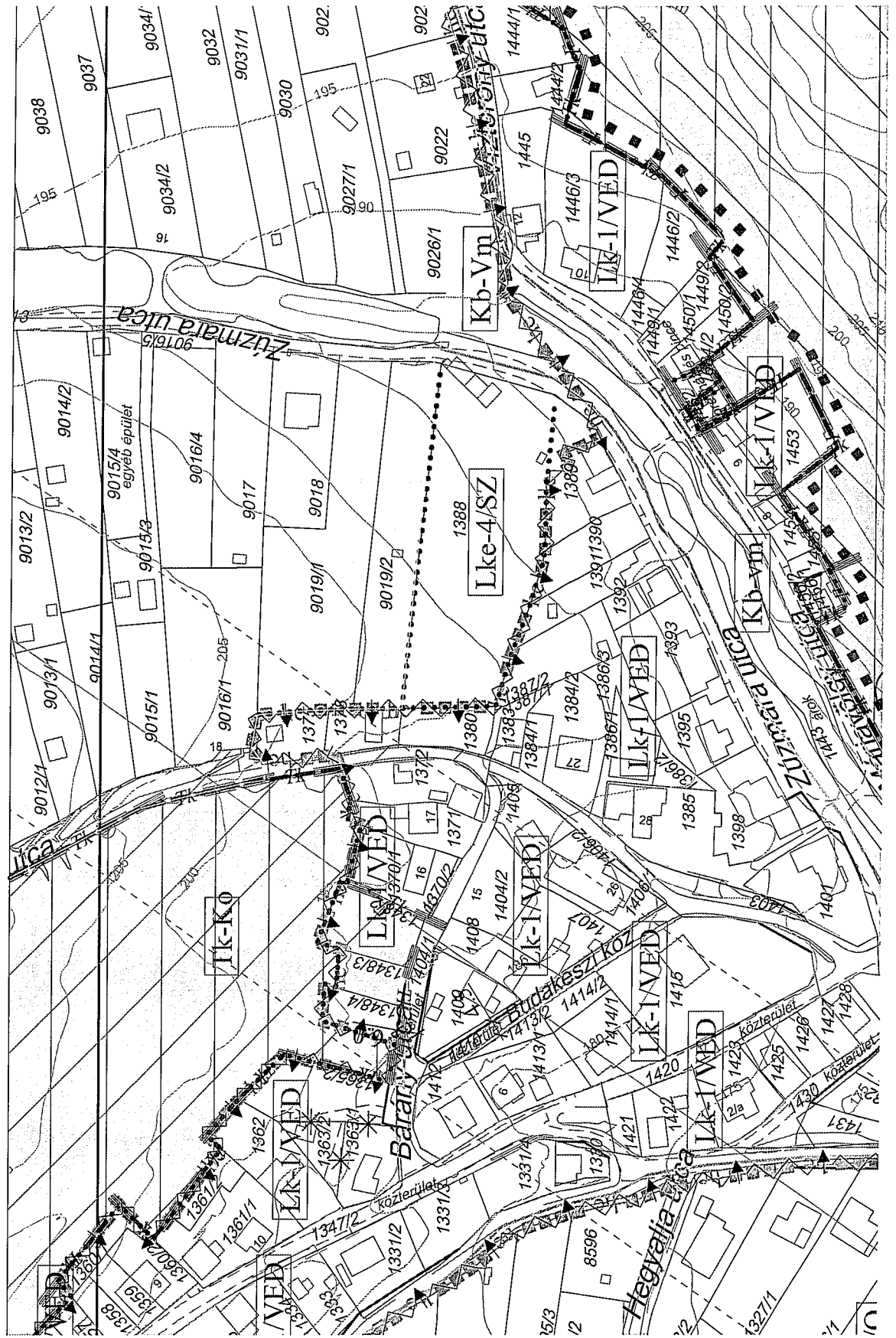
Készítő:
Morvai Andrea
Földmérő ig. szám: 3980

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Budapest, 2016.hó.....nap

Minőséget tanúsító:
Nagy Zsolt
Ing.rend.min.szám: 2072/2008
GD-T: 13-13522

P.H. Záradékoló:
Ing.rend.min.szám:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51449/2016

2016.06.02

Szektor : 53

BUDAÖRS
Belterület 1388 helyrajzi szám2040 BUDAÖRS Névtelen utca 1388 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

terület	kat.t.jöv.	alkotmány	adatok
művelési ág/kivált megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv
			ha m2 k.Fill

Kivált beépítetlen terület	0	3301	0,00
----------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53598/1992.11.03
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53598/1992.11.03
Önálló szöveges bejegyzés az E 21/1992. sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58809/2004.11.23
Önálló szöveges bejegyzés az 1388 helyrajzi számú 177 m². területű, és a 9020 hrsz-ú, 3185 m². területű ingatlan bejegyzése, és 1388 helyrajzi számú, 3362 m². területű ingatlanra összevonva.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43091/2012.04.27
Önálló szöveges bejegyzés épülettel a 466/2012. sz. vázrajz alapján.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40922/2/2013.07.02
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből 65 m² átjegyezve a 9019/2 hrsz-ú ingatlan területéhez vétel - és féltelhatár-rendezés jogcímén.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51450/2016

2016.06.02

Szektor : 61

BUDAÖRS

Belterület 1389 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Névtelen utca 1389 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2.	kat.t.jöv. k.fill.	alóérték m2	adatok kat.jöv k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	439	0,00		

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44760/2014.09.03
jogcím: vétel
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Balla Beáta
sz.név: Balla Beáta
szül. : 1972
a.név : Häusler Mária
cím : BUDAPEST Kredita Sándor utca 13.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53598/1992.1.10.3
Önálló szöveges bejegyzés az E 21/1992 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44670/2014.(44670/2014.)
Önálló szöveges bejegyzés az épületbontás átvezetése a 1341/2014. számú záradékolt változási vázrajz alapján történt.

Ez a tulajdoni lap közzétételi hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

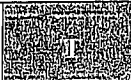
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek			
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:	2016.05.25.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	gazdasági döntés előkészítése céljából		
<i>első vizsgálat</i>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<i>egyéb: aktualizálás</i>	X
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	1388
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Névtelen u. 1388 hrsz felülvizsgálat alatt (természetben Zúzmaru u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	1388 hrsz
Telek területe	3301 m ² , értékelt terület 51 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

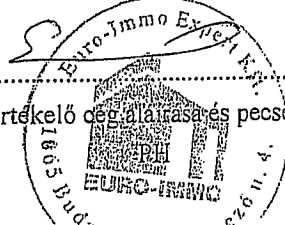
Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint az 1388 hrsz alatti terület 51 m² nagyságú 1389 hrsz-el határos területére 2.080.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/	
--------------------	----------------------	-------------------------	---	------------------	--

Mellékletek *

Bíró Mónika
Az értékelő aláírása

Értékelő cég aláírás és pecsétje

1. Fotók	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Helyszínrajz	X
4. Szabályozási terv részlet	X
5. Épület alaprajz	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 90 nap.