

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptember 15-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2015. szeptember 16-ai ülésére,
valamint
a Képviselő-testület 2015. szeptember 23-ai ülésére

Ügyiratszám: IX/ /2015.

Tárgy: A Budaörs, Köz tér 5. szám alatti, 130 helyrajzi számú ingatlanban fennálló önkormányzati tulajdoni hányad értékesítése

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2003. (XI.10.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 16. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Bizottságok! Tisztelt Képviselő-testület!

A Budaörs, Köz tér 5. szám alatti 130 hrsz-ú, összesen 938 m² alapterületű, „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db.” megnevezésű ingatlan jelenleg 4/8 arányban a DOMA-INNOVA Kft., 4/8 arányban pedig Önkormányzatunk tulajdonában áll. Önkormányzatunkat az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. Tulajdoni részesedésünket a Képviselő-testület 300/2008. (IX. 10.) ÖKT sz. határozata alapján vásároltuk 2008-ban Horváthné Micheller Judittól, a tervezett sétáló utca kialakítása céljából. A projekt előkészítése körében az ingatlanrészen meglévő, feleslegessé vált épület bontása megkezdődött, majd a projekt visszavonásával együtt félbeszakadt.

Az ingatlan Budaörs belterületén, a régi városközpont közelében, infrastruktúrával megfelelően ellátott környezetben található. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan szilárd burkolatú útról közelíthető meg. Tömegközlekedési eszköz megállóhelye mintegy 100 méterre található. Az ingatlanhoz közel helyezkednek el szolgáltató intézmények. Az ingatlan előtt lévő területet az Önkormányzat rendezte, parkosította. A telken egy kétlakásos lakóház található, amelynek romos, baloldali része áll az Önkormányzat tulajdonában. A lakások megközelítése önálló.

Kérelem érkezett Kecznán Páltól arra vonatkozóan, hogy Önkormányzatunk tulajdoni hányadát megvásárolná 14,2 mFt-ért, amennyiben a levelében kifejtett, építménymagasságokra vonatkozó javaslatát a Képviselő-testület elfogadja és a BHÉSZ-t ennek megfelelően módosítja.

Az ingatlanra vonatkozóan legutóbb 2014 júniusában készült értébecslés, amely annak értékét 15 mFt-ban állapította meg. A számítás során a telek értékét határozták meg (16,415 mFt) és a – bontandó – épületrész bontásának költségét abból levonták, valamint az osztatlan közös tulajdon fennállása miatt -30% értékcsökkentő korrekciót alkalmaztak.

A Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján tulajdoni hányadunkra a tulajdonostársat (DOMA-INNOVA Kft.) harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. Ezen kívül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot is elővásárlási jog illeti meg.

A BHÉSZ módosításának hatályba lépésével nyílik lehetőség a kérelemben foglalt építési magasságok kérdésének rendezésére. Szintén ezt követően nyílik lehetőség annak értékelésére, hogy tulajdonunkat közös tulajdonban fennálló ingatlanrészként, vagy önállóan kialakítható ingatlanként kívánjuk hasznosítani, vagy értékesíteni, különös tekintettel arra, hogy a tervezett BHÉSZ –ben lehetőséget kívánunk biztosítani a telek megosztására, ily módon lehetővé téve az önálló ingatlanként való értékesítést is. Mindezekre tekintettel javaslom, hogy az ingatlan értékesítését a BHÉSZ módosítását követően írjuk ki pályázatra.

Mellékletek:

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2015.09.09. PBA

1. sz. melléklet: tulajdoni lap
2. sz. melléklet: térkép kivágat
3. sz. melléklet: Kecán Pál levele

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság / Pénzügyi Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Köz tér 5. szám alatti, 130 helyrajzi számú 938 m² területű ingatlanban fennálló 4/8 arányú önkormányzati tulajdoni hányad értékesítéséről a területre vonatkozó BHÉSZ módosítását követően döntsön.

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Köz tér 5. szám alatti, 130 helyrajzi számú 938 m² területű ingatlanban fennálló 4/8 arányú önkormányzati tulajdoni hányad értékesítéséről a területre vonatkozó BHÉSZ módosítását követően dönt.

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

Határidő: határozat közlésére: 2015. szeptember 30.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Városerőpítési Iroda

Budaörs, 2015. szeptember 8.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter

Városerőpítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Főépítész Iroda vezetője: Mártonffy István

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2015.09.09. PBA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/70058/2015

2015.09.08

Szektor : 33

BUDAÖRS

Belterület 130 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Köz tér 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatok

kat.t.jöv.

ha m2

k.fill

. Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 3 db.

0

938

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 4/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 55351/2008.10.18

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

13. tulajdoni hányad: 4/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 61067/2010.11.18

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: DOMA-INNOVA KFT.

cím: SZÉKESFEHÉRVÁR Caucskai út 12.

törzsszám: 22740319

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 3401998/02.09

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 63723/2002.02.14

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

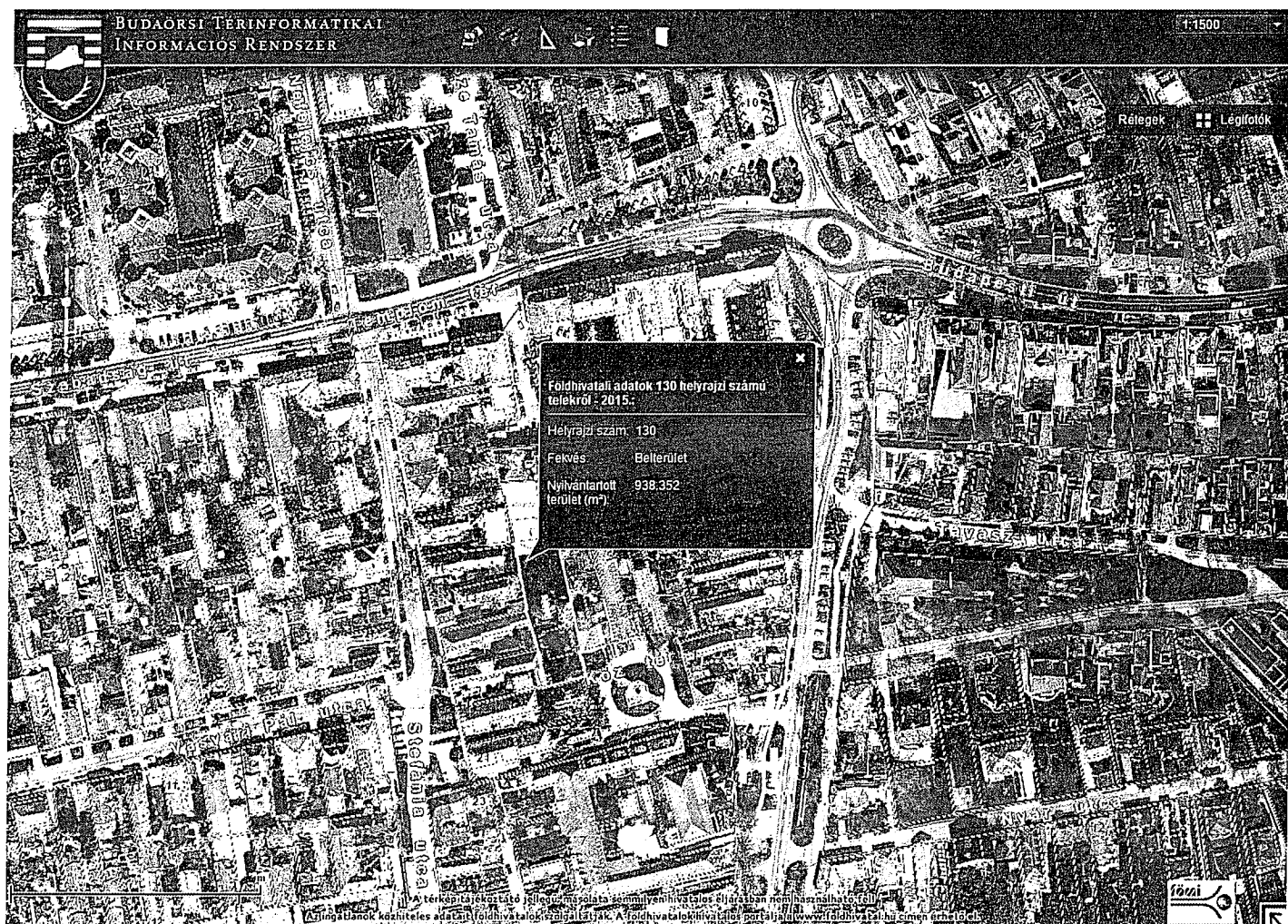
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





2015 AUG 06.



2015 AUG 06.


aláírás**Címzett:** Kálóczi Imre Alpolgármester Úr**Tárgy:** Budaörs, Templom tér 19. átépítése, Zichy-korzó projekt, illetve vételi
szándéknyilatkozat - hrsz.: 130
2015. augusztus 6.

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Fogadja válaszlevelünket a korábban Önök által írt hivatalos levéllel
kapcsolatban

Először is elnézést kérünk a kicsit kései válaszáért, azonban az elmúlt időszakban keveset tartózkodtunk itthon, így nehéz volt a családi megbeszélést is lefolytatni. Rögtön a tárgyra térve az Önök által felsorolt kérdésekre az alábbi válaszokat szeretnénk Önökkel megosztani:

1. **Egyedüli ajánlattevőként kívánunk élni a 130-as helyrajzi számú telek megvásárlásával kapcsolatosan.** Mint ismeretes, a telek éppen a mi épületünk mögött található, az csak az alatta lévő, vagy a mi telkünkön keresztül válik megközelíthetővé. Ennek a bejárását mi a saját telkünkön keresztül úgy véljük, hogy a leendő tervekkel tökéletesen meg tudjuk oldani.
2. A Helyi Építési Szabályzatban (HéSz) jelenleg meghatározott **4,5 méter magas beépíthetőséget szeretnénk kérni tisztelettel, hogy módosítsa a Tisztelt Bizottság 6,5 méterre.** Jelenlegi épületünk ennél magasabb, azonban annak az elbontásával így is rengeteget veszünk az eredeti állapotban fennálló 100%-os beépíthetőséghez képest. Vételi szándékunk igen komoly, családirag elhatároztuk magunkat a terület és a negyed egy részének teljes rehabilitációjára és átépítésére, ráadásul önerőből és hitellel, bízunk benne, hogy lehetőséget kapunk a további bővülésre, munkahelyteremtésre, irodabérelőink számának és székhelyszolgáltatásunkat igénybevevő körünk további és nagyfokú bővítésére. Vételi szándékunkat tehát továbbra is fenntartjuk.
3. Ismereteink szerint az alatta található telek, mely Kósa Lajos tulajdonát képi, 14,2 millió forintos vételáron cserélt gazdát, így vételi ajánlatunkat is hasonlóképpen igazítjuk *6,5 méteres beépíthetőség esetén.* Lévé a telek nem közvetlen utcafrontos, sőt, teljes egészében körülépített, megítélésünk szerint

alacsonyabb forgalmi értékkel bír, ennek ellenére **14,2 millió forintot** kínálunk érte. A fizetés kondícióit kérjük, hogy egy következő lépésben tárgyaljuk.

4,5 méteres beépíthetőség esetén kérjük, hogy egy ugyancsak további tárgyalás keretében alakulhasson ki az általunk kínált vételár, sajnos nem rendelkezünk kellő szakmai rálátással, hogy egy ilyen drasztikus mértékű korlátozás mennyiben értékeli alul az ingatlant.

Szeretnénk jelezni továbbá, hogy Kósa Lajossal az elmúlt időszakban egyeztetettünk. Kósa Úr álláspontja szerint teljes mértékben partnere lesz a cég rehabilitációjának, amennyiben a miennkel megegyező konstrukciót biztosítanak a számunkra.

Maradunk továbbra is tisztelettel és minden jót kívánva:

Kleczán Pál

