

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**SÜRGÖSSÉGI  
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2011. június 16-i és  
a Képviselő-testület 2011. június 22-i ülésére**

**Ügyiratszám: IX/214-22 /2011**

**Tárgy: A Zichy majorban lévő 153/A/2 hrsz-ú ingatlan kisajátítási eljárás keretében történő megvásárlása**

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (4) bekezdés b) pontja és Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (2) bekezdése alapján **zárt ülésen** történhet, a zárt ülésről az Ötv. 15. § (1) bekezdése alapján minősített többségi szavazással kell dönteni.

A Képviselő-testület az előterjesztést zárt ülésen tárgyalja, de a döntésről szóló határozat nyilvános.

**A zárt ülés indoklása:**

Az ingatlan vételére vonatkozó adatok miatt a nyílt ülésen történő tárgyalás az Önkormányzat vagyoni érdekeit sértheti.

**A sürgősség indoklása:**

Mivel a kisajátítási eljárás folyamatban, továbbá a nyári szabadság időszakra való tekintettel szükséges a tulajdonos kérelméről mihamarabb dönteni.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Előzmények**

A „Templom téri városrehabilitációs akció” című pályázat megvalósításához - melynek célkitűzése a Zichy major helyi védett épületegyüttesének művészeti és kulturális központtá fejlesztése - szükséges a Zichy majorban található Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű, 1/1 arányban Tóth Julianna tulajdonát képező ingatlan és a hozzá tartozó 158/1000 arányú eszmei hányad megszerzése.

**Az ingatlan tulajdonosával a tulajdonában lévő ingatlan megszerzésére folytatott kisajátítást megelőző tárgyalások nem vezettek eredményre; az Önkormányzat által készítettett értébecslések és az ügyfél eladási ajánlata között jelentős eltérés mutatkozott.**

1. Értékbecslés: 14.620.700,- Ft
2. Értékbecslés: 13.570.000,- Ft

Tóth Julianna az első egyeztető tárgyaláson 39 millió forintba tartotta az ingatlan értékét, majd az utolsó egyeztető tárgyaláson 28 millió forint volt az ajánlata, melyből további engedményt nem tett, **az önkormányzat 22.500.000,- Ft vételárra tett javaslatát nem fogadta el.**

Budaörs Város Önkormányzat 220/2010.(VI.01.) ÖKT sz. határozata alapján a hivatal 2010. november 9-én kezdeményezte a kisajátítási eljárást a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal vezetőjénél.

A helyszíni szemle végeztével a hivatalban kereste meg a Vagyongazdálkodási csoportot Tóth Julianna ügyvédje és írásban nyilatkozott, hogy ügyfele elfogadná a 22.500.000,- Ft ajánlati árat és egyben kéri, hogy a 40PM-1095/2/2011. ügyiratszámra nyilvántartott kisajátítási eljárást a fenti ingatlan vonatkozásában szüntessük meg.

A Vagyongazdálkodási csoport a Képviselő-testület elé terjesztette az ügyvéd által leírtakat. A Képviselő-testület a 74/2011.(II.23.) ÖKT sz. határozatával úgy döntött, hogy a 153/A/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát továbbra is kisajátítás útján kívánja megszerezni és nem vásárolja meg az ingatlant 22.500.000,- Ft vételáron.

A Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya Patty Károly igazságügyi szakértőt kérte fel az ingatlan kisajátítási kártalanításához szükséges szakértői vélemény elkészítésére.

**Az ingatlan értéke a szakértő értékbecslése alapján: 17.014.000,- Ft.**

A Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya 2011. március 17-én tartotta meg a Kisajátítási tárgyalást. Dr. Domé Judit tájékoztatása szerint Tóth Julianna képviseletében dr. Zolnai Krisztina úgy nyilatkozott, hogy a szakértői véleményben megállapított 17.014.000,- Ft-ot semmiképpen nem fogadják el. Az általuk tett ajánlat 20.000.000,- Ft, mely magába foglalná a költözéssel és az adásvétellel járó más egyéb költségeket is.

Ekkor a Vagyongazdálkodási csoport előterjesztése alapján a Képviselő-testület a 109/2011.(III.23.) ÖKT sz. határozatával úgy döntött, hogy a Kormányhivatal által kirendelt szakértő értékbecslését új igazságügyi szakértő bevonásával felülvizsgálhatja és felhatalmazta dr. Domé Juditot, hogy a kirendelt szakértő által megállapított 17.014.000,- Ft értékhatárig megállapodást kössön.

Ezek után az Önkormányzat jogi képviselője a kisajátításra vonatkozóan kérte a kisajátítási eljárás felfüggesztését.

A Vagyongazdálkodási Csoport elkészítette a Kormányhivatal által kirendelt szakértő által megállapított értékbecslés felülvizsgálatát, szintén igazságügyi szakértő bevonásával, mely szerint az ingatlan piaci értéke:

**13.400.000,- Ft.**

Tóth Julianna az Önkormányzatnak címzett 2011. június 14-én kelt levelében előadja, hogy a 20.000.000,- Ft eladási árat fenntartja és méltánytalannak tartja a szakvélemények összehasonlítását. Kéri, hogy vegyék figyelembe idős korát, egészségi állapotát az ügy

további rendezése érdekében. Az elmúlt hónapban talált egy számára megfelelő ingatlant, melyet ha elfogadja az önkormányzat az ajánlatát, meg tudna vásárolni.

Amennyiben az önkormányzat akár közös megegyezéssel, akár kisajátítással kívánja az ingatlant a tulajdonostól megszerezni, a 2011. évi költségvetésről szóló 1/2011.(II.04.) ÖKT sz. rendelet 5. sz. melléklet I. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 3. Kisajátítás, kártalanítás, ingatlan rendezés soron biztosítja a fedezetet, melyből az ingatlan megvásárlására 22.500.000,- Ft áll rendelkezésre.

## **II. Döntés**

Mivel a Pest Megyei Kormányhivatal által kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított **17.014.000,- Ft** eladási ár, és az Önkormányzat által készítettett szakértői felülvizsgálat eredményeképpen megállapított **13.400.000,- Ft** közötti értékkülönbség alapján nagy az esélye annak, hogy a Kormányhivatal által megállapított eladási ár a 17 millió forint érték alá csökken, ezért vagyongazdálkodási szempontból **nem javasoljuk, hogy az Önkormányzat 20.000.000,- Ft vételáron megvásárolja** a 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű, 1/1 arányban Tóth Julianna tulajdonát képező ingatlant.

### **Melléklet:**

- Tulajdonlap
- Térképmásolat
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 74/2011.(II.23.) ÖKT sz. határozata
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 109/2011.(III.23.) ÖKT sz. határozata
- Tóth Julianna Polgármester úrhoz intézett 2011. 06.08-án kelt levele
- Tóth Julianna Önkormányzathoz intézett 2011. 06.14-én kelt levele

### **Határozati javaslat a Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, **hogy ne megvásárolja meg 20.000.000,- Ft vételáron** a Zichy majorban található Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű és a hozzá tartozó 158/1000 tulajdoni arányú ingatlant.

A határozathozatal SZMSZ 60. § és 37.§ (1) bekezdése értelmében **egyszerű többséggel**, és 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 az Önkormányzat **nem vásárolja meg 20.000.000,- Ft vételáron** a Zichy majorban található Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű és a hozzá tartozó 158/1000 tulajdoni arányú ingatlant.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Határidő:**

2011. július 31.

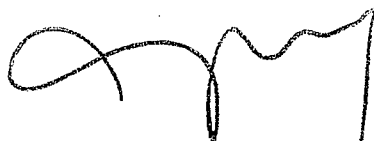
**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Városépítési Iroda

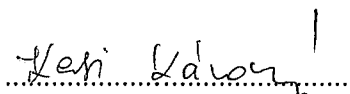
Budaörs, 2011. június 15.



Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Az előterjesztést készítette: Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoport**

Ügyintéző: Kerti Károly Györgyné

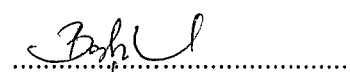


Irodavezető: Domahidi Emma

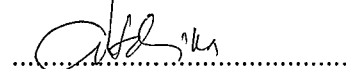


Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné



Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

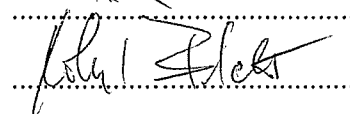


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Jegyző: Dr. Bocsi István 



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/52210/2011

2011.06.15

BUDAÖRS

Belterület 153/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

2040 BUDAÖRS Lenin út 20.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	37.74	1 1	158/1000	magán
Bejegyző határozat: 40733/1997.09.17				

## 2. bejegyző határozat: 40733/1997.09.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40735/1997.09.17

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 51060/2001.08.01

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 40735/1997.09.17

jogállás: tulajdonos

név: Tóth Julianna

sz.név: Varga Julianna

szül.: 1939

a.név: Farkas Julianna

cím: BUDAÖRS Clementis u. 20.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40733/1997.09.17

Önálló szöveges bejegyzés az I/1. a. ingatlan a 153 hrsz. társasházzá nyilvánításából keletkezett.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30951/2011.02.02

Kisajátítási eljárás megindítása

40PM-1095/4/2011.

jogosult:

név: PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 7

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**A Zichy majorban lévő 153/A/2 hrsz-ú ingatlan kisajátítási eljárás keretében történő megvásárlása, a kisajátítási eljárás esetleges felfüggesztése – ZÁRT ülésen**

1. Budaörs Város Önkormányzata felülvizsgálja a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő által megállapított 17.014.000,- Ft értéket, értékbecslő bevonásával a Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű, 1/1 tulajdoni arányú ingatlan vonatkozásában.
2. Budaörs Város Képviselő-testülete felhatalmazza az Önkormányzat jogi képviselőjét, hogy az ingatlan tulajdonjogának mihamarabbi megszerzése érdekében a kirendelt szakértő által megállapított 17.014.000,- Ft értékhatárig a kisajátítási eljárásban megállapodást köthet.

Határidő: 2011. április 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda

**Kivonat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. február 23-i ülésének jegyzőkönyvéből:**

**74/2011.(II.23.) ÖKT sz.**

**határozat**

**A Zichy majorban lévő 153/A/2 hrsz-ú ingatlan kisajátítási eljárás keretében történő megvásárlása – ZÁRT ülés**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű, 1/1 tulajdoni arányú ingatlan tulajdonjogát továbbra is kisajátítás útján kívánja megszerezni.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzata nem vásárolja meg 22.500.000,- Ft vételáron a Zichy majorban található Budaörs, Clementis utca 22. szám alatti 153/A/2 helyrajzi számú, „lakás 51 m<sup>2</sup>” megnevezésű és a hozzá tartozó 158/1000 tulajdoni arányú ingatlant.

Határidő: 2011. március 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda

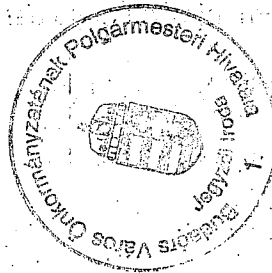
k.m.f.

**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

**A kivonat hitelül:**  
**Budaörs, 2011. február 28.**

  
**Timár Zsanett**





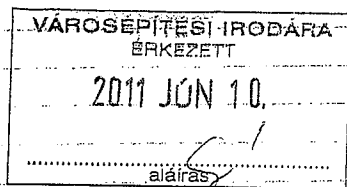
✓ Tisztelt Polgármester Úr! Jgr V

Tóth Julianna vagyok a Budaörs,  
Clementis L. utca 20 szám alatti lakos a  
Zichy majorból.

Nagyon sürgősen szeretnék beszélni a  
Polgármester Úrral a lakásom kisajátítá-  
sáról.

Méltatlannak tartom az eljárást.

Kérem a megértését és a mielőbbi  
fogadását.



Tisztelettel:

Tóth Julianna

Budaörs, 2011. 06. 08.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2011. 06. 08.		
Szám: Pm 1159/2011		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

30/260-6H-14

Egyeztetve / Valószínűleg

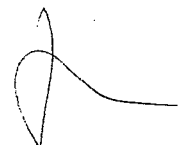
polgármesteri kabin

Ezért

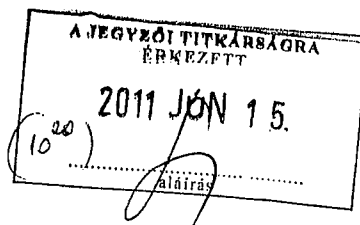
felretekelt vinnam,

azért lehet

mindenki fogja keresni.







**Tisztelt Budaörs Város Önkormányzata !**

Alulírott Tóth Julianna ( szül: ..... anyja neve: ..... ) kérem a T. Képviselő Testületet, hogy Budaörs, Klementis u. 2 sz. alatti lakásom megvásárlása tekintetében dönteni szíveskedjen, ingatlanomat kisajátítást megelőző vétel keretein belül vásárolják meg.

A Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya előtt tett nyilatkozatomat továbbra is fenntartom, vételárként elfogadom az a 20.000.000 Ft.-ot.

Tisztelt Képviselők! Kérem ügyem soron kívüli tárgyalását méltányolható személyi körülményeimre is tekintettel. A kisajátítást megelőző tárgyalások során ügyvédet nem fogadtam, érdekeimet próbáltam legjobb tudásom szerint képviselni, mivel azt gondoltam, hogy az Önkormányzat méltányolni fogja kiszolgáltatott helyzetemet, mint ahogy közvetlen szomszédaim esetében ez meg is történt, akik már be is költözhettek új lakásaikba. Hónapok teltek el részemről felesleges stresszes állapotban, mely idegrendszerem, egészségi állapotom meggyengüléséhez vezetett. A kormányhivatal előtt szembesítettek azzal, hogy hiába tárgyaltam dr. Hortobágyi Szabolcs Úrral, Neki erre felhatalmazása nem volt.

Méltánytalannak tartom, hogy ügyemben készített szakvélemények összehasonlító adataiban az Önkormányzat által polgári jogi vétel keretében megvásárolt szomszédos ingatlanok nem szerepeltek ( Kelényi Zoltánné 34.000.000 Ft., Simon Mária 15.000.000 Ft. ). Ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint a szomszédos ingatlanok képezhetik a legpontosabb összehasonlítási alapot egy ingatlan forgalmi értékének a megállapításánál, s ha ilyen adat van, úgy a szakértő az értékelésnél súlyos hibát követ el, ha azokat az ár kialakításánál nem veszi figyelembe. Fentiek tudomásának birtokában sem szeretnék jogi képviselőt fogadni, még mindig bízom abban, hogy ügyem megnyugtató módon hamarosan lezárul. Dr. Hortobágyi Szabolcs Úrral folytatott tárgyalások alatt sok ingatlan megnéztem, próbáltam hozzá szokni a gondolathoz, hogy el kell költöznöm, de megfelelő hasonló adottságú ingatlant nem találtam. A múlt hónapban kaptam egy ajánlatot egy hasonló adottságú budaörsi házrész megvásárlására, mely lakás tetszik nekem, melyben hasonló körülmények között tudnék élni, mint a jelenlegi lakásomban. Az ajánlat kedvező, egymillió forinttal kevesebb, mint az általam kért vételár, viszont festetnem kellene a teljes lakást.

Kérem méltányolják koromat, egészségi állapotomat, az eddigi, hibákat sem nélkülöző eljárás okozta felesleges idegességeimet, s döntésükkel segítsenek abban, hogy ismét megtaláljam otthonomat, s lezáruljon ez a számomra idegvesztítő eljárás.

Bízom benne, hogy helyzetemet át tudják érezni, s tudom, hogy igenlő döntésük esetén az Önökre bízott közérdek sem sérülne, mint ahogy az előző döntéseiknél sem sérült.

B u d a ö r s, 2011. június 14.

...Tóth Julianna....

Tóth Julianna

Budaörs, K

u.