

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2022. május 16-ai  
és a Képviselő-testület 2022. május 25-ei  
ülésére**

Üi.szám: IX/70/2022.

**Tárgy: Döntés a Budaörs, 366/5 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 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!**

Az Optima Klíma Zrt. vezérigazgatója 2020. március 19. napján kelt kérelmében előadta, hogy a Társaság tulajdonában lévő, Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanokon megvalósítani tervezett beruházáshoz szükséges telekalakítás érdekében az ingatlanok megközelítését szolgáló, 366/3 helyrajzi számú „kivett út” egy részét szeretnék megvásárolni.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2020. május 25-én ingatlanértékelési szakértői vélemény készült, mely szerint a Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan fajlagos forgalmi értéke 20.200,- Ft/m<sup>2</sup>, így a vázrajz szerint megvásárolni kívánt 148 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész értéke 2.989.600,- Ft, amelyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel. A vélemény elkészítése során figyelembe vették, hogy az ingatlan nyílt piacon történő értékesítése nem lehetséges, csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosa számára értékesíthető.

A megvásárolni kívánt ingatlanrészt nem szükséges közút céljára megtartani, értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes.

Fentiek alapján a Képviselő-testület 76/2020.(VI.24.) ÖKT sz. határozatával úgy döntött, hogy a vázrajz szerinti telekalakítás engedélyezését követően a Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan 148 m<sup>2</sup> nagyságú részét értékesíti a Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az Optima Klíma Zrt. részére 2.989.600,- Ft vételár ellenében.

A 366/3 helyrajzi számú ingatlan megosztására irányuló telekalakítási eljárásban az ügyi hatóság kérte a vázrajz javítását akként, hogy a kialakuló 366/5 és 366/6 helyrajzi számú ingatlanok először „kivett helyi közút”-ként kerüljenek bejegyzésre, majd az Optima Klíma Zrt. részére értékesítendő, a telekalakítással kialakuló, 366/5 helyrajzi számú ingatlan rendeltetése „kivett közforgalom elől elzárt magánút”-ra kerüljön módosításra, az Önkormányzat tulajdonában maradó 366/6 helyrajzi számú ingatlan rendeltetése pedig „kivett közforgalom számára megnyitott magánút” legyen.

A fentiekre tekintettel szükséges az ingatlanrész értékesítése tárgyában korábban hozott képviselő-testületi határozat módosítása (kiegészítése).

**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: kérelem, vázrajzok
2. sz. melléklet: 76/2020.(VI.24.) ÖKT sz. határozat
2. sz. melléklet: légifotó
3. sz. melléklet: tulajdoni lap

### Határozati javaslat a Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Szabadság út 45-4. szám alatti, 366/3 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítése tárgyában hozott 76/2020.(VI.24.) ÖKT számú határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítsa:

*„2. Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonában lévő, Budaörs, 366/5 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlant át kívánja minősíteni „kivett közforgalom elől elzárt magánúttá”, a Budaörs, 366/6 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlant pedig „kivett közforgalom számára megnyitott magánúttá”. A Budaörs, 366/5 helyrajzi számú, 148 m<sup>2</sup> területű ingatlant a „kivett közforgalom elől elzárt magánúttá” történő átminősítést követően értékesíti a Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az Optima Klíma Zrt. részére 2.989.600,- Ft összegű vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Az átminősítéshez és értékesítéshez szükséges szakhatósági eljárásokkal, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.”*

*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 a Budaörs, Szabadság út 45-4. szám alatti, 366/3 helyrajzi számú ingatlan egy részének értékesítése tárgyában hozott 76/2020.(VI.24.) ÖKT számú határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

*„2. Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonában lévő, Budaörs, 366/5 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlant át kívánja minősíteni „kivett közforgalom elől elzárt magánúttá”, a Budaörs, 366/6 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlant pedig „kivett közforgalom számára megnyitott magánúttá”. A Budaörs, 366/5 helyrajzi számú, 148 m<sup>2</sup> területű ingatlant a „kivett közforgalom elől elzárt magánúttá” történő átminősítést követően értékesíti a Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az Optima Klíma Zrt. részére 2.989.600,- Ft összegű vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli. Az átminősítéshez és értékesítéshez szükséges szakhatósági eljárásokkal, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.”*

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

**Határidő a határozat közlésére:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2022. május 4.

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

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

Ügyintéző: dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

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

Látta:

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

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

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

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





# OPTIMA KLÍMA Zrt.

Email: titkarsag@optimaklima.hu  
1051 Budapest, Október 6 u. 24 IV. em. 1.  
Telefón: (36-1) 382-90-50, (36-1) 411-0258  
Fax: (36-1) 382-90-53



Energia-Gazdálkodás, Energia-Racionalizálási Üzletág

Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Ügyosztály  
Városépítési Iroda  
Vagyongazdálkodási Osztály  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
E-mail: [dr.nagy.emese@budaors.hu](mailto:dr.nagy.emese@budaors.hu)

dr. Nagy Emese részére

Tárgy: vételi és telekalakítási szándék bejelentése a 366/3 hrsz. alatti ingatlan-vonatkozásában

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott OPTIMA KLÍMA Szervező, Közvetítő és Ipari Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1051 Budapest, Október 6 utca 24. 4. em. 1., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045538, képviseli: Erdélyi Imre vezérigazgató, a továbbiakban: Társaság) a tárgyi ügyben az alábbiakkal keresi meg Önöket.

A Társaság 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Budaörs 366/4 hrsz., 362 hrsz. és 363/2 hrsz. alatti ingatlanok. A Budaörs 366/3 hrsz. alatt felvett, a Budaörs Város Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában lévő „út” megnevezésű ingatlan kizárólagos célja a fent nevezett; azokkal határos ingatlanok megközelítése.

Fentieket figyelembe véve, továbbá tekintettel egy telekalakítással együtt járó beruházás elvégzésének szándékára, a Társaság tisztelettel bejelenti vételi szándékát a 366/3 hrsz. alatti, 214 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 692/1000 mértékű tulajdoni hányadára. A Társaság további szándéka, hogy a megszerzett tulajdoni hányad alapján az Ingatlanból telekalakítás (megosztás) útján létrehozzon egy 148 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, amely a Társaság 1/1 arányú tulajdonába kerül, a megmaradó 66 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan pedig az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában marad. A telekmegosztást a Survey-Geo Bt. által 2020. 03.05-én készített; jelen levélhez csatolt változási vázrajz tervézet szemlélteti.

Tisztelettel tájékoztatjuk Önöket, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) c) pontja alapján, a fenti tulajdoni hányad átruházása esetén csak abban az esetben szükséges versenyeztetés, amennyiben annak bruttó forgalmi értéke a 25,0 millió forintot meghaladná. Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, kivéve, ha a fenti tulajdoni hányad bruttó forgalmi értéke a 25,0 millió forint 20%-át nem éri el.

Tudomásul vesszük, hogy az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy az Nvtv. 3. § 1. pontja szerinti átlátható szervezet részére lehet, amely körülmény az adásvételi szerződés megkötésének feltételét képezi. Tudomásul vesszük, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 50. § (1a) bekezdésének értelmében a szerződésnek tartalmaznia kell a Társaság képviselőjének nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül. Tisztelettel előadjuk, hogy a Társaság átlátható szervezetnek minősül, az erre vonatkozó átláthatósági nyilatkozatot készek vagyunk bármikor megtenni.

Budapest, 2020. március 19.

Pozitív visszajelzésükben bízva, tisztelettel:

**Optima Klíma Zrt.**

1051 Budapest

Október 6. utca 24. IV/L.

Adószám: 13821720-2-41

**OPTIMA KLÍMA Zrt.**

Erdélyi Imre vezérigazgató

SURVEY-GEO BT.  
1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.  
E-mail: survey-geo@online.hu

Geodéziai vállalkozás neve  
Munka száma: B\_örs\_366\_3

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (366/3) helyrajzi számú földrészlet  
megosztása  
Méretarány: 1:1000

Budaörs  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma:  
2/908/2020

A változás akaratunknak  
megfelelően történt:

(109/1)  
Szabadság út

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.	
Iktatva: 2020 APR 30.	
Ikt. sz. mell.: ..... db	
Előszám:	Előadó:

Címkoordináták 366/5 hrsz			
Psz	Y	X	
1	643351	235182	
Címkoordináták 366/6 hrsz			
Psz	Y	X	
1	643348	235200	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág		ha. m <sup>2</sup>	AK		jel	műv. ág		ha. m <sup>2</sup>	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
(366/3)	—	kivett út	—	0.0214	—	366/5	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0148	—	
						366/6	—	kivett saját használatú út	—	0.0066	—	
Összesen:				0.0214	—	Összesen:				0.0214	—	

Budapest, 2020. április 19.  
Készítő: KÉRÉSZY ANDRÁS  
Kérészy András - földmérő száma: 7498-6926  
Tel./Fax: +36-1-377-3331; mobil: +36-30-2513-323

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

Budapest, 2020. ....

záradékoló

Minőséget tanúsító: KÉRÉSZY ANDRÁS  
Kérészy András 2.  
Ing.rend.mín.szám: 0612/1990  
Tel.: 0612-901111  
Fax: 0612-901112  
E-mail: k@survey-geo.hu

P.H. Ing.rend.mín.sz.: .....







# SURVEY-GEO BT.

1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.  
L: email: survey-geo@t-online.hu

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (366/3) helyrajzi számú földrészlet  
megosztása  
Méretarány: 1:1000

Budaörs

belterület

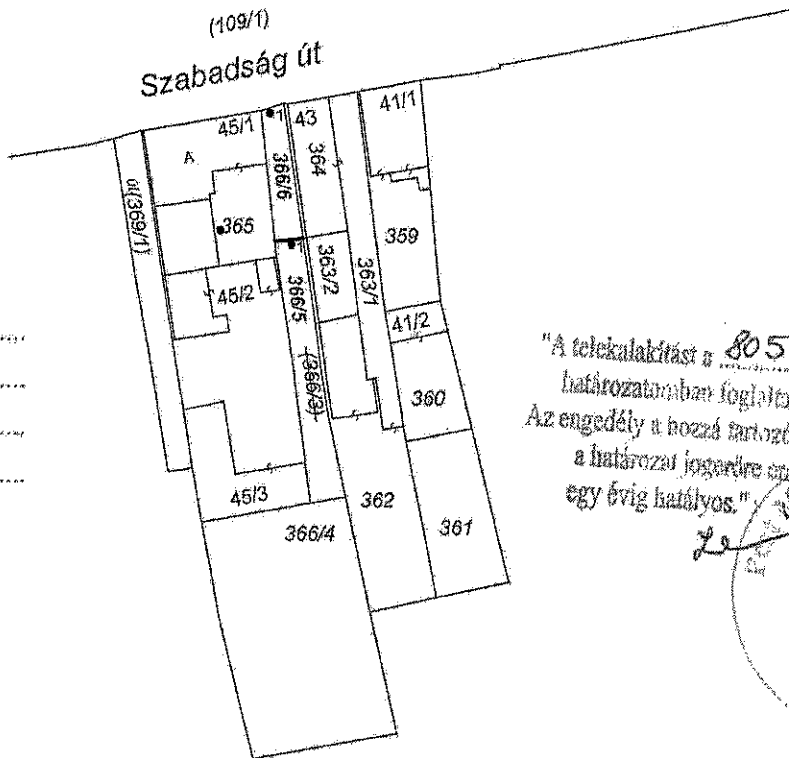
Adatszolgáltatás iktatószáma:  
2/908/2020

Geodéziai vállalkozás neve

Munka száma: B\_örs\_366\_3

A változás akaratunknak

megfelelően történt:



"A telekalakítást a 805014-5 / 2020/1 számú határozatban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos."

20



607248-2020

E-66/2020

Címkoordináták 366/5 hrsz		
Psz	Y	X
1	643351	235182
Címkoordináták 366/3 hrsz		
Psz	Y	X
1	643348	235200

Hatályon kívül helyezi a 607248-2020 iktatószámú vázrajzot.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

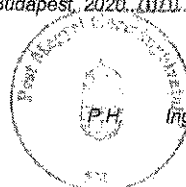
Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
(366/3)	—	kivett út	—	0.0214	—	366/5	—	kivett közforgalom-elől elzárt magánút	—	0.0148	—	
						366/6	—	kivett közforgalom számára megnyitott magánút	—	0.0066	—	
Összesen:				0.0214	—	Összesen:				0.0214	—	

1. KÉRÉSZY ANDRÁS  
Budapest, 2020. november 12. okl. építőmérnök, földmérő mérnök  
1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.  
IFM: 0612/90  
Készítő: Kérészy András - földmérő, száma: 44926  
Tel./Fax: +36-1-355-3551 Mobil: +36-30-9515-552

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

Budapest, 2020. 2020. DEC. 02.

2. KÉRÉSZY ANDRÁS  
okl. építőmérnök, földmérő mérnök  
1123 Budapest, Kék Golyó u. 15/a.  
IFM: 0612/90  
Minőséget tanúsító: Kérészy András - mérnöki kamara: 01-6926  
Ing. rend. min. száma: 0612/90



záradékoló

Ing. rend. min. sz.: .....



BORMH 43467/2020 E: IX/143/2020 D.E.

**Kivonat**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2020. június 24-i ülésének jegyzőkönyvéből

76/2020.(VI.24.) ÖKT sz.

határozat

**Döntés a Budaörs, Szabadság út 45-4. szám alatti, 366/3 hrsz- „kivett út” megnevezésű ingatlan egy részének értékesítéséről**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

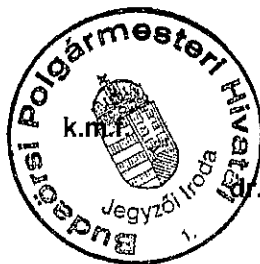
1. hozzájárul a szabályozási tervnek megfelelő, mellékelt vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely eredményeként Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan 148 m<sup>2</sup> nagyságú része a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. a telekalakítás engedélyezését követően a Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan 148 m<sup>2</sup> nagyságú részét értékesíti a Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az Optima Klíma Zrt. részére 2.989.600,- Ft vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség 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.

Határidő a határozat közlésére: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Vagyongazdálkodási Iroda

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester



dr. Bocsi István sk.  
jegyző

A kivonat hitelűl:  
Budaörs, 2020. július 02.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berecz Anita  
szervezési ügyintéző  
Jegyzői iroda

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2020 JÚL 06.
IX/143-6/2020	
NE	



20200706-1122-043467-0-00

**Kivonat Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2020. június 22-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:**

**50/2020.(VI.22) TFKVB sz.**

**határozat**

**Döntés a Budaörs, Szabadság út 45-4. szám alatti, 366/3 hrsz- „kivett út” megnevezésű ingatlan egy részének értékesítéséről**

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

1. járuljon hozzá a szabályozási tervnek megfelelő, mellékelt vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely eredményeként Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan 148 m<sup>2</sup> nagyságú része a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
2. a telekalakítás engedélyezését követően a Budaörs, 366/3 helyrajzi számú ingatlan 148 m<sup>2</sup> nagyságú részét értékesítse a Budaörs, 362, 363/2 és 366/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa, az Optima Klíma Zrt. részére 2.989.600,- Ft vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség 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.

k.m.f.

dr. Molnár Gábor  
jegyzőkönyv-ellenőrző

Stift Nándor s.k.  
elnök

Kivonat hitelül:  
Budaörs, 2020. július 02.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berecz Anita  
szervezési ügyintéző  
Jegyzői iroda







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 20005/43209/2022

2022. 05. 02

BUDAÖRS

Szektor: 1 53

Beltérület 366/5 helyrajzi szám

"Címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

nóvelési ág/kivett négynevezés/

m<sup>2</sup>

terület, kat. jöv. alorraly adatok

ha.m<sup>2</sup>

kat. jöv.

ha.m<sup>2</sup>

kat. jöv.

ha.m<sup>2</sup>

kat. jöv.

Kivett helyi között:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéi határozat, érkezési idő: 22733/2022.02.11.

eredeti határozat: 49294/1993.01.09.

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 49294/1993.01.09.

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

térképszám: 15730103

III. RÉSZ

1. bejegyzéi határozat, érkezési idő: 33733/2022.02.11.

önálló építkezés bejegyzés telekalakítás során a 366/5 hrsz-ba ingatlanból kialakítottak a 366/5

hrsz-ba 366/5 hrsz-ba földrészletek: 607240/2020. 33 hon. záradékolt változás: vároza

alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás végében 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



