

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. november 5-ei,**  
**a Budaörs Kamaraerdei Részönkormányzat 2018. november ...-ei,**  
**és a Képviselő-testület 2018. november 14-ei**  
**ülésére**

**Ügyiratszám: IX/295/2018.**

**Tárgy: Döntés a Budaörs, Kolozsvári utcában található, 4002/63-70 és 4002/75-76 helyrajzi számú ingatlanok 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!**

**Ingatlan bemutatása:**

A Kolozsvári utcában található 4002/63-70 és 4002/75-76 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” és „kivett út” megnevezésű ingatlanok **(továbbiakban: Ingatlanok)** Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában vannak. (1. sz. melléklet)

Az Ingatlanok belterületen, az M1-M7 autópályától délre, a Budaörsi Repülőtér közelében, a Kolozsvári utca és a Hosszúréti patak által határolt területen található. A Kolozsvári utca az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Csapadékvíz elvezetésre az utca D-i oldalán nyitott vízvezetető árok található. A Kolozsvári utcában családi lakóházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Az összevonással kialakuló telek hossz tengelye megközelítőleg K-Ny irányú, felszíne 1-2 % emelkedésű, bekerítetlen. A telek felületét gyeppel borítja, néhány természetes növényű facsoport és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékek közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az Ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása *Lke-2/SZ* (közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület). Folyamatban van az övezeti átsorolás szakmai előkészítése, amely szerint az ingatlan-együttes övezeti besorolása úgy módosul, hogy azon *rekreációs, szállás jellegű, szociális-egészségügyi funkció* legyen elhelyezhető. Az Önkormányzattal kötendő külön megállapodás alapján fennáll a szomszédos, 4002/60 helyrajzi számú ingatlanon található K-11. kat. számú termálkút hasznosításának lehetősége is. A termálkút a 2013. novemberében készült mintavétel alapján 1065 méter mélyről, 800 l/p vízhozam mellett 46°C hőmérsékletű termálvizet biztosít.

A szabályozási terv módosítását, a közterületből kb. 600 m<sup>2</sup> kiszabályozását és a telkek összevonását követően a kialakuló ingatlan területe kb. 7760 m<sup>2</sup>, beépítési mértéke 40%, bruttó szintterületi mutatója 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, homlokzat magasság 15 m lenne. Az Ingatlan forgalmi értéke így **bruttó 317.330.000,- Ft**, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz.

#### **Jogszályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv) **13.§ (1) és (2)** bekezdései szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény (5) bekezdés c) pontja alapján az Nvtv 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

#### **Fentiek értelmében az Ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése törvényi előírás.**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződések hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

#### **Javaslat**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Budaörs 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz-ú ingatlanok üresen állnak, önkormányzati feladat megvalósításához nem szükségesek, azonban időközönkénti karbantartást igényelnek, pl. telekredezés, fűnyírás, parlagfű irtás.

Az Önkormányzatnak az ingatlanokra városfejlesztési és vagyongazdálkodási szempontból nincs szüksége, ezért javaslom az ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítését. A pályázati felhívás az előterjesztés 4. sz. melléklete.

#### **Mellékletek:**

1. számú: tulajdoni lapok
2. számú: légifotó
3. számú: értébecslés
4. számú: Pályázati felhívás

**Határozati javaslat a Bizottság és a Kamaraerdei Részönkormányzat részére:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Budaörs Kamaraerdei Részönkormányzat javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Kolozsvári utcában található, Budaörs 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz-ú ingatlanokat nyilvános pályázat útján értékesítse, valamint a határozat 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot írja ki azzal, hogy az ingatlan ára: bruttó 317.330.000,- Ft, azaz Háromszáztizenhétmillió-háromszázharmincezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz. A pályázat eredménytelensége esetén ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő-testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

*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:**

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, a Kolozsvári utcában található, Budaörs, 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz-ú ingatlanokat nyilvános pályázat útján értékesíti, valamint a határozat 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás szerinti nyilvános pályázatot kiírja azzal, hogy az ingatlan ára: bruttó 317.330.000,- Ft, azaz Háromszáztizenhétmillió-háromszázharmincezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz. A pályázat eredménytelensége esetén ismételten készüljön előterjesztés a Képviselő-testület számára az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

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

Pályázat kiírásának határideje:  
Pályázat beadásának határideje:  
Pályázat elbírálásának határideje:  
Felelős:  
Végrehajtást végzi:


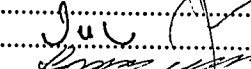
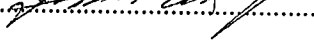
2018. november 19.  
2019. január 25.  
beadási határidőt követő 60 nap  
Polgármester  
Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2018. október 19.

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester


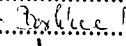

**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály**

Ügyintéző: dr. Nagy Emese  
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt  
Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma  
Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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


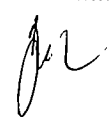
**Látta:**

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

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

**Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Iroda:  
Jegyző: Dr. Bocsi István

  
.....  
  
.....

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83108/2018

2018.10.18

Szektor : 5

BUDAÖRS

Belterület 4002/63 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	szemlely adatok
mGvalási ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill. kat.jöv
			ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

795.

795.

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 32813/2004.2003.12.31

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 32392/2003.2002.12.30

Önálló szöveges bejegyzés eszinter KÉ és társai szolgalmi jog bejegyzés iránti kérelme elutasítva.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 34917/2005.02.25

Elutasítás

Kerethíztörlesztési jelzálogjog.

jogosult:

név: RAIFFEISEN BANK ZRT törzsszám: 10198014

cím: 1054 BUDAPEST KER Akadémia utca 6.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 11 17, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/83108/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 4002/63 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03.

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog törlés elutasítva.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 61789/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékrengősszárhoz vonatkozó  
vezetékjog 1.m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból 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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83109/2018

2018.10.18

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 4002/64 helyrajzi szám

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fili	terület

Kivett beépítetlen terület

0

765

0.00

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 52014/1990.11.12

jogcím: megosztás 52014/1990.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszáma: 15730105

### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 4002/1, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 4002/1, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés: jogi jogjog-törlesztés elutasítva.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83111/2018

2018.10.18

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 4002/66 helyrajzi-szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett, beépítetlen terület	0	771	0	0

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
eredeti határozat: 52014/1990.11.12  
jogcím: megosztás 52014/1990.11.12  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2,  
4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76  
hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2,  
4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76  
hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog törlés elutasítva.

Folytatás a következő lapon

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: 30005/83111/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 4002/66 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 42702/2/2015.08.14  
eredeti határozat: 33280/2010.02.19  
Vezetéki jog  
16 nm a VM-107/2009. számú engedély alapján, A III/5. számú bejegyzés  
rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából korlátozott 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

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

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/83112/2018

2018.10.18.

BUDAÖRS

Szektor : 58

Belterület 4002/67 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlely adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett beépítetlen terület	0	741	0000	
----------------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26.  
eredeti határozati: 52014/1990.11.12  
jogcím: megosztás 52014/1990.11.12  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040-BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszáma: 15730105

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
Önálló szöveges bejegyzés az E-2962006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2,  
4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76  
hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2962006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2,  
4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76  
hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés, jelzálogjog törlés elutasítása.

Folytatás a következő lapon

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: 30005/83112/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 4002/67 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, öröklési idő: 42702/2/2015.08.14  
eredeti határozat: 33282/2010.02.19  
Vezetéknév  
96 nm a VMB-107/2009. számú engedély alapján, A III/5. számon 33282/2010. számú bejegyzés  
rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13904983  
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/83116/2018

2018.10.18.

Szektor: 53

BUDAÖRS

Belterület 4002/68 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha.m2 k.fíll. kat.jöv.

ha.m2 k.fíll.

Kivett beépítetlen terület

0

773

0400

1. Bejegyző határozat: 35417/2007.02.26

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 52014/1990.11.12

jogcím: megosztás 52014/1990.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog törlés elutasítva.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/83116/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 54

Belterület 4002/68 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 42702/2/2015.08.14

eredeti határozat: 33283/2010.02.19

Vezetéki jog

158 nm a VMB-107/2009. számú engedély alapján, a III/5. számon 33283/2010. számú bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

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

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83117/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 4002/69 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 beépítetlen terület

0

732

0,000

2. Bejegyző határozat: 35417/2007.02.26

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26.

eredeti határozat: 52014/1990.11.12.

jogcími megosztás 52014/1990.11.12.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszáma: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog törlés elutasítva.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83117/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 58

Belterület 4002/69 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H.I.R.É.S.Z.

6. bejegyző határozat, árkorláti idő: 42702/2/2015.08.14  
eredeti határozat: 33285/2010.02.19  
Vezetők jog  
144 nm a VMB-107/2009. számú engedély alapján, A.XII/5. számú 33285/2010. számú bejegyzés  
rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83119/2018

2018.10.18

Szektor : 50

BUDAÖRS

Belterület 4002/70 helyrajzi szám

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	osztály adatok kat.jöv. ha.m2 k.fíll
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett beépítetlen terület

0

753

0.000

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
eredeti határozati: 52014/1990.11.12  
jogcím: megosztás 52014/1990.11.12  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszáma: 15730105

### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51070/2007.09.03

Önálló szöveges bejegyzés jelzálogjog törlés elutasítva.

Folytatás a következő lapon

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: 30005/83119/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 52

Belterület 4002/70 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 42702/2/2015.08.14  
aradati határozat: 33286/2010.02.19  
Vezetőék jog  
144 nm a V48-107/2009. számú engedély alapján, A III/3. számon 33286/2010. számú bejegyzés  
rangsorában.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804983  
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/83120/2018

2018. 10. 18

Szektor : 53

BUDAÖRS  
Belterület 4002/75 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok terület, kat. t. jöv. alrészlet adatok  
mégveléni ág/kivett megnevezés/ min. o ha m<sup>2</sup> k. fill. ha m<sup>2</sup> k. fill.

Kivett út 0 459 0.00

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomhelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
eredeti határozat: 52014/1990.11.12  
jogcím: megosztás 52014/1990.11.12  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
törzsszáma: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26  
Önálló szöveges bejegyzés az E-2762006 számú vázlat alapján a 3401/4, 400261, 4002/2,  
4002/45-4002/58 hrsz-ek megszűnnek kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76  
hrsz.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/83121/2018

2018.10.18

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület: 4002/76 helyrajzi szám

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. művelési adatok

ha m2 k.fíll

terület kat.t.jöv. művelési adatok

ha m2 k.fíll

1. Kivett beépítetlen terület

0

960

0.00

1. bejegyző határozat: 35417/2007.02.26

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

eredeti határozat: 52014/1990.11.12

jogcím: megszerzés 52014/1990.11.12

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35417/2007.02.26

Önálló részveges bejegyzés az E-2762006 számú vázrajz alapján a 3401/4, 400261, 4002/2, 4002/45-4002/58 hrsz-ak megszerzésre kialakul a 4002/59-60, 4002/63-71-ig és a 4002/75-4002/76 hrsz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52020/2007.09.03

Önálló részveges bejegyzés jelzálogjog beírás elutasítva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 61790/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-54/2012 engedély szám: (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó

vezetékjog 2 m2-re az ingatlan területéből.

jogtulár:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST KISSÁRKER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

## Fekvés: Betterület

This is a high-contrast, black and white aerial photograph of a large industrial complex, possibly a refinery or a chemical processing plant. The facility is characterized by a dense arrangement of large, cylindrical storage tanks, tall distillation columns, and an intricate network of pipes and structural steel. The layout is organized into several distinct sections, with some areas appearing more open than others. In the foreground, a road or railway line runs horizontally across the frame, separating the industrial site from a less developed area. To the right, there is a body of water, and some trees or vegetation are visible along the shoreline. The overall image has a grainy, high-contrast quality, typical of older aerial photography.







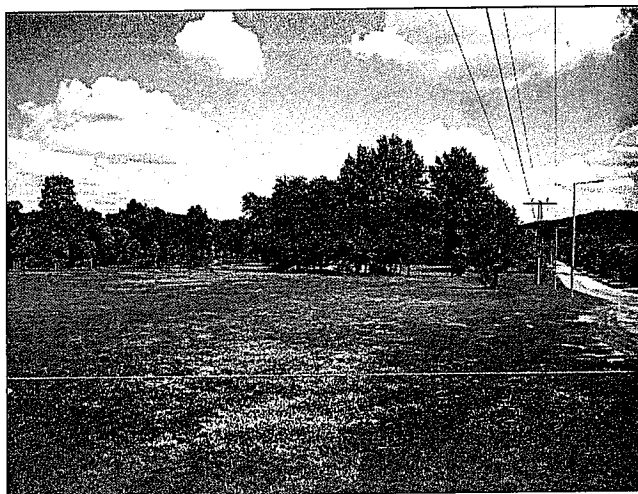
Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995  
e-mail: avantimmo@t-email.hu

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Kolozsvári u.

4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2018. szeptember 06.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett összevont, kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Építési övezet	K-Rek
A kivett beépítetlen terület mérete m <sup>2</sup>	7 760
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	40 893
Forgalmi érték bruttó Ft	317 330 000
Áfa tartalom Ft	67 463 858
Forgalmi érték nettó Ft	249 866 142



.....  
Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett üres, beépítetlen területből összevont, telekalakítást követően keletkező ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
- A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

## 3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlanok környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, az M1-M7 autópályától délre, a Budaörsi Repülőtér közelében, a Kolozsvári u. és a Hosszúréti patak által határolt területen található. A Kolozsvári u. az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Csapadékvíz elvezetésre az utca D-i oldalán nyitott vízvezető árok található. A Kolozsvári u-ban családi lakóházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van.

A terület Kolozsvári u-i oldalán ELMŰ magasfeszültségű vezeték és oszlop található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2.1. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	7.760 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	K-Rek különleges rekreációs övezet

A leírás a telekalakítás utáni állapotra vonatkozik. Az összevont telkekről Tulajdoni lap nem állt rendelkezésünkre.

Az összevonással kialakuló telek hossz tengelye megközelítőleg K-Ny irányú, felszíne 1-2 % emelkedésű, bekerítetlen.

A telek felületét gyeppel borítja, néhány természetes növényű facsoport és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékek közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az M1 - M7 autópálya zaja nem zavaró, a Budaörsi repülőtérrel felszálló gépek zaja hallható.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhivatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

#### Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

#### Értékmódosító tényezők

##### Értéknövelő tényezők

Jól megközelíthető egybefüggő terület  
K-Rek különleges rekreációs övezet

##### Értékcsökkentő tényezők

Bekerítetlen terület  
A területen nincsenek közművek  
ELMÜ magasfeszültségű vezeték a Kolozsvári u-i oldalon

#### Megjegyzés:

A Főépítész irodától kapott leírás alapján az egyesítéssel létrejövő telek mérete 7.760 m<sup>2</sup>, javasolt beépítési mértéke 45 %, bruttó szintterületi mutatója 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, javasolt építmény magasság 14,0 m, javasolt zöldfelületi mutató legalább 25 %.

## 5.2. Telek összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Kolozsvári u.	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdei út
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		48 300 000	50 500 000	34 900 000	85 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	7 760	1 241	1 000	1 000	2 078
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 306	38 920	50 500	34 900	40 905
8	Ingatlan jellege	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkomm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgalm, használat)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		48 300 000	50 500 000	34 900 000	85 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 306	38 920	50 500	34 900	40 905
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	40 893	38 531	49 995	34 551	40 496
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	jobb
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	40 893	38 531	49 995	34 551	40 496
45	Számított forgalmi érték, Ft	317 331 023				
46	Kerekített forgalmi érték bruttó Ft	317 330 000				
47	Áfa tartalom Ft	67 463 858				
48	Nettó forgalmi érték Ft	249 866 142				



Kolozsvári u. K felé



Beépítetlen terület É felé



Ny-i oldal, magasfeszültségű oszlop és vezeték



Kolozsvári u.



Növényzet



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
..../2018.(XI.14.) ÖKT számú határozata alapján

nyilvános pályázatot hirdet

a Kolozsvári utcában található, Budaörs, 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” és „kivett út” megnevezésű belterületi ingatlanok értékesítésére

### 1. Az ingatlan bemutatása:

Az Ingatlanok belterületen, az M1-M7 autópályától délre, a Budaörsi Repülőtér közelében, a Kolozsvári utca és a Hosszúréti patak által határolt területen található. A Kolozsvári utca az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Csapadékvíz elvezetésre az utca D-i oldalán nyitott vízvezeték árok található. A Kolozsvári utcában családi lakóházak vannak. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Az összevonással kialakuló telek hossz tengelye megközelítőleg K-Ny irányú, felszíne 1-2 % emelkedésű, bekerítetlen. A telek felületét gyeppel borítja, néhány természetes növényű facsoport és bokor található rajta. Az utcai közmű vezetékai közül a területre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

Az Ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása *Lke-2/SZ* (közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület). Folyamatban van az övezeti átsorolás szakmai előkészítése, amely szerint az ingatlan-együttes övezeti besorolása úgy módosul, hogy azon *rekreációs, szállás jellegű, szociális-egészségügyi funkció* legyen elhelyezhető. Az Önkormányzattal kötendő külön megállapodás alapján fennáll a szomszédos, 4002/60 helyrajzi számú ingatlanon található K-11. kat. számú termálkút hasznosításának lehetősége is. A termálkút a 2013. novemberében készült mintavétel alapján 1065 méter mélyről, 800 l/p vízhozam mellett 46°C hőmérsékletű termálvizet biztosít. A szabályozási terv módosítását, a közterületből kb. 600 m<sup>2</sup> kiszabályozását és a telkek összevonását követően a kialakuló ingatlan területe kb. 7760 m<sup>2</sup>, beépítési mértéke 40%, bruttó szintterületi mutatója 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, homlokzat magasság 15 m lesz.

### 2. Az ingatlan ára:

Bruttó 317.330.000,- Ft, azaz bruttó Háromszáztizenhétmillió-háromszázharmincezer forint, amely 27% ÁFÁ-t tartalmaz.

A vételár összegére a pályázónak kell ajánlatot tennie.

### 3. Pályázati feltételek:

A pályázaton az vehet részt, aki

- természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
- a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- a pályázat benyújtási határidejéig 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű bánatpénzt befizet és az erről szóló bizonylatot bemutatja.

### 5. Az ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség a pályázat eredményéről szóló közlés kézhezvételétől számított 60 nap.

## 6. A bánatpénz mértéke és befizetésének módja:

A pályázaton az vehet részt, aki a benyújtás határidejéig Budaörs Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlájára az 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű bánatpénzt befizeti. A közlemény rovatba a „**Bánatpénz 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz**” szöveget kérjük feltüntetni.

Nem jár vissza a bánatpénz

- ha a nyertes pályázó az ajánlati kötöttség időtartamának lejáratára előtt ajánlatát visszavonta,
- a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból meghiúsul.

A befizetett bánatpénz sikertelen pályázat, vagy a pályázat eredménytelenné nyilvánítása esetén 15 munkanapon belül a letevő részére visszafizetésre kerül. A letét idejére kamat nem igényelhető.

A nyertes pályázó számára a bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

## 7. A pályázat benyújtásának határideje: 2019. január 25., 14:00 óra

## 8. A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatot

- írásban,
- aláírva, nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult cégszerű aláírásával,
- a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) személyesen (ügyfélfogadási időben),
- 1 példányban, zárt borítékban kell benyújtani a pályázat tárgyának feltüntetésével: „**Pályázat: Budaörs 4002/63-70 és 4002/75-76 hrsz. alatti ingatlan**”.

## 9. A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
- pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát
- a pályázó által ajánlott vételár összegét,
- beépítési vázlatot, a megvalósítani tervezett funkció leírását,
- igazolás a bánatpénz befizetéséről,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy:
  - a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
  - elfogadja a pályázat eredményéről szóló közlés kézhezvételétől számított 60 napig tartó ajánlati kötöttséget,
  - a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul,
- **pályázó nyilatkozata** arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat
  - o a kiíró Önkormányzattal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
  - o az ingatlant megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát az ingatlan megtekintését követően tette meg, a vételár megfizetését követően az ingatlan birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt az Önkormányzat felé,

- a hatályos magyar jogszabályok alapján Magyarországon tulajdonszerzésre jogosult,
- az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül - nem természetes személy pályázó esetében,
- a pályázat beadási határidejének napjától számított 60 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat, vagy a bíróság által nyilvántartásba vett személyek esetén bírósági, egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonat-másolata, továbbá ha a cégkivonat szerint a cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban a cégbíróság által érkeztetett változásbejegyzési kérelem egyszerű másolata, elektronikus cégjegyzés esetén az erről szóló elektronikus igazolás (digitális tértivevény, ügyvéd által hitelesített formában)
- nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,
- 30 napnál nem régebbi önkormányzati igazolást helyi adók megfizetéséről és nemleges NAV-igazolást.

#### **10. A pályázatok pontozása:**

A beérkezett pályázatok közül pontozás alapján kerül kiválasztásra a nyertes pályázó. A beérkezett pályázatokat hatfős bíráló bizottság értékeli az alábbi bírálati szempontok alapján: a maximálisan elérhető 100 pontból

- maximum 70 pontot lehet elérni a legmagasabb megajánlott érvényes vételárral, az ennél alacsonyabb árajánlatok esetében mínusz 10%-onként 10 pont kerül levonásra;
- 20 pontot lehet elérni a termálkút hasznosításával;
- 10 pontot lehet elérni a megvalósítani kívánt funkcióval, illetve a végezni kívánt tevékenységgel, szolgáltatással, a bíráló bizottság tagjainak döntése alapján.

Amennyiben azonos pontszámot érnek el a pályázók, akkor a kiíró 2. fordulót tarthat, úgy, hogy a pályázóktól további kiegészítő nyilatkozatot kérhet.

A bíráló bizottság tagjai: Budaörs Város alpolgármesterei, Budaörs Kamaraerdei Részönkormányzat elnöke, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság elnöke, a város főépítésze, valamint a Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztályának vezetője.

A bíráló bizottság és a szakbizottságok javaslata alapján a nyertes ajánlattevőt a Képviselő-testület választja ki.

#### **11. A pályázatok bontása, hiánypótlás**

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

- a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
- a pályázó a bánatpénzt nem fizette be,
- a pályázat, vagy a pályázó nem felel meg a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

Amennyiben a benyújtott pályázat formai, vagy tartalmi szempontból hiányos, de a hiány pótolható, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal a pályázatok benyújtási határidejétől számított 15 munkanapon belül 8 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra hívja fel a pályázót, amelynek keretében az előírt hiányosságok 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 pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint pályázó egyidejűleg magánszemély pályázóként nem vehet részt.

## **12. A pályázat elbírálása**

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A pályázatot Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete bírálja el a beadási határidőt követő 60 napon belül.

A pályázók az eredményről a döntést követő 15 napon belül kapnak írásos tájékoztatást.

A nyertes pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő pályázóval is megköthető az adásvételi szerződés.

## **13. Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben**

- az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
- a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
- a legjobb érvényes ajánlat elfogadása veszélyeztetné az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak elfogadása előnytelen lenne az önkormányzat számára.

**Fentieken túl az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejárta előtt külön indokolás nélkül visszavonja.**

## **14. Egyéb információk:**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései értelmében a pályázat tárgyát képező ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötésre kerülő adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A pályázattal kapcsolatban további információ a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Vagyongazdálkodási Osztályán kapható (2040 Budaörs, Szabadság út 134., II. emelet 226. sz. iroda, tel.: +36 23/447-864).

Budaörs, 2018. november 14.

Budaörs Város Önkormányzata