

**Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. november 6-ai,
a Kamaraerdei Részönkormányzat 2017. november 6-ai, valamint
a Képviselő-testület 2017. november 15-ei
ülésére**

Ügyiratszám: IX/37/2017.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Beregszászi utca, 4003/1 helyrajzi számú ingatlan 148 m² területű részének értékesítéséről

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 Bizottság!

Tisztelt Kamaraerdei Részönkormányzat!

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budaörs, Beregszászi utca 15. szám alatt található, 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2017. szeptember 4. napján kelt kérelmükben előadták, hogy szeretnék megvásárolni a 4003/1 helyrajzi számú közterületből – amely természetben a Beregszászi utcának felel meg – az általuk elkerítve használt 148 m² nagyságú területet. A tervezett telekalakításról a Bumegeo Bt. által készített mérési vázlat is benyújtásra került.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke építési telekként bruttó 24.900,- Ft/m², közterületként pedig 6.220,- Ft/m². A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése közterület funkciója miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető, mivel ezen ingatlan területéhez csatolt fizikailag. Az értékelt ingatlannal kapcsolatban az a speciális helyzet, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészeket a szomszédos ingatlanok tulajdonosai természetben saját ingatlanukkal egybe kerítve, sajátjukként használják évtizedek óta. A magántulajdonú ingatlanokhoz tartozó közművek is az önkormányzati tulajdonú ingatlanon találhatók.

A vizsgált útszakasz Kamaraerdő városrészben található, a Fürj utca és Szarka utca között. A közvetlen környezetben új építésű családi házak, néhány régebbi építésű épület és építési telek található. A vizsgált útszakasz a környező telekingatlanok területébe bekerítésre került, nem utcaként hasznosított. A szabályozási terv szerint a telkek övezeti besorolása Lke-2/SZ (kertvárosias lakóterület), szabadon álló épület létesíthető, a beépíthetőség 20%, a maximális építménymagasság 6 méter.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, illetve a szabályozási terv szerint is végre kell hajtani a vázrajz szerinti telekalakítást.

Az ingatlanrész vételárával kapcsolatban többszöri egyeztetésre került sor a tulajdonosokkal, amely eredményeképpen – a terület speciális adottságaira és a vonatkozó szabályozási környezet előírásaira is tekintettel – 18.000,- Ft/m² árban sikerült megállapodni.

Fentiek alapján javaslom a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület elkerítve használt 148 m² területű részének forgalomképesse nyilvánítását, és a 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai részére történő értékesítést azzal, hogy a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek.

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatához kérem támogató döntésüket!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: kérelem, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lap
5. sz. melléklet: értékbecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottság és a Kamaraerdei Részönkormányzat részére:

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

1. a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 148 m² területű részét sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és járuljon hozzá a Budaörs, 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által, bruttó 2.664.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek,
 - a megvásárolt ingatlanrészt terhelő vezetékjoggal és valamennyi közművel kapcsolatos kötelezettség és költség, a megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással, majd a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült költségek a vevőt terhelik.
2. 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:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 148 m² területű részét átsorolja a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és hozzájárul a Budaörs, 3643 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által, bruttó 2.664.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területen található közművekre vonatkozó szolgalmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek,
 - a megvásárolt ingatlanrészterhelő vezetékjoggal és valamennyi közművel kapcsolatos kötelezettség és költség, a megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással, majd a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült költségek a vevőt terhelik.
2. 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.

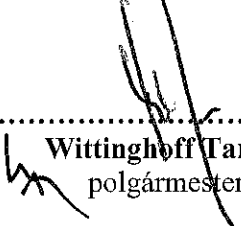
Határidő a határozat közlésére: döntést követő 30 nap

Határidő a szerződés megkötésére: 2018. május 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2017. október 17.

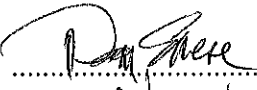
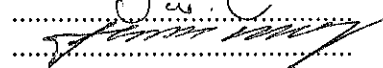
.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

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

Ügyintéző: Borosné dr. Nagy Emese

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

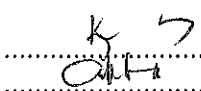
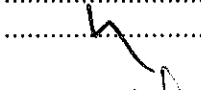
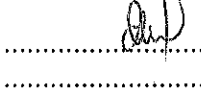
.....

.....

.....

Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

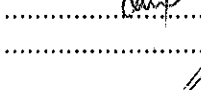
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....

.....

.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

.....

.....

IX/37-9/2017.

Borosné dr. Nagy Emese

Feladó: Péhl, Katalin
Küldve: 2017. szeptember 4. 20:31
Címzett: Borosné dr. Nagy Emese
Másolatot kap:
Tárgy: RE: Budaörs, 4003/1 hrsz. megosztása

Kedves Emese,

Mónika elküldte az elkészített vázrajzot, én pedig küldöm a kérelmünket/nyilatkozatunkat arról, hogy az önkormányzati területeket szeretnénk megvásárolni.

Tisztelt budaörsi vagyongazdálkodási Iroda

Péhl Katalin és Tóth Nándor, mint a Budaörs, Beregszászi u. 15 számú ingatlan (hsz 3643) tulajdonosai nyilatkozunk, hogy a már elküldött vázrajz szerinti telekrendezést támogatjuk. Az érintett önkormányzati tulajdonú területeket szeretnénk megvásárolni, kérjük kérelmünket az illetékes önkormányzati ülésre továbbítani szíveskedjen. Kérjük a közös tulajdonú 4003/2 helyrajzú számú terület megosztásához majd a vázrajz szerinti telekegyesítéshez az önkormányzat támogatását.

Köszönettel

Péhl Katalin

Tóth Nándor

Kérem jelezzen vissza megfelelő-e így, vagy nincs nagy gyakorlatom kérelmek megfogalmazásában.

Köszönettel

Péhl Kata

From: Borosné dr. Nagy Emese [mailto:Borosne.Nagy.Emese@budaors.hu]
Sent: Friday, August 25, 2017 10:55 AM
To: 'dr.Hajas Mónika'; 'Gabor Kovacs'; Péhl, Katalin
Subject: Budaörs, 4003/1 hrsz. megosztása

Kedves Mónika, Katalin és Gábor!

Mellékelten küldöm a Beregszászi utca megosztási vázrajzának elkészítéséhez szükséges dokumentumokat. Csatoltam az Agrobosz Kft. záradékolt vázrajzát is.

Üdvözlettel:

Borosné dr. Nagy Emese

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Műszaki Ügyosztály
Városépítési Iroda
Vagyongazdálkodási Osztály

BUMECEO Bt.

1123 Budapest Alkotás utca 11.

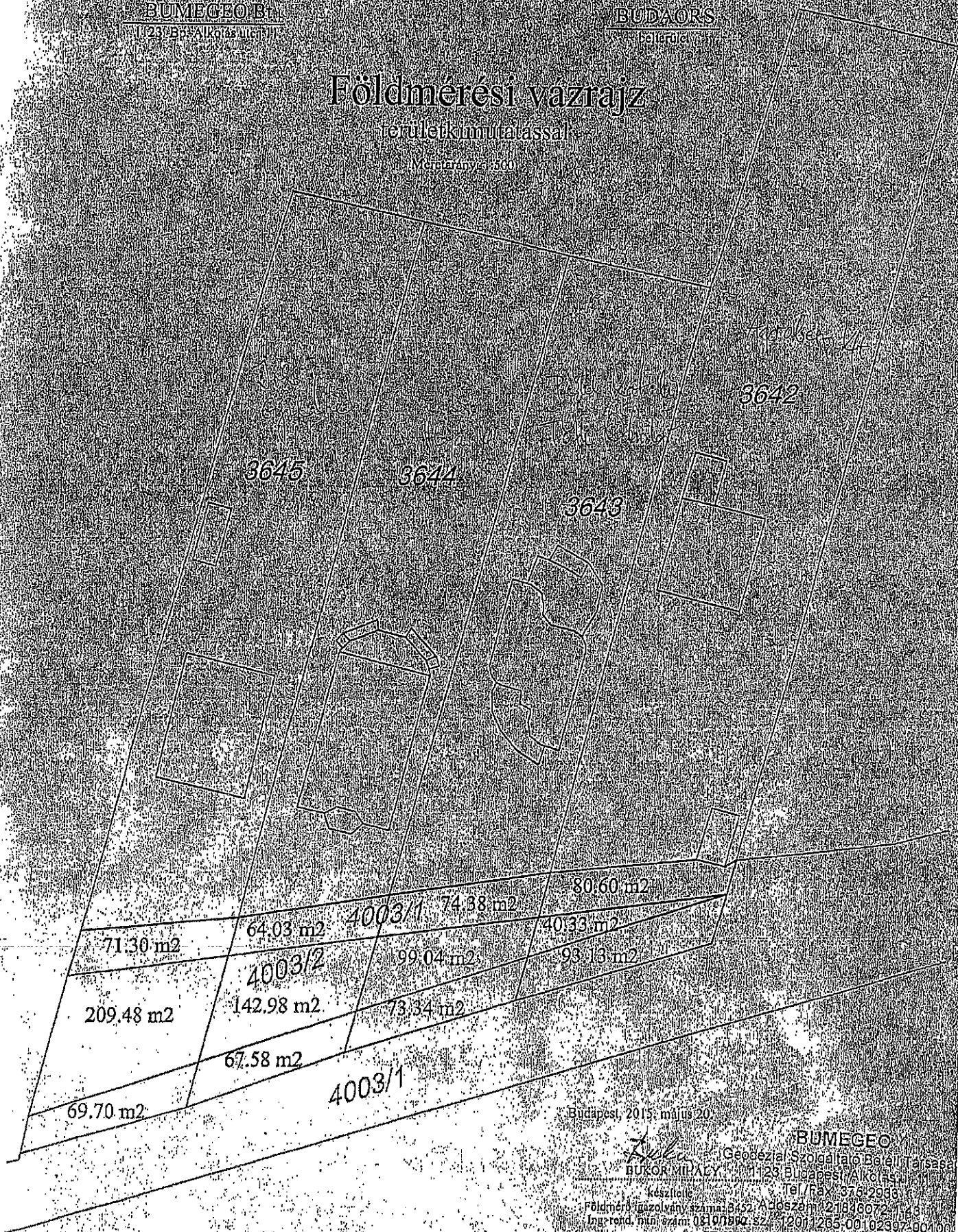
BUDAÖRS

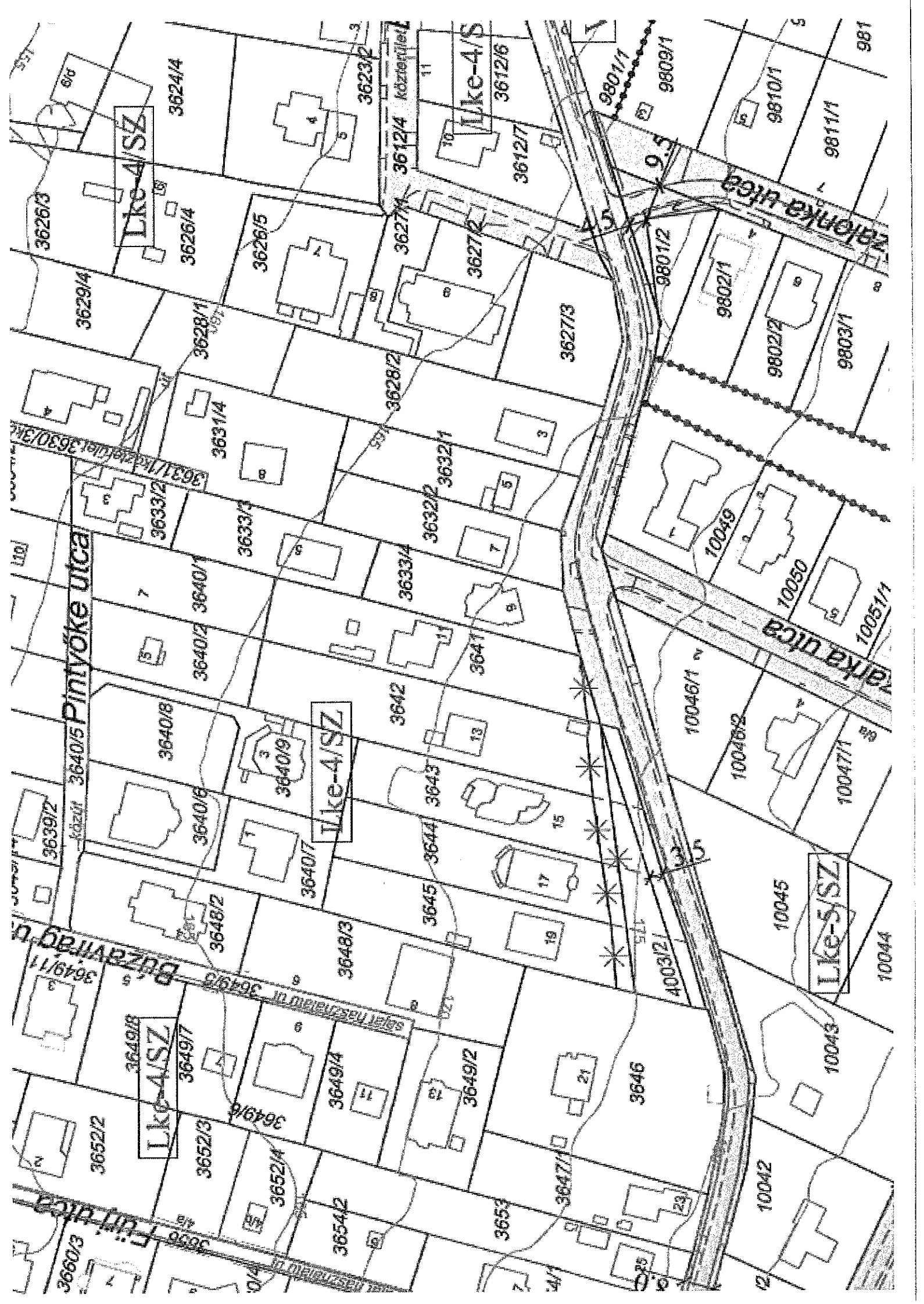
1016/16

Földmérési vázrajz

területkimutatással

Méretarány: 1:500



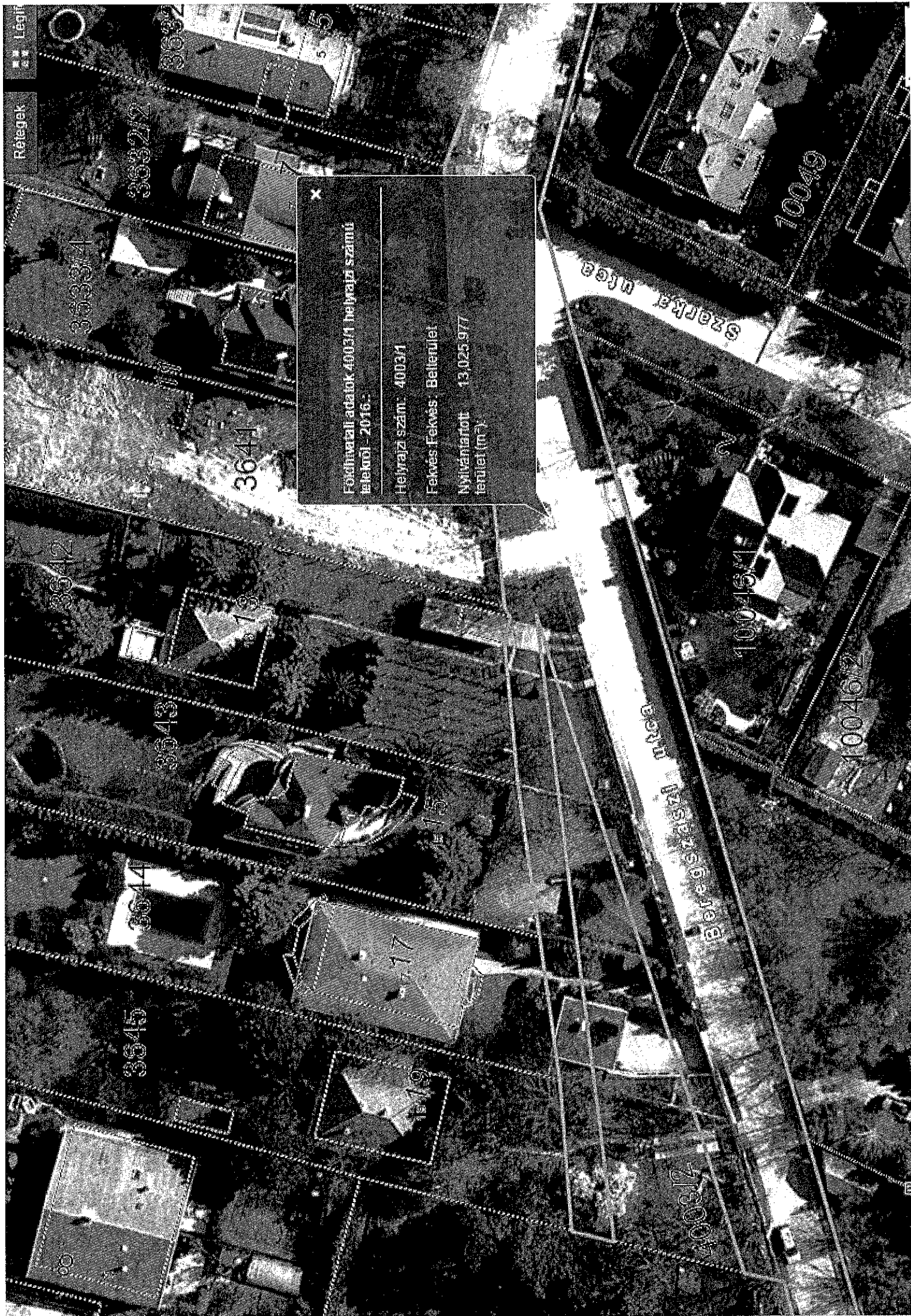


Földhivatali adatok 4003/1 helyrajzi számú
telekrol - 2016.-

Helyrajzi szám: 4003/1

Fekvés:Fekvés: Beltérület

Nyitányarított 13,025.977
fentület (m²)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Károlyi Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenite másolat

Megrendelés szám: 30005/99205/2016

2016.10.25

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület: 4003/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	osztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o.	ha m2	k.Éll.
		ha m2	k.Éll.
Kivett út	0	1.3026	0/000

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogi cím: tulajdonba adás

jogállási 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

távkezelési vezeték jog bejegyzése

jogosult:

név: NATÁV RT

cím: 1013 BUDAPEST I. KER. Krisztina körút 55.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30681/2003.01.14

Önálló szöveges bejegyzés felrakás, bevonás és pontok az E 34/2004. sz. vázrajz alapján: 3703/3
Hszn-től 3703/8 hszn-ig.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45952/2009.06.27

Vezeték jog

28 nm.

jogosult:

név: ELMO HALOZATI RT. törzsszám: 13804993

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 60615/2010.11.11

Vezeték jog

Vezeték joggal beépített terület: 219 nm VB-631/2010 engedély szám: 5-2067/2009 vázrajz

jogosult:

név: ELMO HALOZATI RT. törzsszám: 13804993

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

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/99205/2016

2016.10.25

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület: 4003/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érvényességi idő: 61540/2012.12.15

Vezetéskijog

VNB-54/2012 engedély számú, (20105) Budaörs 2. sz. 0.4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetéskijog 2940 m²-re az ingatlan területéből.

Jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804993

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

7. bejegyző határozat, érvényességi idő: 33937/2015.03.10

Vezetéskijog

Vezetéskijoggal érintett terület: 295 m², VNB-214/2014. engedélyszám

Jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804993

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

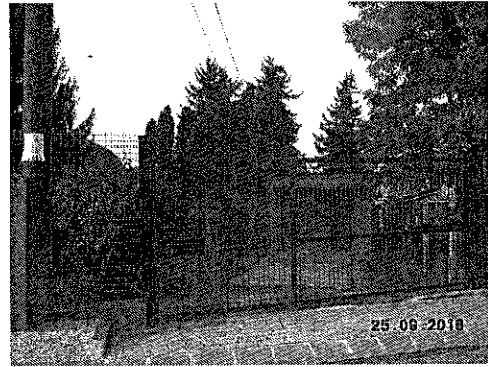
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2040 Budaörs, Beregszászi u. hrsz.:4003/1
alatti út ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek		T	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2016.09.25.	
A megbízás hivatkozási száma:			
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzat	
első fedezet vizsgálat	éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett út
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 4003/1 hrsz (természetben Beregszászi utca Fürj u. és Szarka u. közötti szakaszon lévő nyúlványa)
Az ingatlan helyrajzi száma:	4003/1

Telek terület	nem ismert
---------------	------------

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint út ingatlan esetében	6.220.-Ft/m ²
Piaci összehasonlító megközelítés szerint építési telek ingatlan esetében	24.900.-Ft/m ²

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/ erős kereslet	Átlagos /90 – 180 nap/ kiegyensúlyozott piac	Problemátikus /180 – 360 nap/ kínálati túlsúly	X	Nehéz /360 – nap/ erős túlkínálat	
--	--	--	---	---	--

Mellékletek *

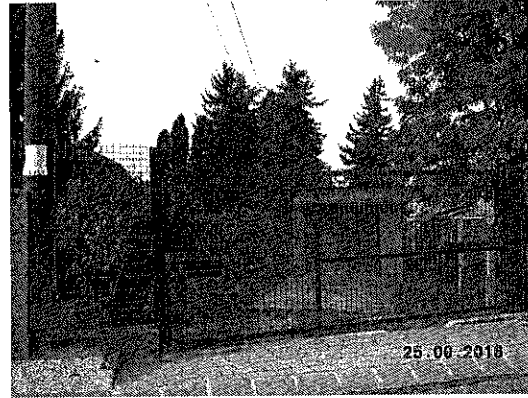
1. Fotók	X
2. Tulajdoni lap (2014.09.22.)	X
3. Vázrajz	X
4. Térképrészlet	X
5. Szabályozási terv kivonat	X
..... értékelő aláírása	
..... értékelő cég aláírása és pecsétje	

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.

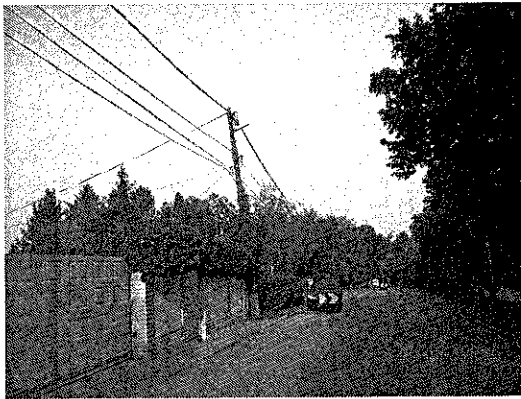
FOTÓK



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



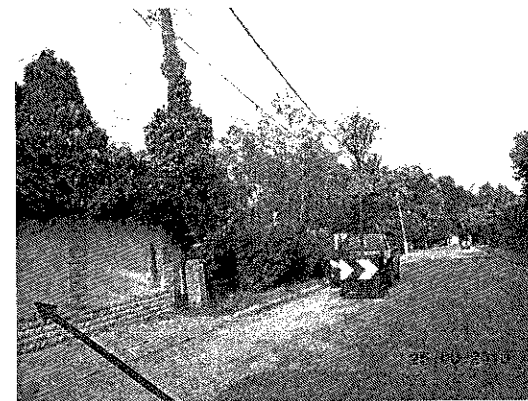
ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet



ingatlan és környezet

