

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. október 27-ei,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2015. október 28-ai üléseire,
valamint
a Képviselő-testület 2015. november 4-ei ülésére**

Üi.szám: IX/590/2015.

Tárgy: A Budaörs, Hegyalja utca, 11466/1 helyrajzi számú ingatlan 3 m² területű részének értékesítése

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 **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Bizottságok!

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budaörs, 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2015. augusztus 19. napján érkezett kérelmükben előadták, hogy kerítésépítés miatt rendezni szeretnék az utcafronti telekhatár sorsát, mivel a Geotempo Földmérő Kft. által készített vázrajz szerint a 11466/1 helyrajzi számú közterületből (Hegyalja utca) elkerítve használnak 3 m² nagyságú területet, amelyet szeretnének megvásárolni.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2015. szeptember 17-én ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint az ingatlanrész forgalmi értéke 57.300,- Ft. A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése közterület funkciója miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos 11471 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető, mivel ezen ingatlan területéhez csatolt fizikailag.

Az értékelt 3 m² nagyságú ingatlanrész a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra, Odvas-hegy városrészben található, a Hegyalja utcában. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, panorámás, közbenső fekvésű telek részeként hasznosított. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek, hétvégi házak találhatók. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Lke-5/O (lakóövezet). Beépíthetősége 10%, oldalhatáron álló épület létesíthető.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

Az ingatlanrész a hatályos Budaörs Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2014.(IX.29) önkormányzati rendelete alapján közterület céljára kijelölt terület, ezért a szabályozási terv módosításáig adásvételi előszerződés megkötésére van csak lehetőség.

Fentiek alapján javaslom a Budaörs, 11466/1 helyrajzi számú közterület elkerítve használt 3 m² területű részének forgalomképesse nyilvánítását, és a 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére előszerződés megkötésével történő értékesítését akként, hogy a végleges

adásvételi szerződés megkötésére a helyi építési szabályzat ezt lehetővé tevő módosítását követően kerül sor, és a vételár egyösszegű megfizetésével a kérelmezők jogosulttá válnak az ingatlanrész használatára.

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

Mellékletek:

1. sz. melléklet: az ingatlantulajdonos kérelme, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lapok
5. sz. melléklet: értébecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, 11466/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által elkerítve használt – 3 m² területű részét sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és járuljon hozzá a Budaörs, 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által, előszerződés megkötésével, 57.300,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához akként, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére a helyi építési szabályzat ezt lehetővé tevő módosítását követően kerül sor, és a vételár egyösszegű megfizetésével a kérelmezők jogosulttá válnak az ingatlanrész használatára.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy 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:

1. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, 11466/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által elkerítve használt – 3 m² területű részét átsorolja a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és hozzájárul a Budaörs, 11471 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által, előszerződés megkötésével, 57.300,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához akként, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére a helyi építési szabályzat ezt lehetővé tevő módosítását követően kerül sor, és a vételár egyösszegű megfizetésével a kérelmezők jogosulttá válnak az ingatlanrész használatára.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

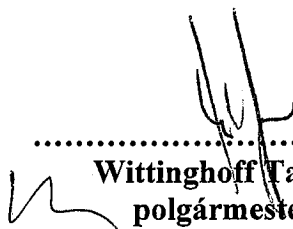
*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határidő a határozat közlésére: döntést követő 30 nap

Felelős: Polgármester

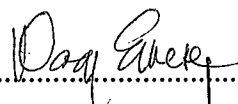
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2015. október 12.


.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

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

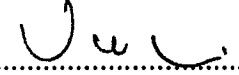
Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese

.....


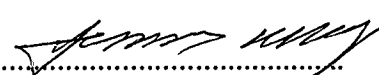
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Benis Péter

.....


Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

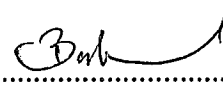
.....


Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....


Látta:

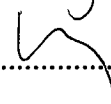
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

.....


Főépítési Iroda vezetője: Mártonffy István

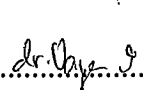
.....


Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba


.....


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....


Jegyző: Dr. Bócsi István

.....


2015 AUG 25.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 AUG 24	
Szám:	IX/590-1/2015	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
Önkhöz:		2-1

Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

Az alábbi kéressel fordulok önkhöz:

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2015 AUG 19

2015 AUG 19

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2015 AUG 26

2013 novemberében vásároltam meg a Budaörs, Hegyalja utca 74 alatti telket (HRSZ: 11471). A telek már akkor összközműves volt, be van vezetve a víz, villany, gáz és csatornaszolgáltatás is, és volt az utcafronton kerítés is. Építkezési céllal vettük a telket, ezért a kimérettük a telek határait földmérővel, és ekkor vált számunkra világossá, hogy az utcafronti telekhatár nem egyenes, van benne egy minimális törés, mert a kerítés és a közmű telepítése még az utépítés miatti telekhatárrendezések előtt történt. Ez a kis törés viszont azt okozza, hogy a kerítésen belülrre telepített gázcsőnk a kimért telekhatáron kívülre esik (mivel a régi kerítés nem követi a telekhatárt.). Mivel az építkezést már befejeztük, most jutottunk oda, hogy az utcafronti kerítést is szeretnénk megcsinálni, ehhez azonban rendezni kellene az utcafronti telekhatár sorsát is.

Felkerestem a főépítési hivatalt, hogy mi ebben az esetben a teendő, de mivel az utcában nincs szabályozási vonal kijelölve, ezért önkhöz irányított, hogy tudakoljam meg, milyen más lehetőségeink vannak. Kimérettük földmérővel a jelenlegi kerítés és a telekhatár közötti terület nagyságát, ami felfelé kerekítve 3m². (Vázrajz csatolva)

A következő javaslatokat találtuk ki: Az önkormányzat hozzájárulását adja, hogy a jelenlegi kerítésvonal mentén építsük fel a kerítésünket, és ebben az esetben a közműveket nem kell bolygatni. A hozzájárulás lehet olyan formájú is, hogy bérleti szerződést kötünk az önkormányzattal a 3 m² bérlésére, amíg az utcánkban a szabályozási vonalakat meg nem határozzák, ami után megvennénk ezt az egyébként forgalomképtelen 3m²-es területet.

Kérem vizsgálják meg és fogadják el a javaslatunkat, hogy minél előbb elkezdhessük a telkünk utcafronti kerítésének igencsak időszerű cseréjét.

Üdvözlettel,

Rubóczki László

2040 Budaörs, Hegyalja utca 74. (HRSZ: 11471)

Email:

Mobil:



15390053201508191414051478100

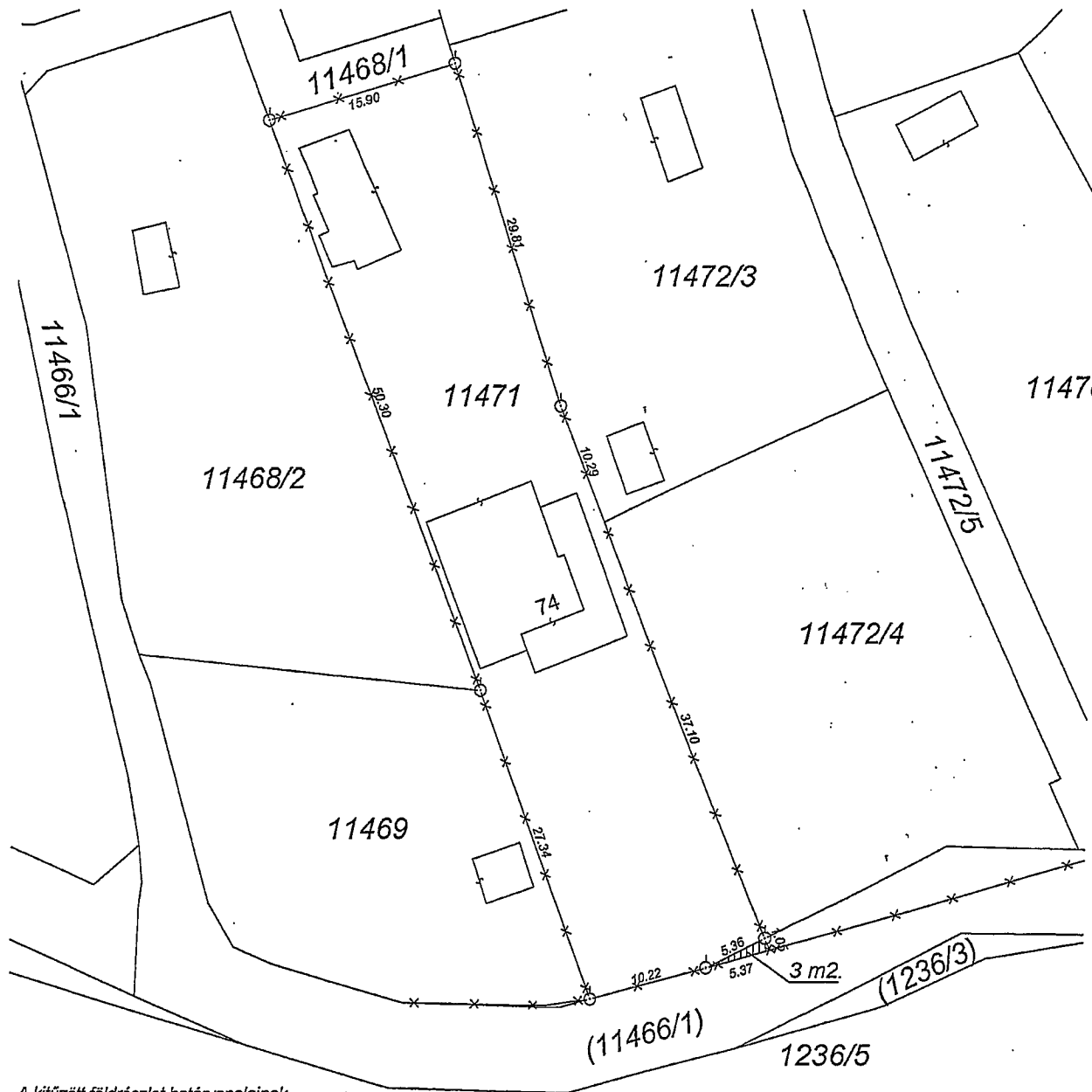
GEOTEMPO
Földmérő Kft.

2300 Ráckeve, Árpád utca 54.
Tel.: +36-20-9657-586
196/2015.

Budaörs város
belterület
2/1547/2015.

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

a 11471 helyrajzi számú földrészlet kitűzéséről
Méretarány: 1 : 500



A kitűzött földrészlet határvonalainak
töréspontjait fakaróval és festéssel jelöltem
meg.

Készült: Szentendre, 2015 augusztus 14-én.

Dömötör Szabolcs
készítette

Földmérő igazolvány száma: 3825/2009
Ing. rend. min. száma: 1330/92

Dokument - nyilatvány (8798)

A 11471 helyrajzi számú földrészletből a vázrajzon jelölt 3 m2
nagyiségű terület rész az állami ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis szerint nem tartozik a kitűzött földrészlethez.

Dömötör Szabolcs

Tel.: +36 20 9657-586

E-mail: domszabi@gmail.com

Ing. rend. min. sz.: 1330/92

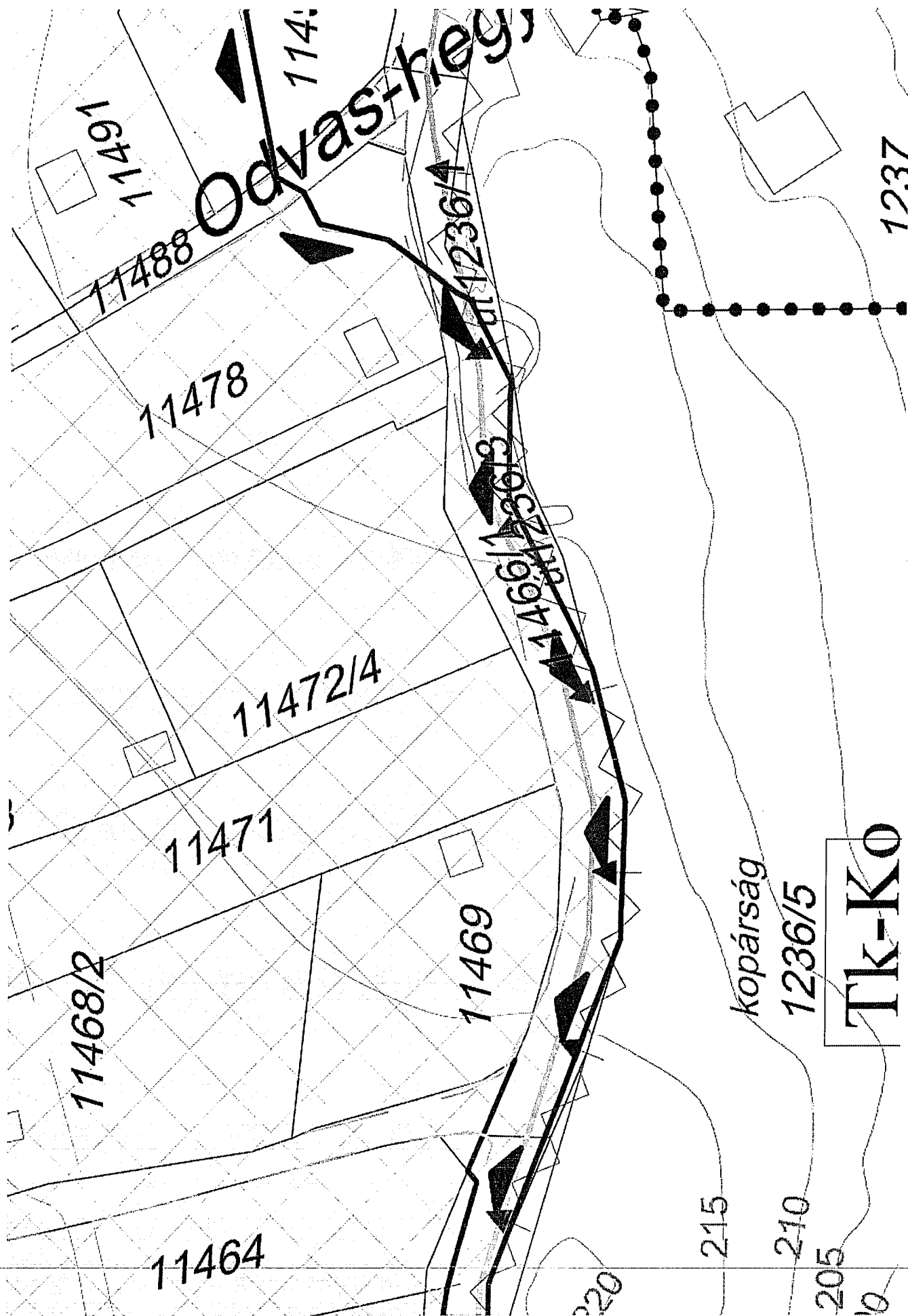
Kamrai terv. jog. szám: GD-T/01-13424

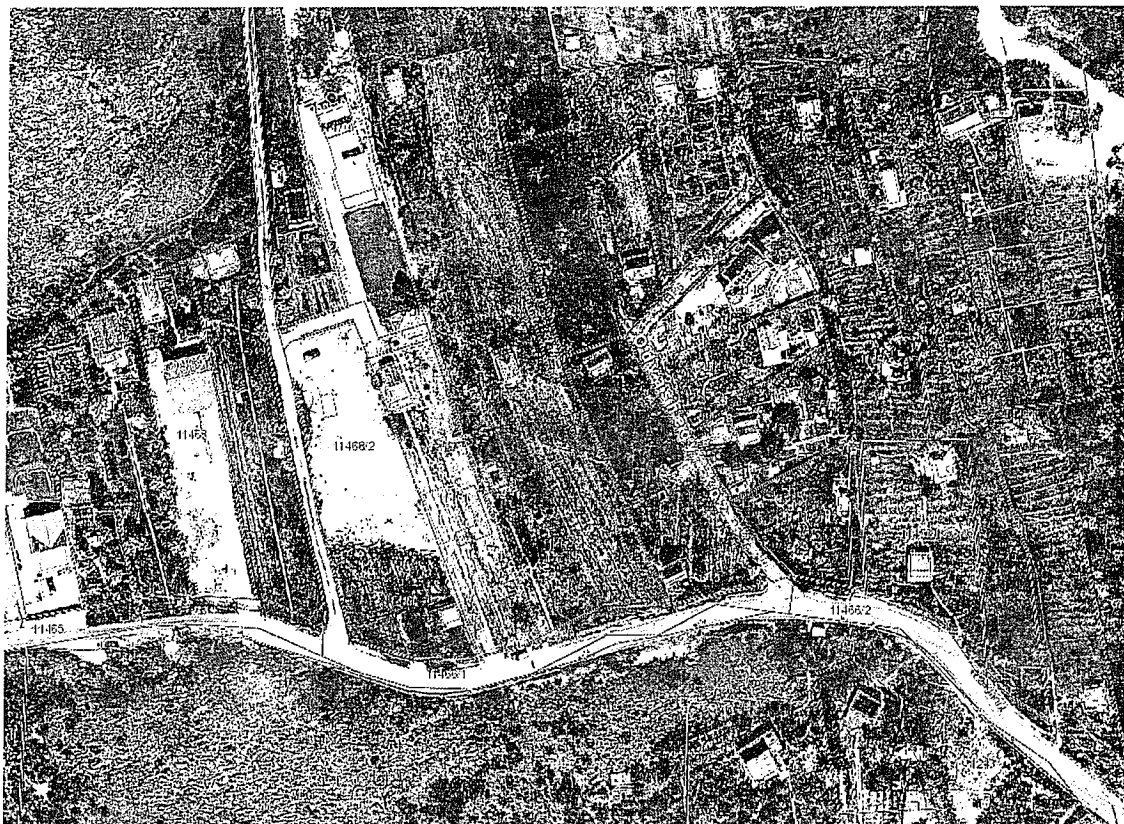
GEOTEMPO Kft.

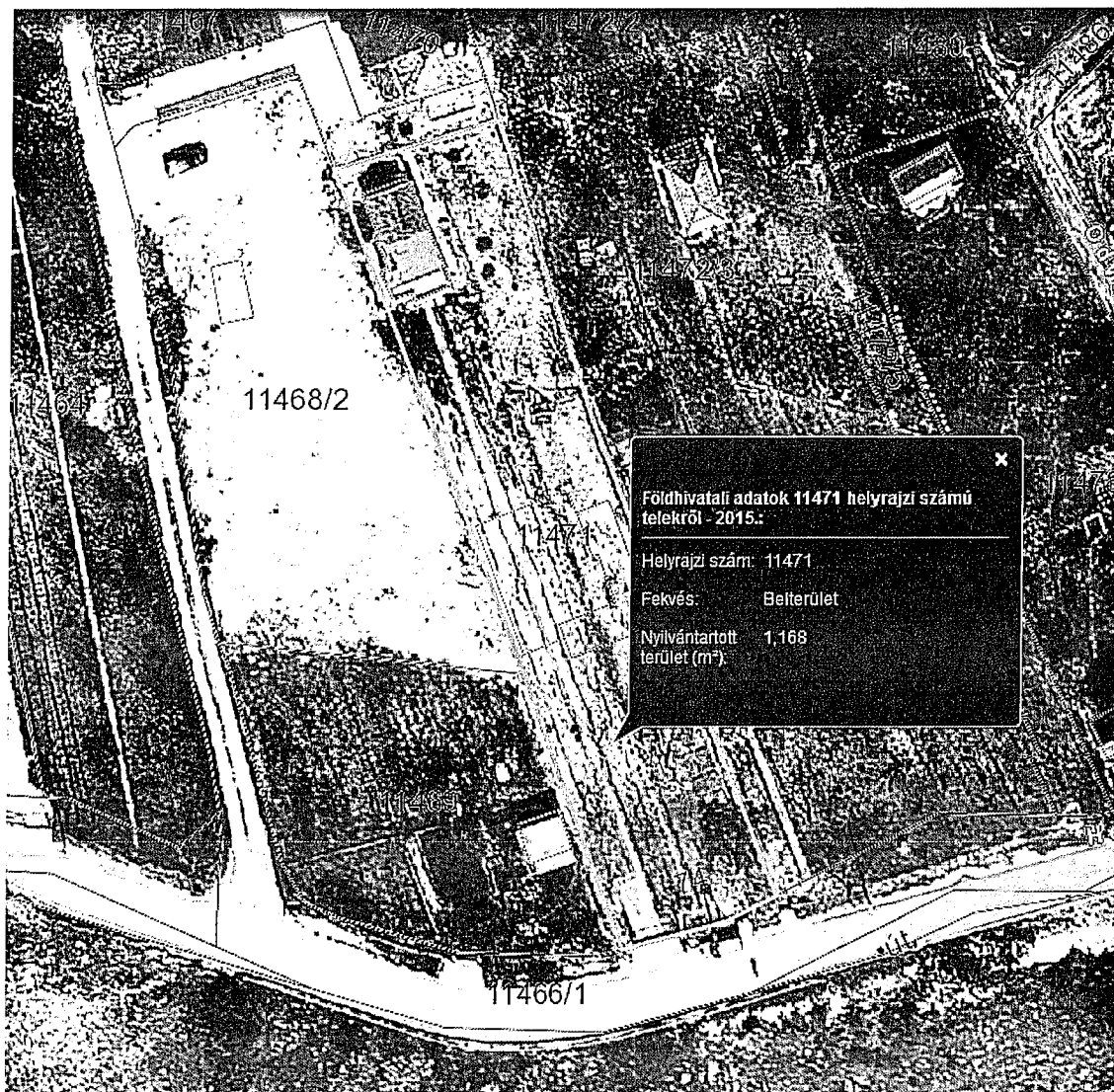
2300 Ráckeve, Árpád u. 54.

Adószám: 10777615-3-13

Tel.: +36 20 965 7586







Földhivatali adatok 11471 helyrajzi számú telekről - 2015.:

Helyrajzi szám: 11471

Fekvés: Belterület

Nyilvántartott terület (m²): 1,168

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Beépítetlen terület			
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2015.09.17.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítése céljából	
<i>első fedezet vizsgálat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/>
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 11466/1 hrsz (természetben Hegyalja u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	11466/1 hrsz
Telek területe	1186 m ² érintett terület 3 m2
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 57.300,- Ft

Forgalmi érték kerekítve:

57.300,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

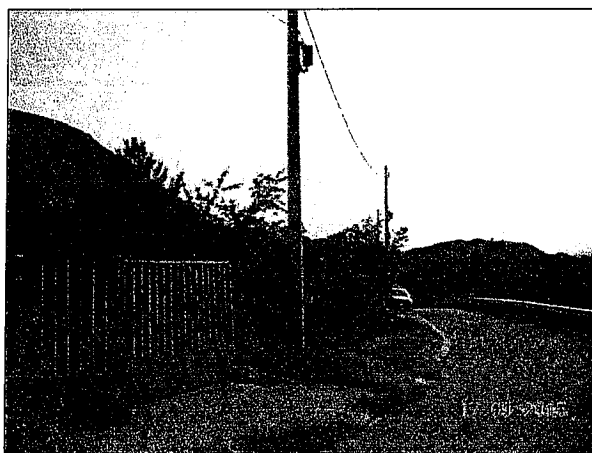
Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/
<i>funkció, hasznosíthatóság</i>				

Mellékletek *

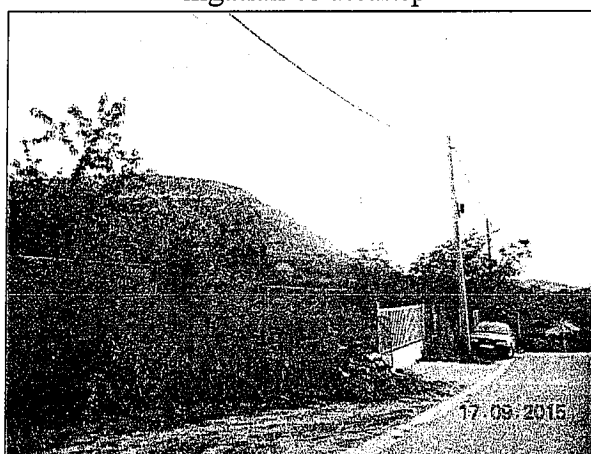
.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Vázrajz	x
.....	4. HÉSZ részlet	x
Értékelő cég aláírása és pecsétje	5. Egyéb	-
PH		

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.

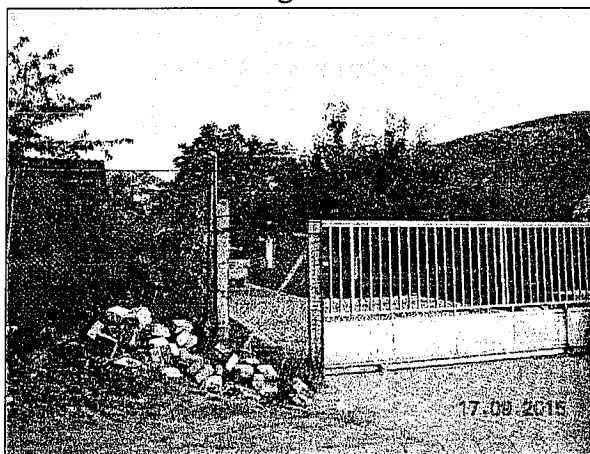
Az értékebecslés érvényessége 90 nap.



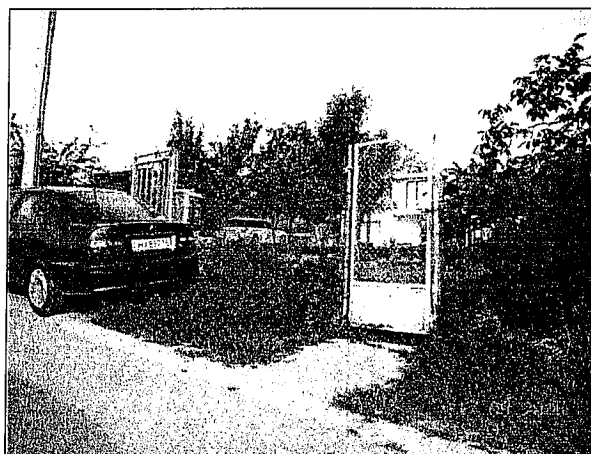
ingatlan és utcakép



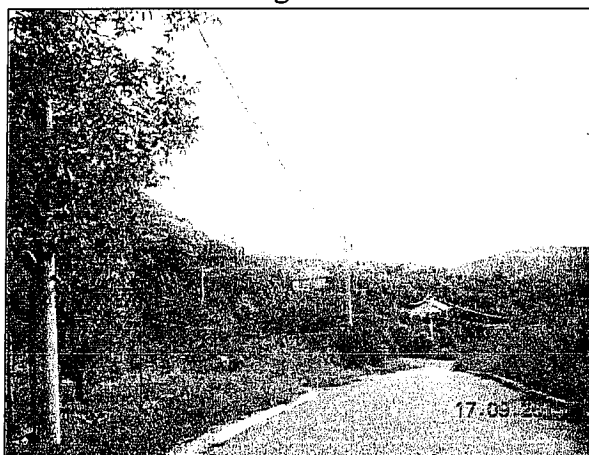
ingatlan



ingatlan



ingatlan



utcakép



ingatlan

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: 3000571322/2015

2015.09.11.

Szektor : 52

BUDAÖRS

Belterület: 11466/1 helyrajzi szám

TARTALOM

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok	terület	kat. jöv.	osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés	ha.m2	k.Fill.	ha.m2 k.Fill.
Kivett körterület	0	1106	

1. Bejegyző határozat: 32954/2008.02.05

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

TARTALOM

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat: érkezési idő: 32954/2008.02.05

eredeti határozat: 35959/2007.03.02

jogcím: igénybevétele 35204/2002

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat: érkezési idő: 32954/2008.02.05

eredeti határozat: 35959/2007.03.02

Önálló szöveges bejegyzés térképezési és területhasználati hibák kijavítására

2. bejegyző határozat: érkezési idő: 32954/2008.02.05

eredeti határozat: 35959/2007.03.02

Önálló szöveges bejegyzés az 2-9599/1 számú vázrajz alapján 1/3 és 1/4-rés

3. bejegyző határozat: érkezési idő: 32954/2008.02.05

eredeti határozat: 35959/2007.03.02

Önálló szöveges bejegyzés az 1308/4 és 8599/1 helyrajzi számú ingatlanok a DAT során összevonása majd megosztása a 8599/3 és 8599/4 helyrajzi számú ingatlanokra

4. bejegyző határozat: érkezési idő: 32954/2008.02.05

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolása az 2-100/2007. sz. vázrajz alapján régi ház 8599/3.

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: 30005/11323/2015

2015.09.11

Szektor : 52

BUDAÖRS

Belterület: 11466/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRESZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 57988/2010.10.22

Vezetékjog

Vezetékjoggal érintett terület 238 m², VB-112/2010. (elb. sz. 57685/2010) 5-1-es 2010. számú
vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 60874/2011.12.14

Vezetékjog

81 m² nagyságú területre a VB-537/2011. számú határozat (5-1-es 2011.)

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30503/2012.01.06

Vezetékjog

Vezetékjog az egész ingatlanból 106 m² nagyságú területre a VB-539/2011. számú jogerős
határozat, és a 5-1-505/2011. számú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 60338/2012.12.13

Vezetékjog

VB-53/2012 engedély számú, (20857) Budapest 3. sz. 0,4kv vezetékhálózatra vonatkozó
vezetékhog 179 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

Ez a tulajdoni lap az igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapesti 117. Károlyi Fügyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30003/71316/2015

2015.09.11

Szektor : 6

BUDAÖRS

Beltartó: 11471 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRŐSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31355/2008.01.17.
eredeti határozat: 59699/2002.11.28.

Önálló szöveges bejegyzés az E-19/2009. számú vázrajz alapján útszabályozás.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31355/2008.01.17.

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás a 100/2007. sz. vázrajz alapján régi hrsz: 8532/3.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 58086/2008.11.21.

Önálló szöveges bejegyzés telékhátár-rendezer, tulajdoni körbeegyező megszüntetése. (3-22/2008).

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 60874/2011.12.14.

Vezetékjog

6 m2 nagyságú területre a VB-527/2011. számú határozat (3-1504/2011.)A

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904983

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 60348/2012.02.15.

Vezetékjog

VNB-53/2012 engedély számú, (20857) Budapest 3. sz. 10.4kv vezetékrendezéskre vonatkozó

vezetékek 2 m2-re az ingatlan területén.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904983

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 42333/2013.07.26

Jelzálogjog 27 000 000 Ft-osan huszonhétmillió Ft-ig járulékal erejéig.

jogosult:

név: BUDAPESTI HITEL- ÉS ÉRTÉKPAPÍR BANK ZRT.

cím: 1138 BUDAPEST Váci út 193.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 49211/2013.10.29.

Önálló szöveges bejegyzés épület bontása és épület feltüntetése a 1157/2014. számú vázrajz alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

A tulajdoni lap közigazgatási 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