

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. szeptember 12-ei
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2016. szeptember 14-ei,
valamint a Képviselő-testület 2016. szeptember 21-ei
ülésére**

Ügyiratszám: IX/286/2016.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Árok köz 474 hrsz-ú ingatlan művelési ág változásának ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséről, valamint az arra érkezett vételi ajánlatról

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

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

I. Előzmények

A Budaörs, Árok köz 474 hrsz-ú "kivett árok" megnevezésű ingatlan Budaörs Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van. Az ingatlanra 2016. június 20-án vételi ajánlat érkezett (1. és 2. sz. melléklet). Az ajánlatot tevő SHC International Kft. meg kívánja vásárolni az Árok közben lévő Budaörs, 479 hrsz-ú ingatlant, amelyen irodaépületet akarnak létesíteni. A megvásárolni szándékozott Árok közű ingatlan a hatályos jogszabályok szerint nem minősül építési teleknek, mivel sem közterületi, sem magánút csatlakozása nincs, azonban az Árok köz megvásárlásával, annak magánúttá történő átminősítésével elhárulna az akadály az építés/közművesítés elől.

Tekintettel arra, hogy az Árok köz esetleges értékesítése két további ingatlant is érintene, az SHC International Kft. megkereste a tulajdonosokat, akik az általuk tett nyilatkozatok alapján nem emeltek kifogást az értékesítéssel kapcsolatban (3.sz.melléklet).

II. Ingatlan bemutatása

A kérelemmel érintett ingatlan Budaörs központjától D-re a Csata utca és Forrás út között húzódik. Vegyes beépítésű környezetben található, közvetlen környezetében családi házak, telephelyek, üzletek találhatók. Az ingatlan a földhivatal nyilvántartása szerint és a szabályozási terv jelölése szerint is egyaránt árok, a valóságban azonban gyalogos közlekedésre szolgáló kb. 3 m széles földút. A telek noha árokként szerepel a szabályozási tervben, nem közterület, hanem GKSZ-8 övezetbe sorolt. Az övezeti előírások szerint a beépíthetősége 40 %, minimális telekméret 2000 m² (4.sz.melléklet).

III. Az ingatlan értéke

A 2016. június 14-én kelt ingatlanértékelési szakértői vélemény alapján a tárgyi ingatlan piaci értéke 7.000.000,- Ft, amelynek megállapítása során figyelembe vételre került, hogy funkciója miatt nyílt piacon nem értékesíthető, csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosa számára, távlatokban pedig

Döntés a Budaörs, Árok köz 474 hrsz-ú ingatlan művelési ág változásának ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséről, valamint az arra érkezett vételi ajánlatról – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.09.07. PBA

kizárólag magánút céljára hasznosítható. Az értébecslés megtekinthető a Vagyongazdálkodási Osztályon. (5.sz.melléklet)

IV. Jogszabályi háttér

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 4. § (1) bekezdése alapján a vagyon nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti megszerzésére, elidegenítésére, hasznosítására, biztosítékul adására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, vagy azon hasznélvezeti jog alapítására irányuló tulajdonosi döntést megelőzően a vagyon, valamint a hasznosítás, vagyonkezelésbe adás, hasznélvezeti jog díját, vagy értékét ingatlan vagyontárgy esetén 6 hónapnál nem régebbi értébecslés alapján kell megállapítani. A Vagyonrendelet 5. §-a szerint vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi döntést a Képviselő-testület, vagy átruházott hatáskörében a Képviselő-testület bizottsága, vagy a polgármester hozhat. A tulajdonosi döntésről szóló, vagy az alapján tett nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében a polgármester bocsátja ki.

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

V. Javaslat

Tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett ingatlan értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a telek önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, javaslom annak forgalomképessé nyilvánítását, valamint eladását az értébecslésben meghatározott vételáron azzal, hogy a telek értékesítését megelőzően az Önkormányzat minősítse át az ingatlant önkormányzati magánúttá. Javaslom továbbá, hogy a szerződésben rögzítse, hogy az új tulajdonos a magánutat közforgalom előtt megnyitja, valamint biztosítja azon telkek közúti megközelítését, amelyek máshonnan nem rendelkeznek közúti kapcsolattal, a Budaörs, 472 és 478 hrsz-ú ingatlanok közműellátását biztosítja, amennyiben a szolgáltatók ezt előírják, számukra szolgalmi jogot alapít.

Mellékletek:

1. tulajdoni lap
2. vételi ajánlat
3. nyilatkozatok
4. szabályozási terv részlet
5. értébecslés kivonat

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

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

1. a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 474 hrsz-ú ingatlant vonja ki a forgalomképtelen vagyontárgyak köréből és sorolja át az üzleti vagyon körébe.
2. az 1.) pont szerinti ingatlan művelési ágát „közforgalom számára megnyitott magánút”-ra módosítsa azzal, hogy az átminősítés költségeit az SHC International Kft. viseli.
3. a 2.) pont szerinti művelési ág változtatást követően a Budaörs, 474 hrsz-ú ingatlant értékesítse az SHC International Kft. részére, amennyiben az a Budaörs, 479 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát megszerzi, 7.000.000,-Ft vételáron az alábbi feltételekkel:
 - a. az új tulajdonos a magánutat közforgalom előtt megnyitja, valamint biztosítja azon telkek közúti megközelítését, amelyek máshonnan nem rendelkeznek közúti kapcsolattal,

Döntés a Budaörs, Árok köz 474 hrsz-ú ingatlan művelési ág változásának ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséről, valamint az arra érkezett vételi ajánlatról – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.09.07. PBA

- b. a 472 és 478 hrsz-ú ingatlanok közműellátását biztosítja, amennyiben a szolgáltatók ezt előírják, számukra szolgalmi jogot alapít.
4. kérje fel a Polgármestert a vonatkozó dokumentumok aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

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:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 474 hrsz-ú ingatlan kivonja a forgalomképtelen vagyontárgyak köréből és az üzleti vagyon körébe sorolja.
2. az 1.) pont szerinti ingatlan művelési ágát „közforgalom számára megnyitott magánút”-ra módosítja azzal, hogy az átminősítés költségeit az SHC International Kft. viseli.
3. a 2.) pont szerinti művelési ág változtatást követően a Budaörs, 474 hrsz-ú ingatlan értékesíti az SHC International Kft. részére, amennyiben az a Budaörs, 479 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát megszerzi, 7.000.000,-Ft vételáron az alábbi feltételekkel:
 - a. az új tulajdonos a magánutat közforgalom előtt megnyitja, valamint biztosítja azon telkek közúti megközelítését, amelyek máshonnan nem rendelkeznek közúti kapcsolattal,
 - b. a 472 és 478 hrsz-ú ingatlanok közműellátását biztosítja, amennyiben a szolgáltatók ezt előírják, számukra szolgalmi jogot alapít.
4. felkéri a Polgármestert a vonatkozó dokumentumok aláírására, a szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés alapján minősített többséggel, valamint az Mőtv. 48. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő: a határozat közlésére 30 nap
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2016. szeptember 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:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné
Főépítési Irodavezető: Csík Edina
Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:
Jegyző: Dr. Bócsi István

Döntés a Budaörs, Árok köz 474 hrsz-ú ingatlan művelési ág változásának ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséről, valamint az arra érkezett vételi ajánlatról – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.09.07. 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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000576196/2016

2016.08.19

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 474 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fíll

kat.jöv

ha m2

k.fíll

Kivett árok

0

426

0,00

2. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32271/2001.01.23

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.02

Elutasítás

távközlési vezeték jog bejegyzés.

jogosult:

név: MÁTÁV RT

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 5.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 60593/2000.12.15

Vezetékjog

VME-53/2012 engedély számú, (20857) Budapest 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékjog 122 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 004983

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

Ez a tulajdoni lap az igazgatási 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

K/286 - 6/2016

Zborayné Dr. Pető Beáta

Feladó: SHC International <office@shcinternational.hu>
Küldve: 2016. június 20. 20:03
Címzett: Zborayné Dr. Pető Beáta
Tárgy: Árok köz megvásárlása - vételi ajánlat
Mellékletek: 2040 Budaors Arok 474 hrsz.pdf; MICROSEC e-Szignó - térkép(1).pdf; Tullap.jpg

Kedves Beáta,

Tárgy: Vételi ajánlat

Telefonös megbeszélésünk alapján szeretnék vételi ajánlatot tenni a budaörsi, 474 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására a Budaörsi Önkormányzattól.

Jelenleg folyamatban van részemről a 479. helyrajzi számú ingatlan megvásárlása, az előszerződés megkötésénél tartunk. Ezen az ingatlanon irodaépületet szeretnék építeni, a 480. helyrajzi számú ingatlanon található irodaépülethez hasonlóan, a terület övezeti besorolása szerinti célnak megfelelően.

Az övezeti besorolás célja, hogy ebben a tömbben gazdasági terület jöjjön létre, gazdasági rendeltetésű épületekkel, és a megvásárolt 474. helyrajzi számú ingatlannal pontosan ez volna a célom: magánutat hoznék létre belőle, amelyen a rendeltetésnek megfelelő módon lehetne megközelíteni a gazdasági ingatlanokat, és a közművesítés is elvégezhető lenne. Segítené a tömb egyesítését is, hiszen a szétdarabolt kisebb telkek később egyesíthetők lehetnének, és a megfelelő bejutás és a közművesítés biztosított lenne.

Az Árok köz egyébként is közlekedésre használatos jelenleg is, de rendezetlen körülmények között, vízelvezetés és bármilyen burkolat nélkül. Ezeket a hiányosságait tudnánk rendbe hozni a megvásárlás után.

Természetesen a bejutással érintett telkek tulajdonosainak (478, 472) biztosítanám a probléma nélküli bejutás/hozzáférés lehetőségét.

A vételi árra az ajánlat: 7 000 000 forint, a mellékelt értékbecslésnek megfelelően.

Kérem, hogy jelezze, lehetséges-e az ingatlan megvásárlása, és milyen feltételekkel.

Előre is köszönöm!

Üdvözzel:

Eke István

SHC International Kft.

Istvan Eke

Managing Director, Head of Translation



SHC International

Budaörsi út 36/c

H-1118 Budapest,

Hungary

Tel: +36) 70 317 3618

E-mail: office@shcinternational.hu

Ez az e-mail (és mindegyik csatolása) bizalmas, üzleti titkot és/vagy személyre szóló információkat tartalmaz. Ha nem Ön a címzett (vagy tévedésből kapta meg ezt az e-mail-t), akkor kérjük, legyen szíves azonnal értesíteni a feladót, és törölje ezt az e-mailt. Az e-mail tartalmának jogosulatlan másolása vagy terjesztése szigorúan tilos.

This e-mail (and any attachment/s) contains confidential, business data and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Vagyongásgazdálkodási Csoport
Érkezeti

2016 AUG 15.

Adás

K: 17/286 /2016
A f. Hozzájárul 29.3.

NYILATKOZAT

Alulírott DEÁK FERENC KRISTIAN
született 1976.05.21. BUDAPEST
lakcím 2040 BUDAÖRS ÁROK köz 2.
személyi igazolvány száma 002124 LA

mint a Budaörs, HRSZ 478 alatti ingatlan tulajdonosa hozzájárulok ahhoz, hogy az SHC International Kft
(székhely: 2040 Budaörs, Hegyalja u. 45., képviseli: Eke István ügyvezető igazgató, cégjegyzékszám:
13-09-116676)

megvásárolja a Budaörs, HRSZ 474 alatti ingatlant (Budaörs, Árok köz) köz számára megnyitott
magánútként. A hozzájárulásom feltétele, hogy az ingatlanomról az Árok közön (Budaörs, HRSZ 474)
keresztül továbbra is megközelíthető maradjon a Csata utca illetve a Forrás utca, továbbá a közművekhez
(villamos energia, víz, csatorna és gáz) az Árok közön keresztül csatlakozhassak.

Budaörs, 2016.08.13

.....
DEÁK FERENC
.....

Budaörs, HRSZ 478 tulajdonosa

2016. AUG 15.

BUDAÖRS

NYILATKOZAT

Alulírott: HEGYINE BERGHOFFER ERZSEKET
született: 1953. MÁRCIUS 4.
lakcím: 2040 BUDAÖRS, ÁROK KÖZ 3.
személyi igazolvány száma: 2453441A

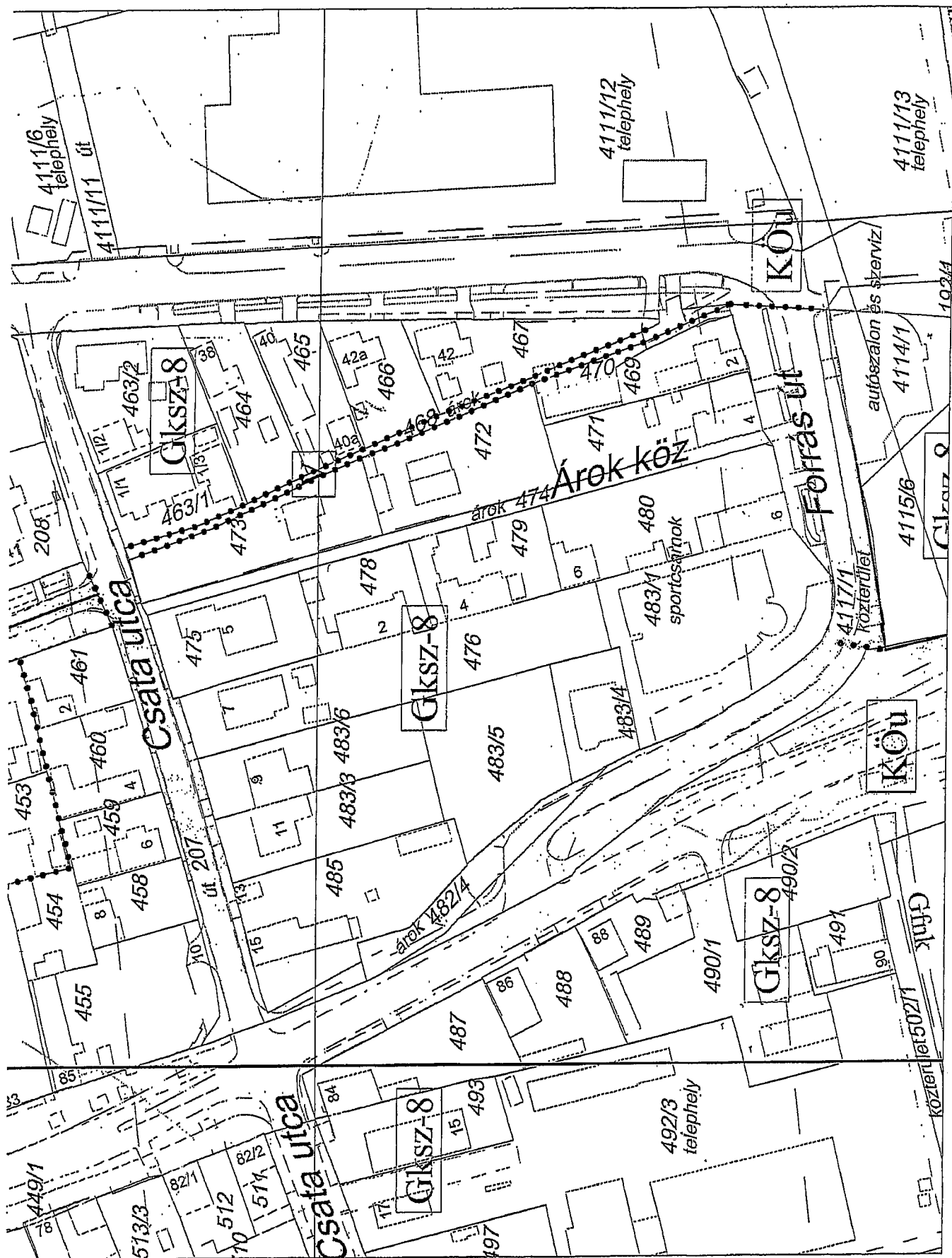
mint a Budaörs, HRSZ 472 alatti ingatlan tulajdonosa/tulajdonosai hozzájárulok ahhoz, hogy az SHC International Kft (székhely: 2040 Budaörs, Hegyalja u. 45., képviseli: Eke István ügyvezető igazgató, cégjegyzékszám: 13-09-116676)

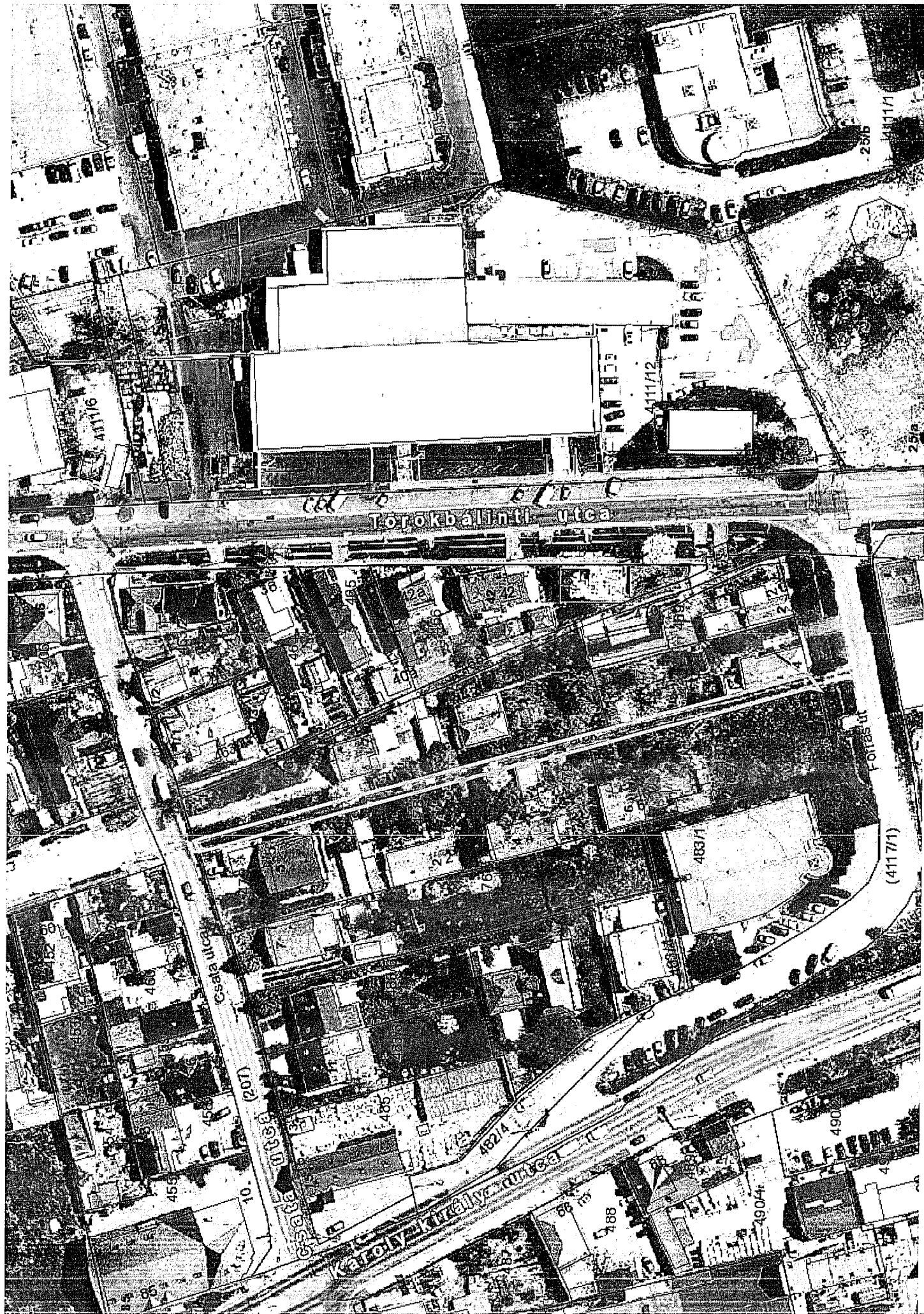
„köz számára megnyitott magánút”-ként megvegye /kezelője legyen a Budaörs, HRSZ 474 alatti útnak (Budaörs, Árok köz). Az SHC International Kft vállalja, hogy karbantartja/fejleszti az utat szükség szerint. A hozzájárulásom feltétele, hogy az ingatlanomról az Árok közön keresztül továbbra is megközelíthetők legyenek a közutak, és a közműcsatlakozásoknak se legyen akadálya.

Budaörs, 2016.08.13

Hegyine D. Erzsébet

Budaörs, HRSZ 472 tulajdonosa





INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek

Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2016.06.14.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, piaci forgalmi érték meghatározása	
első értékelés	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő		SHC International Kft. – Eke István	

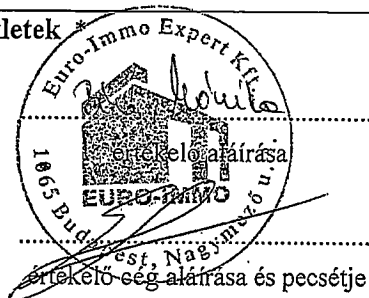
Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett árok
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Árok köz (tulajdoni lapon belterület 474 hrsz)
Az ingatlan helyrajzi száma:	474
Telek terület	426 m ²
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	7 000 000,-Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	7 000 000,-Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/ erős kereslet	Átlagos /90 – 180 nap/ kiegyensúlyozott piac	Problematicus /180 – 360 nap/ megnevezés, hasznosíthatóság	<input checked="" type="checkbox"/>	Nehéz /360 – nap/ erős túlkínálat	
--	--	---	-------------------------------------	---	--

Mellékletek



1. Fotók	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>
3. HÉSZ részlet	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Alaprajz	
5. Th. alapító okirat	
6. Térképrészlet	<input checked="" type="checkbox"/>

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.