

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2019. május 20-ai és  
a Képviselő-testület 2019. május 30-ai  
ülésére**

Üi.szám: IX/93/2019.

**Tárgy: Döntés a Budaörs, Kismartoni utcában található, 3546/3 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű ingatlan 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.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Bizottság!  
Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budaörs, Kismartoni utcában található, 3546/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2018. február 6. napján kelt kérelmében előadta, hogy szeretné visszakapni a korábban út céljára leadott, azonban természetben útként nem funkcionáló, továbbra is saját ingatlanához elkerítve használt, 3546/3 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlant.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2019. február 20-án ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 1.620.000,- Ft. A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlan nyílt piacon történő értékesítése nem lehetséges, csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Az értékelt ingatlan a város központjától D-re, Kamaraerdő városrészben található, a Kismartoni utcáról nyílik, 5,4 m széles, 52 m hosszú terület. A Kismartoni utcai telekhatáron személy- és gépkocsi bejáratú kerítés van, jobb oldala vasbeton oszlopokra helyezett drótfonattal bekerített, bal oldala, ami a lakóház felé esik, bekerítetlen. A lakóház fala mellett 1,5 m szélességben lépcsőzetes kialakítású járda van. Az út felszíne a Kismartoni utcától enyhe lejtésű, 40 m hosszán két keréknyomban murva szórás található, lejjebb füvesített.

Az ingatlant nem szükséges közút céljára megtartani, értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

**Fentiek alapján javaslom a Budaörs, 3546/3 helyrajzi számú közterület értékesítését a Budaörs, 3546/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére.**

**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: kérelem, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lapok

**Határozati javaslat a Bizottság részére:**

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

1. járuljon hozzá a szabályozási tervnek megfelelő, mellékelt vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely eredményeként Budaörs, 3546/3 helyrajzi számú ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. a telekalakítás engedélyezését követően a Budaörs, 3546/5 helyrajzi számú ingatlannal összevonásra kerülő, Budaörs, 3546/3 helyrajzi számú ingatlant értékesítse a 3546/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 1.620.000,- Ft vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó nem terheli. A megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költség a vevőt terheli.
3. hatalmazza 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. hozzájárul a szabályozási tervnek megfelelő, mellékelt vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely eredményeként Budaörs, 3546/3 helyrajzi számú ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. a telekalakítás engedélyezését követően a Budaörs, 3546/5 helyrajzi számú ingatlannal összevonásra kerülő, Budaörs, 3546/3 helyrajzi számú ingatlant értékesíti a 3546/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére 1.620.000,- Ft vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó nem terheli. A megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költség a vevőt terheli.
3. felhatalmazza 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 - Városepítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2019. május 2.

  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

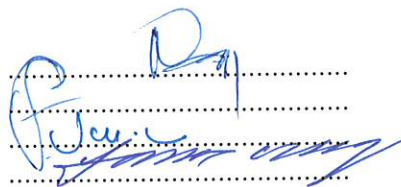
Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály




Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítész Iroda vezetője: Csík Edina

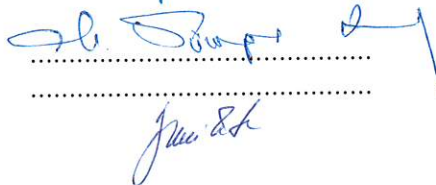
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba



Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István





**Feladó:** Menyhárt Zsolt dr. <ugyved@menyhart.info>  
**Küldve:** 2019. január 10. 11:04  
**Címzett:** dr. Nagy Emese  
**Másolatot kap:** vagyon; 'Hajduczky Csaba'; 'Gusztáv Szontagh'  
**Tárgy:** kérelem újbóli előterjesztése  
**Mellékletek:** ügyvédi meghatalmazás.pdf; elvi engedély.pdf; szemle 3546\_3 hrsz út.pdf; szemle 3546\_5 hrsz.pdf; térkép.pdf; térkép\_hrsz\_3546\_9.pdf; változási vázrajz.pdf; Kérelem 20190110.pdf

**Nyomon követés jelölője:**

Elintézendő

**Jelölő állapota:**

Megjelölt

**eDok:**

Bejövő

**Lőrincz Mihály osztályvezető úr részére**

**Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda**

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

[varosepites@budaors.hu](mailto:varosepites@budaors.hu)

*Tárgy: Megkeresés*

**Tisztelt Osztályvezető Úr!**

Alulírott dr. Menyhárt Zsolt ügyvéd (*Menyhárt Ügyvédi Iroda; 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.; Pest Megyei Ügyvédi Kamara, 13-XII/1139.*) **Hajduczky Csaba** 2040 Budaörs, Kismartoni utca 77. szám alatti lakos ügyfelem (*a továbbiakban: Ügyfelem*) képviseletében, a korábban becsatolt meghatalmazásommal igazoltan keresem meg újból Önöket.

**Kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában álló Budaörs (Kamaraerdő), 3546/3 hrsz. alatti utat szíveskedjen a Tisztelt Önkormányzat visszaadni a Budaörs 3546/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosának, mivel tudomásunk szerint annak jogi akadálya immár elhárult.**

Ügyfelem a 2040 Budaörs, Kismartoni utca 77. szám - az ingatlan-nyilvántartásban 3546/5 hrsz. alatt felvett ingatlan – tulajdonosa. Az ingatlan a 3546/5 és 3546/4 hrsz. alatt felvett ingatlanok újbóli egyesítésével jött létre. A 3546/5 és 3546/4 hrsz. alatt felvett ingatlanokat a korábbi tulajdonos osztotta meg (eredetileg üzleti célból), s ekkor, mivel a 3546/5 hrsz. alatt felvett telek nem lett volna másképp megközelíthető, 3546/3 hrsz. alatt utat hozott létre, s azt térítésmentesen átadta a Budaörs Város Önkormányzatának.

Az üzleti cél nem valósult meg, az ingatlanok fenti megosztása okafogyottá vált a 3546/5 és 3546/4 hrsz. alatt felvett ingatlanok Ügyfelem szülei részére történő értékesítéssel.

A Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonába került 3546/3 hrsz. alatti út a korábbi 3546/5 hrsz. alatti ingatlan megközelítését szolgálta, de azt az Ügyfelemen kívül más nem is használta és használja (a 3549/9 hrsz. alatti ingatlant is másik irányból közelített meg).

2002-ben a Tisztelt Önkormányzat elvi engedélyt is bocsátott ki és változási helyrajz is készült, ami 3546/3 hrsz. alatti út beolvadását a 3546/5 hrsz. alatti ingatlanba készítette volna elő, azonban – számunkra nem ismert okok miatt – a változás nem került átvezetésre.

Amennyiben a térítésmentes visszaadás nem lehetséges, úgy kérem, hogy mielőbbi értékbecslést szíveskedjenek végezni, és méltányos árat megállapítani.

Pozitív válaszukat várva állok szíves rendelkezésükre.

*Üdvözléssel/Best regards:*

**Dr. Menyhárt Zsolt**

*ügyvéd/Attorney at Law*

*Menyhárt Ügyvédi Iroda - Menyhárt Law Office*

*Cím: 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.*

*Mobiltelefon: +36 30 9245330*

*Telefon: +36 23 444173*

*Telefax: +36 23 444172*

*E-mail: [ugyved@menyhart.info](mailto:ugyved@menyhart.info)*

*Honlap: [www.menyhart.info](http://www.menyhart.info)*

*Figyelemztetés:*

*Ez az e-mail üzenet, a fenti címzetteknek szánt, ügyvédi titoktartás alá eső bizalmas információkat tartalmaz. Téves kézbesítés esetén kérjük értesítsen a fent megjelölt telefon, fax számon, vagy e-mail címen. Az eredeti példány visszaküldéséről címünkre, majd törléséről, azonnal rendelkezni szíveskedjen.*

*Notice:*

*This e-mail contains privileged and confidential information intended only for the use of addressees*

*(s) named above. Should you have received it in error, please notify us by phone or e-mail, and delete after returning the original e-mail to our address.*

---

**From:** dr. Nagy Emese [mailto:dr.nagy.emese@budaors.hu]

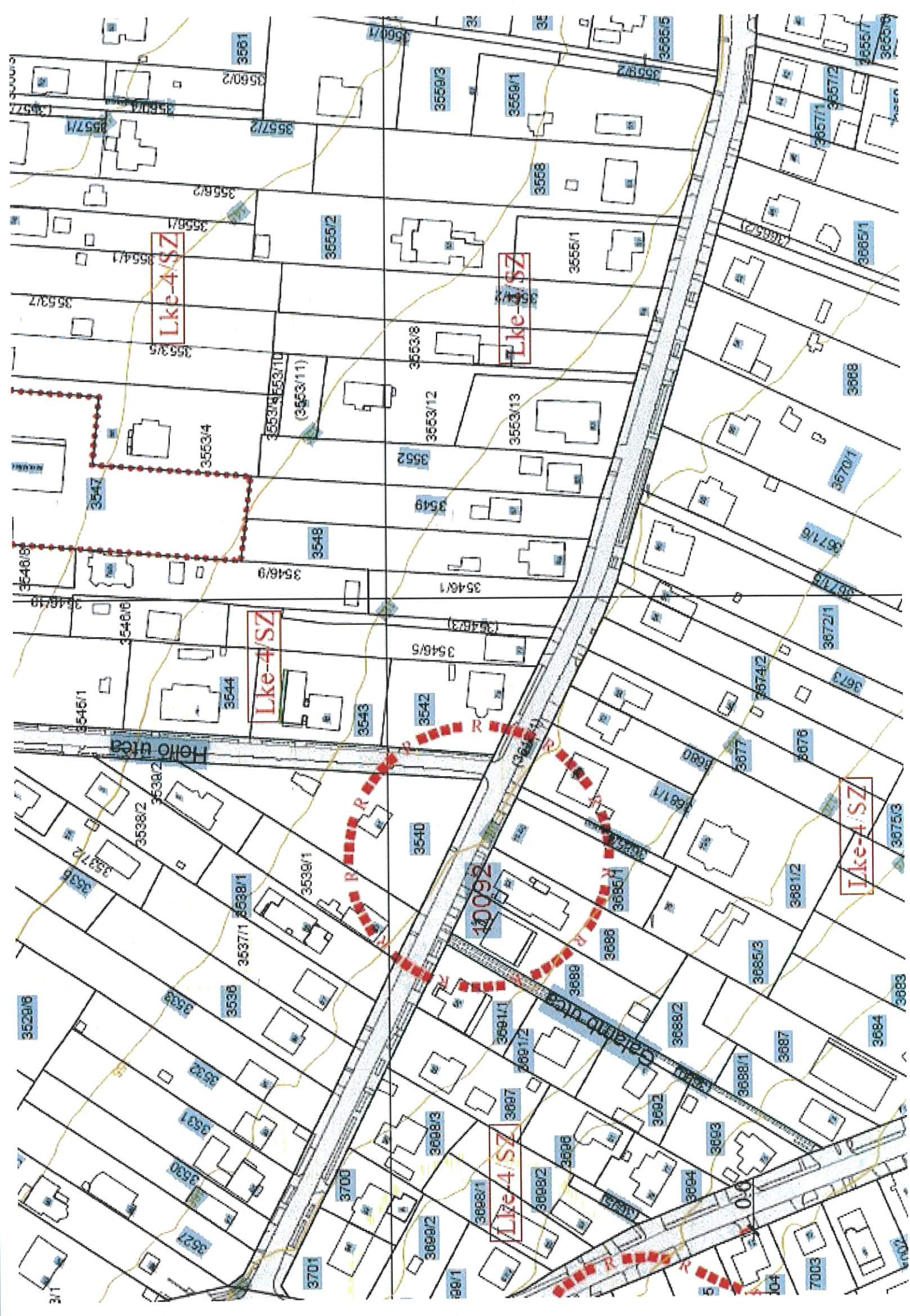
**Sent:** Monday, March 26, 2018 11:03 AM

**To:** 'ugyved@menyhart.info' <ugyved@menyhart.info>

**Subject:** FW: Ügyiratszám: IX/129-4/2018.

**Importance:** High









Földhivatali adatok 35463 helyrajzi számú telekről 2017:

Helyrajzi szám: 35463

Fekvés: Belterület

Nyilvánított terület (m<sup>2</sup>): 278.511

A térkép tájékoztató jellegű, minősége semmilyen hivatalos célra nem használható fel!





Tasi Julianna

földmérő vállalkozó  
1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 37/A. 2/7.

Budaörs

belterület

város

Munkaszám:

5/2019

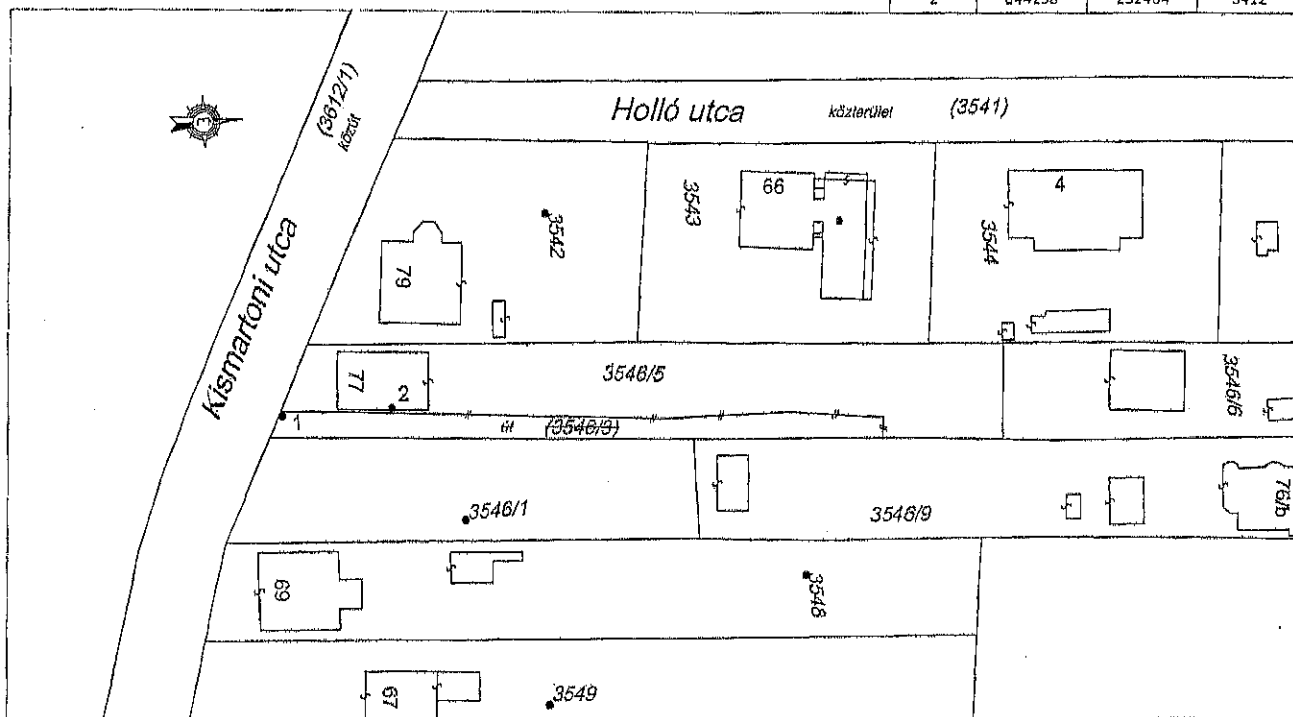
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1121/2019

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

3546/3 és 3546/5 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséhez

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták			
Pontszám	Y	X	kód
1	644238	232449	5412
2	644238	232464	5412



Változás előtt						Változás után							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz.	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	Jel	műv.ág					Jel	műv.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
3546/3		Kivett út		0,0279	-	3546/5		Kivett lakóház udvar		0,1302	-		
3546/5		Kivett lakóház udvar		0,1023	-								
Összesen:				0,1302	-					0,1302	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Budapest, 2019. április 27.

Tasi Julianna

térképész technikus

Földm. lg. száma: 6804/2015

Kerekes Barna

földmérő mérnök

Ing. rend. min. szám: 2084/2008

1034 Budapest, Viador u. 15.

Minőséget tanúsító:

Készítő:

Földmérő lg. száma: 6804/2015

Ing. rend. min. száma: 2084/2008  
Földmérő lg. száma: 6451

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2019 APR 29.

2019. hó ..... nap

Záradékoló:

Hod Éva Ágnes

Ing. rend. min. száma: 1489/1996



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: 30005/37415/2019

2019.05.02

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 3546/3 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

airésztet adatak

mégvelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jév. alcsatl. adatok

ha m2

k.Fi11

kat.jév

ha m2

k.Fi11

Kivett út

0

279

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 53435/1995.11.16

jogcím: Átvétel

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 bejegyzése.

jogosult:

név: NATÁV RT

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 5

Ex 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

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/374-17/2019

2019.05.02

BUDAÖRS

Szektor : 6

Belterület: 3546/5 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kismartoni utca 77.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.féll.

konst.jlv. adatok

konst.jlv. adatok

ha m2 k.féll.

Kivett lakóház és udvar

0

1023

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmahelyezésével.

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41699/2003.05.08

jogosult: csere tulajdoni hányad: 0/1 33.229/2000. 02.07

jogosult: vételi tulajdoni hányad: 0/1 56.281/2002. 10.1

jogosult: tulajdonközösség megszűntetésére tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: Hajduczky Csaba

szül.: 1976

a.név: Kovács Ágnes

cím: 2040 BUDAÖRS Kismartoni utca 77

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53162/1995. 11.28

Önkéntes szöveges bejegyzés az E 80/1985 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41699/2003.05.08

Holtig tartó használati jog

699/1075-ös részre. Bejegyző hat.: 33.229/2000. 02.07.

jogosult:

név: Hajduczky Attila

szül.: 1949

a.név: Pádits Ilona

cím: 2040 BUDAÖRS Kismartoni utca 77

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

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

Oldal 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés száma: 30005/37417/2019

2019.05.02

BUDAÖRS

Szektor : 6

Belterület 3546/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 41699/2003.05.08  
Holtig tartó használati jog  
899/1075-8d részre. Bejegyzés hat. 133.229/2000. 02.07.

jogosult:

név : Hajduszkay Attiláné

sz. név: Kovács Ágnes

szül. : 1948

a. név : Hajnal Róza

cím : 2040 BUDAÖRS Kismartoni utca. 77

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

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



E. IX/93/2019.  
N.E.



BOPHH 9762/2019

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

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

PROJEKT SZAKÉRTŐI  
SZOLGÁLTATÁS

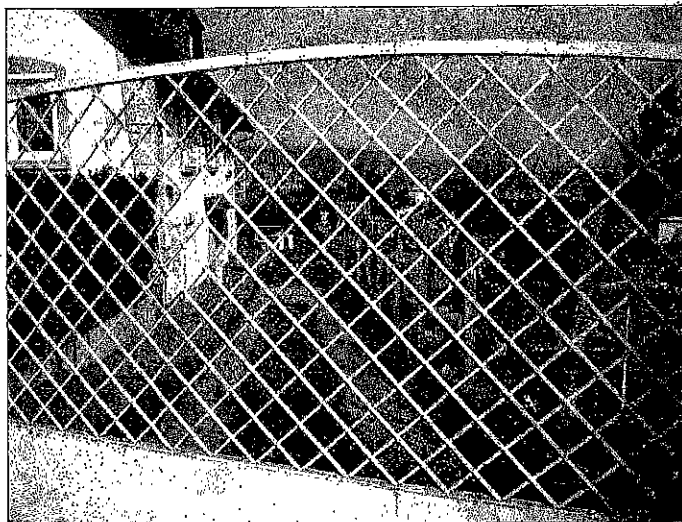
Iktatva: 2019 FEB 29.

Száma: IX/93-5/2019

Előzetes: Vélemény

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Kismartoni u. 77. 3546/3 hrsz alatti  
kivett út területéről



Budapest, 2019. február 20.



20190228-0915-009762-0-00

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

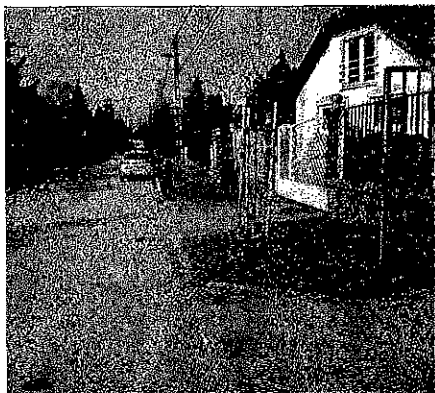
A kívüljegyzett kivett út megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Építési övezet	Lke-4/SZ
A kivett beépítetlen terület mérete m <sup>2</sup>	279
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	5 793
Forgalmi érték Ft	1 620 000

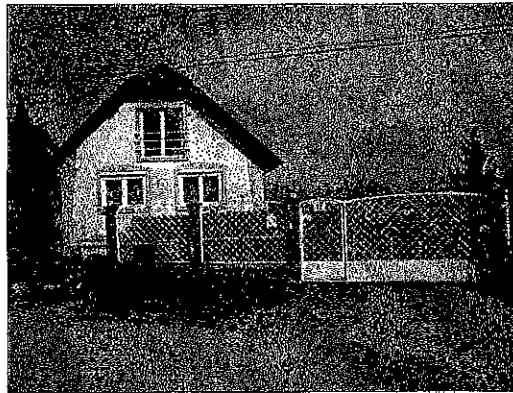


*Bártfai László*  
Bártfai László  
okl. ö. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő





Utcakép, autóbusz megálló



Lakóház és kivett út előtti kapu



Kivett út kerítésen belül



Kivett út kerítésen belül

