

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Képviselő-testület 2012. július .....-ai  
valamint a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság,  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság üléseire**

Ügyiratszám: IX/193/2012.

**Tárgy: Budaörs, Ibolya u. 7920/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítése**

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 58. § és 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

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

**I. Előzmények**

A Budaörs, Ibolya utca (tulajdoni lap szerint Kökörcsin u. 75/2.) 7920/3 hrsz.-ú, 904 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett udvar és gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlan 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan Budaörs nyugati részén, Törökugrató településrészen található. Az ingatlan szilárd burkolatú úton gépjárművel megközelíthető. A településközponttól kb. 3 km-re található. Tömegközlekedési eszközzel elérhető. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Az ingatlan az Ibolya utca középső részén terül el. A telken önálló közműkapcsolatok nincsenek, közművek az utcában. A telek délről nyitott, lejtése kb. 1 %. Elöl rossz minőségű, körbe átlagos minőségű drótkerítéssel határolt, a bejáratú kapu rossz állapotban van. A telken egy romos pincészerű építmény található. A terület közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. A környezetében gondozott családi és társas házas ingatlanok találhatók.

A telek utcafronti szélessége ~ 10 méter, az építési övezetben minimum 14 méter az előírás.

Horváth Gyuláné a Budaörs, Ibolya u. 82. sz. alatti 7921/1 hrsz.-ú ingatlan résztulajdonosa, saját és az ingatlan többi résztulajdonosa nevében vételi kérelmet nyújtott be a szomszédos Budaörs, 7920/3 hrsz.-ú ingatlanra. Indoklásul előadta, hogy a tulajdonukban lévő ingatlan szélessége csak 9 m, ezért építési engedélyt nem kaphatnak rá.

A Főépítési Iroda állásfoglalása szerint a fenti ingatlan értékesítésének nincs akadálya.

**II. Jogszabályi háttér**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól* szóló 60/2004.(X.20.) ÖKT rendelete 15. § (1) d) pontja alapján a forgalomképes vagyon hasznosításáról a 8. §-ban meghatározott érték megállapítást figyelembe véve huszonötmillió forint összegű értékhatar felett a Képviselő-testület dönt.

Az ingatlan Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról* szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelete alapján Lke-3/O oldalhatáron álló beépítésű, domboldali kertvárosias lakóterület övezetben helyezkedik el. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele a közüzemi

energiaszolgáltatás, közüzemi ivóvíz szolgáltatás, és közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás. Az építési övezetekben a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen új főrendeltetésű épület nem építhető. Az építési övezetben az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagassággal egyenlő, és a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve a kis mélységű telkeket.

Az Lke-3/O jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szint- területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Lke-3/O	700	14	15	0,7	20	60	4,0	5,0

Az Lke-3/O jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 6,5 m.

### III. Az ingatlan értékesítése

A telekingatlan értéke kerekítve 23.800.000,- Ft + 27 % Áfa, összesen: 30.226.000,- Ft, azaz Harmincmillió-kétszázhuszonhatezer forint.

Javasoljuk, hogy a Budaörs, Ibolya utca (tulajdoni lap szerint Kökörcsin u. 75/2.) 7920/3 hrsz.-ú, 904 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett udvar és gazdasági épület” megnevezésű, az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan 23.800.000 Ft + 27 % ÁFA legalacsonyabb eladási áron hirdessen zártkörű pályázatot a szomszédos 7921/1 és 7920/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére.

A Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 2012.06.14.-ei ülésén javasolta a Képviselő-testületnek a „Budaörs, Ibolya u. 7920/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítés” című előterjesztés határozati javaslatának elfogadását azzal, hogy a Képviselő-testület üléséig a Budaörsi Városfejlesztő Kft. az előterjesztést véleményezze.**

A **Budaörsi Városfejlesztő Kft.** Vagyongazdálkodási Csoportra 2012.06.21.-én érkezett nyilatkozata alapján – tekintve a telek fizikai adottságait, a területre vonatkozó helyi építési szabályokat, valamint a telekingatlan értékét – javasolja a Budaörs, 7920/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az értékmegállapító szakvélemény alapján az abban meghatározott értéken **zártkörű pályázat hirdetését a szomszédos ingatlanok tulajdonosai körében.**

#### Mellékletek:

- Horváth Gyuláné (7921/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa) levele
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Pályázati felhívás

#### Határozati javaslat a Bizottságok részére:

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

7920/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan 23.800.000,- Ft + 27 % Áfa összegű legalacsonyabb eladási áron – az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás alapján – hirdessen zártkörű pályázatot a szomszédos, 7921/1 és 7920/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére.

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 a Budaörs, 7920/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan 23.800.000,- Ft + 27 % Áfa összegű legalacsonyabb eladási áron – az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás alapján – zártkörű pályázatot hirdet a szomszédos, 7921/1 és 7920/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére.

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

**Határidő:**

Pályázat benyújtására: 2012. augusztus 10.

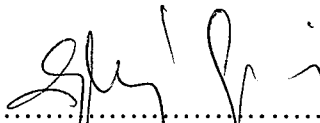
**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda  
Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2012. június 22.

  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
**polgármester**



**Az előterjesztést készítette:**

Műszaki Ügyosztály / Városépítési Iroda / Vagyongazdálkodási Csoport

Ügyintéző:


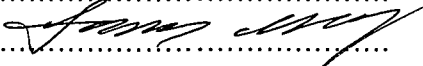
Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna 


Irodavezető: Domahidi Emma

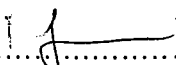
  
.....  
 .....  
.....

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály


  
.....  
  
.....


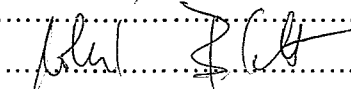
Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné 

  
.....

**Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István 

  
.....  
  
.....

Budaörs Város Önkormányzat Polgármestere előterjesztése a Képviselő-testület 2012. július ....-ai valamint a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság üléseire  
Előterjesztés tárgya: Budaörs, Ibolya u. 7920/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan értékesítése



# Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Vagyongazdálkodási Csoportra  
érkezett

2012 JÚN 21.

954.

Aláírás

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134 Fsz. 6.

email: [szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu](mailto:szoke.balazs@budaorsivarosfejleszto.hu)

Budaörs Város Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr részére

Műszaki Ügyosztályra érkezett

2012 JÚN 20.

Aláírás

*Vagyongazd.*  
*[Signature]*  
20.21

Tárgy: Budaörs 7920/3 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan-értékesítése

Tisztelt Műszaki Ügyosztályvezető Úr!

Az Ön által részünkre adott felkérés alapján a Kft. megvizsgálta a Budaörs (tulajdoni lap szerint Kökörcsin u. 75/2.) 7920/3 hrsz.-ú, 904 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett udvar és gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlant, mely a 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

A telek fizikai adottságait, valamint a területre vonatkozó helyi építési szabályokat figyelembe véve megállapítható, hogy az ingatlan önmagában nem beépíthető terület, azaz jelen helyzetben nem adható ki rá építési engedély. Ezen felül a 15% beépíthetőség és az 5 m maximális építménymagasság elég alacsony mértékű ahhoz, hogy komolyabb épületet lehessen oda építeni. Ezek összességében a telek funkcionális hasznosíthatóságát és egyben értékét is jelentősen korlátozza álláspontunk szerint.

Ahhoz, hogy érdemben hasznosítható legyen az ingatlan, a szomszédos ingatlanok legalább egyikének megvásárlása lenne szükséges, ám az építési paraméterek megváltoztatása nélkül ezt nem javasoljuk.

A fentiek alapján, valamint a telekingatlan értékét tekintve javasoljuk, hogy a Budaörs (tulajdoni lap szerint Kőköröcsin u. 75/2.) 7920/3 hrsz.-ú, 904 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett udvar és gazdasági épület” megnevezésű, az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan az értékmegállító szakvélemény alapján az abban meghatározott értéken hirdessen zárt pályázatot a szomszédos ingatlan tulajdonosok körében.

Budaörs, 2012. 06. 19.

Tisztelettel:



Szóke Balázs

ügyvezető igazgató

Budaörsi Városfejlesztő Kft.  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.  
Adószám: 13799676-2-13

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzata a Képviselő-testület .../2012.(...) ÖKT számú határozata alapján a Budaörs 7921/1 és 7920/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részére zárt körben meghirdetett pályázati eljárás útján értékesíteni kívánja a

## Budaörs 7920/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát

### Az ingatlan jellemzői:

- A Budaörs, belterület **7920/3 hrsz.-ú, 904 m<sup>2</sup>** nagyságú, az ingatlan-nyilvántartás szerint „**kivett udvar és gazdasági épület**” megnevezésű, Budaörs Város Önkormányzat **1/1** arányú tulajdonát képező ingatlan Budaörs nyugati részén, Törökugrató településrészen található. A terület infrastrukturális ellátottsága jó.
- Az ingatlan az Ibolya utca középső részén terül el. A telken önálló közműkapcsolatok nincsenek. Közművek az utcában.
- Az ingatlan **LKe-3/O** övezeti besorolású területen található.
- A **42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet** előírásai szerint építhető be.

#### Beépítés lehetősége:

- beépíthetőség: 15 %
- szinterületi mutató: 0,7
- építménymagasság: 5,0 m
- legkisebb telekméret: 700 m<sup>2</sup>
- legkisebb telekszélesség: 14 m

A Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** A megkötendő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az elővásárlásra jogosultaknak az elővásárlási jogról történő lemondása.

### Résztvételi feltételek:

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ajánlattevő nevét, személyi adatait, lakcímét, telefonszámát, email címét.
- A pályázó által ajánlott vételár összegét, a megajánlott vételár rendelkezésre állásával kapcsolatos igazolásokat.
- Az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására és az általa vállalt kötelezettségekre vonatkozóan.
- A pályázat érvényességének feltétele **500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint ajánlati biztosíték (bánapénz)** előzetes megfizetése, amely átutalással teljesíthető Budaörs Város Önkormányzat **OTP Bank Rt-nél** vezetett **11742173-15390053 számú számlájára** (a közlemény rovatban fel kell tüntetni: „**Bánapénz a Budaörs, 7920/3 hrsz.-ú ingatlan pályázata tárgyában**”), továbbá a befizetésről szóló bizonylat csatolása. Nem jár vissza a bánapénz, ha az ajánlattevő az ajánlati közttség időtartamának lejáratá előtt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsult. A befizetett bánapénz sikertelen pályázat esetén 10 munkanapon belül visszafizetésre kerül. A visszautalt bánapénz után a kiíró kamatot nem fizet. Sikeres pályázat esetén a bánapénz a vételárba történő beszámítással annak részét képezi.
- Fizetés módja: A vételárat **egyösszegben** banki átutalással a szerződés hatályba lépését követő **15 naptári napon belül** kell megfizetni.
- Ajánlati közttség: **60 nap.**

Az ingatlan minimális vételára: **23.800.000,- Ft + ÁFA**

A pályázat beadási határideje: **2012. augusztus 10. (péntek) 12:00**

### A pályázat benyújtásának módja:

A pályázatokat zárt borítékban, **2 példányban**, a Budaörs Város Önkormányzat Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Csoportja, 2040 Budaörs, Szabadság út 134. I. emelet 139. irodájában lehet benyújtani. A borítékon „**Budaörs 7920/3 hrsz.**” jeligét kérjük feltüntetni. A határidőn túl beérkezett pályázat nem kerül elbírálásra.

A pályázat elbírálása:

A rangsoroláskor alkalmazott értékelési szempontok:

- az ajánlott vételár összege

A pályázatok elbírálásáról Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a beadási határidőt követő 60 napon belül dönt, az eredményről a döntést követő 10 munkanapon belül írásban tájékoztatja a pályázókat.

Érvénytelen a pályázat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, illetve a jogszabályokban foglalt feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Budaörs Város Önkormányzat Műszaki Ügyosztály/Városépítési Irodája/Vagyongazdálkodási Csoportja a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével, egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót, a hiánypótlás tárgyának meghatározásával, melynek keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatók. A pályázó a hiányt határidőben pótolja, ha a hiánypótlási határidő utolsó napján a felszólításban meghatározott dokumentumok Budaörs Város Önkormányzatához beérkeznek. A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljes körű hiánypótlás a pályázat elbírálásából történő kizárást eredményez.

A pályázat nyertese az elbírálást követő 60 napon belül köteles adásvételi szerződést kötni a kiíróval.

A legjobb ajánlattevőt 60 napos ajánlati kötöttség terheli. Amennyiben az ajánlattevő hibájából nem kerül sor a szerződés megkötésére, az általa befizetett bánatpénz az Önkormányzatot illeti meg.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat hirdet második helyezettet és a pályázat nyertesével nem jön létre a szerződéskötés, akkor az adásvételi szerződés a második helyezettel kerül megkötésre.

Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

További felvilágosítást Budaörs Város Önkormányzat Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Csoportján, a 06/23-447-861 telefonszámon kapható.

Budaörs, 2012. június .....

**Budaörs Város Önkormányzat**

*Vagyongazdálkodási csoport*  
*CS*  
Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Vagyongazdálkodási Csoportra  
érkezett

2012 FEBR 23.

*RSI*

Aláírás

POLGÁRMESTERI TITKASÁG BUDAÖRS		
2012. 02. 22.		
Pm 202/2012		
Létszám	Munkaidő	Ugyanaz

Tisztelt Bizottság!

Horváth Gyuláné, mint a 2040 Budaörs, Ibolya u. 82. (7921/1 hrsz.) szám alatti ingatlan nagyobb részben tulajdonosa, valamint a többi résztulajdonos nevében is az alábbi kérdéssel, kéréssel fordulunk a Tisztelt Bizottsághoz:

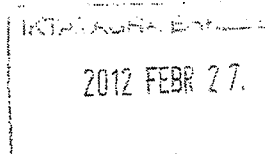
Az Ibolya u. 82 szám alatti ingatlanunk hosszú, de a szélessége sajnos keskeny csak 9 m. ezért építési engedélyt tudomásunk szerint nem kaphatunk rá, nagysága 895.m2. Az ingatlanunk jobb oldalán lévő telek az önkormányzat tulajdona, ami szintén olyan adottságokkal rendelkezik, mint a mienk, vagyis annak is szélessége kicsi, tehát az sem építési telek.

A fent leírtak miatt sem mi, sem az Önkormányzat nem tudja az ingatlanát megfelelően hasznosítani.

Ezért kérjük, szíveskedjenek tájékoztatni arról, hogy az Önkormányzat eladná-e az ingatlanát, ha igen, akkor milyen feltételekkel?

Tisztelt Bizottság továbbá kérjük szíves tájékoztatásukat, hogy amennyiben az eladás nem lehetséges, akkor Önök milyen más alternatívát tudnának javasolni arra, hogy mindkét fél megelégedettségének megfelelően tudja hasznosítani az ingatlanát?

Mielőbbi szíves válaszukat várva.



Budapest, 2011-11-22.

Tisztelettel

Horváth Gyuláné



20120222-1210-013322-1-00

Műszaki Ügyosztályra érkezett

2012 FEBR 23.

Aláírás

2012 FEBR 23.

2012 FEB 27.

IX/193-1/2012

12.12.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22244/2012

2012.02.28

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 7920/3 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kőkörcsin utca 75-2.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mégvelelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2

k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett udvar és gazdasági épület

0

904

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 458/1177

bejegyző határozat, érkezési idő: 61915/1999.11.01

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134

törzsszám: 15390053

10. tulajdoni hányad: 719/1177

bejegyző határozat, érkezési idő: 30356/2009.01.09

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134

törzsszám: 15390053

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46380/2000.06.01

Elutasítás

Ibolya utca szabályozása.

jogosult:

név: TÖRÖKBÁLINT NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím : 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Mihály utca 79

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55626/2003.10.02

Önálló szöveges bejegyzés utca szabályozás az E 9/2003. sz. vázrajz alapján.

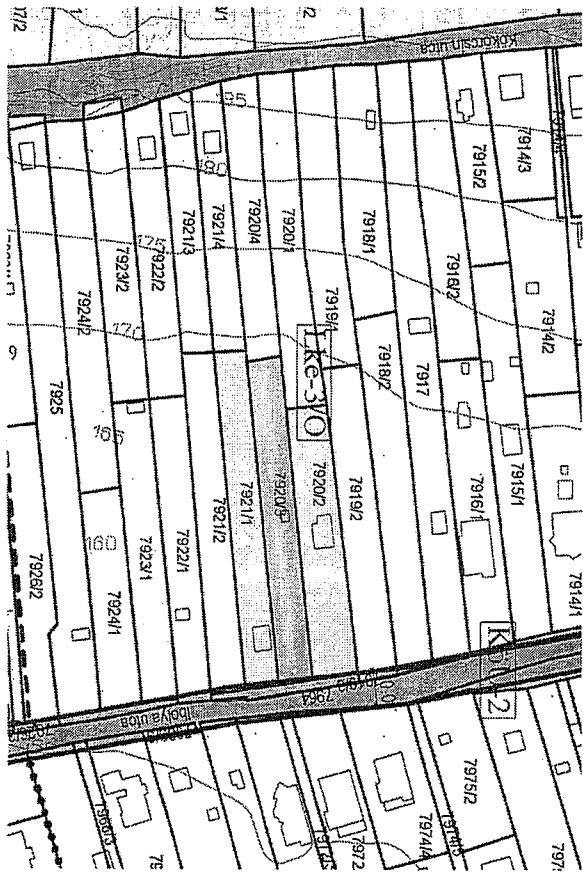
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára nem  
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap



2009. 1. 500

