

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

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. február 13-ai,  
és a Képviselő-testület 2023. február 22-ei üléseire**

**IX/5/2023**

**Tárgy: A Budaörs, Kálvária u. 2-4. szám alatti, 1504 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó  
használati megállapodás**

*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 Képviselő-testület!**

A Budaörs, Kálvária u. 2-4. szám alatti, 1504 helyrajzi számú ingatlan öt budaörsi lakos és Budaörs Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) osztatlan közös tulajdonában van. Természetben 5 lakás található az ingatlanon, melyből a két önkormányzati lakást szociális alapon bérlik az ott lakók.

A tulajdonostársak által külön-külön használt részek határozottan elkülönülnek egymástól, a három magántulajdonban lévő lakást természetben kerítésekkel, kapukkal választották le.

Kovács Attila és Kovácsné Tündik Zsuzsanna tulajdonostárs kezdeményezte az ingatlanra vonatkozóan használati megállapodás megkötését, mivel a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020.(XI.25.) kormányrendeletben meghatározott támogatás igénybevételéhez erre szükségük van.

Az ingatlanra vonatkozóan 2017-ben készült egy olyan felmérés, mely alapján egyértelmű, hogy a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti terület nincs összhangban a természetben használt terület nagyságával. A 2017-ben felmért állapothoz képest további „elkerítések” történtek, így a korábbi felmérés aktualizálása, pontosítása szükséges, melyet a földmérő 2023. február 8-án végez el a helyszínen történő mérések alapján.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:73. § (1) bekezdése szerint a dolog fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillette. A 5:74 § alapján a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. A Ptk. 5:75 §-a szerint a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A fentiek alapján a tulajdonostársak mindegyike a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben jogosult a dolog használatára, azonban nem kizárt, hogy ettől eltérő használatban állapodjanak meg az érintett felek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 1. § (2) bekezdése alapján: Nemzeti vagyonba tartozik:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,

Ugyanezen törvény 11. § 13) bekezdése szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Tekintettel arra, hogy a kialakult használati viszonyok nem akadályozzák az Önkormányzatot abban, hogy a birtokában lévő lakásokat szociális lakásokként hasznosítsa, az eltérő használatról szóló megállapodás elfogadható, azonban az Nvtv. 11. § 13) bekezdése alapján a többlethasználat térítésmentesen nem történhet. A tulajdonostársak, az általuk használt többlet területek után többlethasználati díjat kötelesek fizetni.

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. által elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a tárgyi ingatlan többlethasználati díja nettó 235,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz 2821,-Ft/m<sup>2</sup>/év. Melyet ÁFA fizetési kötelezettség terhel.

#### **Javaslat:**

A fentiek alapján javaslom, hogy a Budaörs, Kálvária u. 2-4. szám alatti, 1504 helyrajzi számú ingatlan használati megosztásához az Önkormányzat a geodéta által készített aktuális felmérés alapján járuljon hozzá akként, hogy a tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányaduk szerinti terület és az általuk kizárólagosan használt terület közötti különbség után a tulajdonostársak többlethasználati díjat kötelesek fizetni az Önkormányzat számára, melynek mértéke 2821,-Ft/m<sup>2</sup>/év+Áfa.

#### **Melléklet:**

- 1. sz. melléklet: tulajdoni lap
- 2. sz. melléklet: ortofotó
- 3. sz. melléklet: értébecslés

#### **Határozati javaslat a Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja, hogy a Budaörs, Kálvária u. 2-4. szám alatti, 1504 helyrajzi számú ingatlan használati megosztásához Budaörs Város Önkormányzata a geodéta által készített aktuális felmérés alapján járuljon hozzá akként, hogy a tulajdonostársak által kizárólagosan használt terület és az őket megillető tulajdoni hányaduk szerinti terület közötti különbség után a tulajdonostársak többlethasználati díjat kötelesek fizetni Budaörs Város Önkormányzata számára, melynek mértéke 2.821,-Ft/m<sup>2</sup>/év+Áfa.

*A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

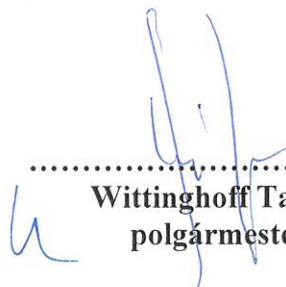
### Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Kálvária u. 2-4. szám alatti, 1504 helyrajzi számú ingatlan használati megosztásához Budaörs Város Önkormányzata a földmérő által készített aktuális felmérés alapján járul hozzá akként, hogy a tulajdonostársak által kizárólagosan használt terület és az őket megillető tulajdoni hányaduk szerinti terület közötti különbözet után a tulajdonostársak többlethasználati díjat kötelesek fizetni Budaörs Város Önkormányzata számára, melynek mértéke 2.821,-Ft/m<sup>2</sup>/év+Áfa.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

**Határidő:** a határozat közlésére azonnal  
**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2022. ....

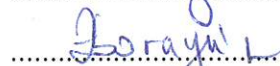
.....  
  
Wittinghoff Tamás  
polgármester 2.

#### Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

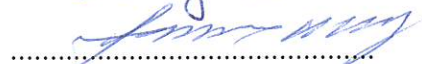
Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

.....  


Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

.....  


Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....  


Látta:

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....  


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....  


Jegyző: dr. Bocsi István

.....  


.....  




PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/121544/2022

2022.12.19.

BUDAÖRS

Szektor: 5

Balterület 1504 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4/4.  
2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4/1.  
2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4.  
2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 2.  
2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4/3.  
2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4/2.

TÉRLEZ

1. Az ingatlan adatai:

alrégió adatok

megyei és/kivett megnevezés/

m.n.o.

terület kat.jöv. alouptály adatok

ha.m2

k.f.ill.

ter. kat.jöv.

ha.m2 k.f.ill.

Kivett lakónak: 2 db, és kávé és gazdasági épület 2 db.

0

38

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.09.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalmahelyettesítéssel.

TÉRLEZ

17. tulajdoni hányad: 44/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 10716/1983.07.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név: Vig Gizella

sz.név: Vig Gizella

szül.: 1984

a.név: Lehoczki Gizella

cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4

18. tulajdoni hányad: 60/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 11630/1983.08.08

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: Jójárt Csaba

cím: 2040 BUDAÖRS Mátyás-utca 1

17. tulajdoni hányad: 60/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 48262/2003.07.21

eredeti határozat: 11637/1983.08.08

jogcím: vétel 11637/1983.08.08

jogállás: tulajdonos

név: Jójárt Csaba

sz.név: Pócsor János

a.név: Bódi Ilona

cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária-utca 4/3

Folytatás a következő lapon

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap : Szentile másolat

Mégrendelés szám: 30005/121544/2022

2022.12.19.

BUDAÖRS

Szektor : 5

Beltartólet 1504 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
H.R.E.S.Z.

28. tulajdoni hányad: 76/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 58766/2002.11.19

jogcím: tartás

jogállás: tulajdonos

név: Kovács Attila

szül.: 1973

sz.név: Szerda Gizella

cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária utca 2.

29. tulajdoni hányad: 76/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 58766/2002.11.19

jogcím: tartás

jogállás: tulajdonos

név: Kovácsné Tündik Zsuzsanna

sz.név: Tündik Zsuzsanna

szül.: 1979

sz.név: Ficsor Erzsébet

cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária utca 2.

30. tulajdoni hányad: 132/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 52819/2003.09.04

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

31. tulajdoni hányad: 208/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 52815/2003.04.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

33. tulajdoni hányad: 53/800

bejegyző határozat, érkezési idő: 53214/2013.08.12

jogcím: végrendelet, öröklés

jogállás: tulajdonos

név: Vig Gizella

sz.név: Vig Gizella

szül.: 1964

sz.név: Lehoczky Gizella

cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária utca 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Károlyi Frigyes út 3.

Oldal: 373

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/121544/2022

2022.12.19

BUDAÖRS

Szakterület: 5

Belterület: 1504 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
HIRÉSZ

34. tulajdoni hányad: 61/800  
bejegyzés határozat, érkezési idő: 48716/2/2020.05.27  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Vig Gizella  
sz.név: Vig Gizella  
szül.: 1964  
any.név: Lehoczki Gizella  
cím: 2040 BUDAÖRS Kálvária utca 4.

HIRÉSZ

16. bejegyzés határozat, érkezési idő: 38670/2009.04.09  
Jelzálogjog 24 154 CHF, azaz huszonnégyezer-százhatvannégy CHF-járulékal arányú  
utalás: II/28-29.  
jogosult:  
név: K&H BANK ZRT.  
cím: 1051 BUDAPEST Vágóhíd tér 1.

21. bejegyzés határozat, érkezési idő: 42385/3/2021.06.01  
Elidegenítési és terhelési tilalom  
utalás: II/30-31.  
jogosult:  
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 1230105  
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Bizonyítvány a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás szakszerű készült kiadására. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap











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

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

### **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Kálvária u, 1504 hrsz alatti kivett lakóház 2 db  
és udvar és gazdasági épület 2 db, osztatlan tulajdon  
többlethasználati díjáról



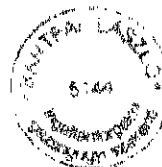
Budapest, 2023. január 11.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan földterületének fajlagos többlethasználati díját, használat szerinti megosztáshoz, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet, városrész	Ófalu
A földterület mérete m <sup>2</sup>	538
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	56 414
Többlethasználati díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /hó	235
Többlethasználati díj nettó Ft/m <sup>2</sup> /év	2 821

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László  
okl. ö. mérnök  
Ingatlanforgalmi Igazságügyi szakértő