

2024. MÁJ 22.

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének

2024. MÁJ 22.

ELŐTERJESZTÉSE

Szám: IX/228-4/2024

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző: N.E.

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2024. május 22-ei,  
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2024. május 22-ei,  
és a Képviselő-testület 2024. május 29-ei ülésére

Ügyiratszám: IX/228/2024. N.E.

**Tárgy:** Döntés a Budaörs, Kossuth u. 2. szám alatti, 1907/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

*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 Bizottságok!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budaörs, Kossuth Lajos utca 2. szám alatti, 1907/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház és udvar és gazdasági épület” megnevezésű, 797 m<sup>2</sup> területű ingatlan Erdei Sándor Pál és Erdei Zsolt Arnold 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képezi. A tulajdonosok az ingatlant 2024. április 29. napján kelt levelükben felajánlották megvásárlásra az Önkormányzat részére 120.000.000,- Ft összegű vételár ellenében.

Az ingatlan a Kossuth Lajos utca és a Kereszt utca sarkán található. Környezetében egészségügyi intézmény, régi temető, és családi lakóházak találhatók. A telek megközelítőleg négyzet alakú saroktelek, felszíne sík, bekerített. Személy- és gépkocsi bejárata a Kossuth Lajos utca felől van. Az utcai közmű vezetékek közül a víz, az elektromos áram és a gázvezeték csatlakozásai a telken belül kiépítettek, a csatorna hálózatra nincs rákötve az ingatlan. A telek felszínéről nincs panoráma. A telken egy 1950-ben, hagyományos építési móddal, részben alapincézve, sávalapozással, 50 cm vastag sóskúti mész-kő falakkal, pala héjalású magastetővel épült lakóház, a telek bal oldalán egy tároló és garázs épület áll. A lakóházban egy három szobás, összkomfortos lakás található. Az épület gazdaságosan nem újítható fel, célszerű a lebontása.

A Képviselő-testület 6/2024.(II.28.) ÖKT számú határozata alapján az egészségügyi központ bővítése céljára változtatási tilalom került elrendelésre a Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt tömbre, a BHÉSZ módosítása folyamatban van.

A 2024. május 02-án készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az ingatlan piaci értéke 121.340.000,- Ft.

**Tekintettel arra, hogy a megvásárlásra felajánlott ingatlan a város kiemelten fontos központi részén található, önkormányzati tulajdonba kerüléséhez közérdek fűződik,**



**ezért javasoljuk a Budaörs, 1907/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlását 120.000.000,- Ft összegű vételáron.**

Mellékletek:

1. sz. melléklet: a tulajdonosok beadványa
2. sz. melléklet: légifotó
3. sz. melléklet: tulajdoni lap
4. sz. melléklet: értékbecslés

**Határozati javaslat a Bizottságok részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata vásárolja meg a Budaörs, 1907/2 helyrajzi számú ingatlant bruttó 120.000.000,- Ft, azaz Százhuszmillió forint összegű vételáron, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.
2. az ingatlan vásárlás fedezete Budaörs Város Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 1/2024.(II.29.) önkormányzati rendeletének 13. melléklet Önkormányzat kiadásai/Működési kiadások/Egyéb működési célú kiadások/Működési céltartalékok elemi előirányzati szinten 2025. I. negyedévi önkormányzati feladatellátás finanszírozása 2. sorról kerüljön felszabadításra, és a költségvetés 14. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás (üzleti célú) sorra történő átcsoportosítással kerüljön biztosításra.

*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 Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Budaörs Város Önkormányzata megvásárolja a Budaörs, 1907/2 helyrajzi számú ingatlant bruttó 120.000.000,- Ft, azaz Százhuszmillió forint összegű vételáron, amelyet ÁFA fizetési kötelezettség nem terhel.
2. az ingatlan vásárlás fedezetét Budaörs Város Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 1/2024.(II.29.) önkormányzati rendeletének 13. melléklet Önkormányzat kiadásai/Működési kiadások/Egyéb működési célú kiadások/Működési céltartalékok elemi előirányzati szinten 2025. I. negyedévi önkormányzati feladatellátás finanszírozása 2. sorról felszabadítja, és a költségvetés 14. számú melléklet 1. Tárgyi eszközök, immateriális javak vásárlása 1. Ingatlan vásárlás (üzleti célú) sorra történő átcsoportosítással biztosítja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a költségvetési rendelet soron következő módosítása során gondoskodjon.

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

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály/Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2024. május ...

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

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

Ügyintéző: dr. Nagy Emese

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István



**From:** Zsolt Erdei  
**Sent:** Monday, April 29, 2024 10:20 AM  
**To:** Nagy Emese dr.  
**Subject:** Ingatlan felajánlása megvételre

Vagyongazdálkodási Iroda  
Dr. Nagy Emese részére

Megbeszélésünkre hivatkozva küldöm a nyilatkozatot.

Az én és bátyám tulajdonában lévő 1907/2 hrsz. alatti, természetben a 2040 Budaörs, Kossuth Lajos utca 2. szám alatti ingatlant felajánljuk eladásra a Budaörsi Polgármesteri Hivatal (mint vevő) részére. Az ingatlanért a jelenlegi "piaci árát" a 120.000.000.- Ft-ot szeretnénk kapni.

Üdvözlettel: Erdei Zsolt Arnold  
Erdei Sándor Pál





1:250

1907/1

19008

1907/2

felkelt 2024.01.03.:

Helyrajzi szám	1907/2
Nyilvántartott terület	796,72
Fekvés	Belterület

Nagyítás/kicsinyítés erre: \*\*\*

235 427,357 643 394,413 méter

5m







PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32670/2024

2024.04.24

BUDAÖRS

Szektor: 61

Belterület 1907/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kossuth Lajos utca 2.

Szélső: 32209/2024 2024.01.30

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, POLIKRÓM MŰANYAGIPARI, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ  
KFT. 2040 BUDAÖRS Semmelweis utca 27.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 0 797 0.00

2. bejegyző határozat: 66735/1989.12.13

Terheli a BUDAÖRS Belterület 1907/1 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog  
mindenkori tulajdonos javára.

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

## II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 54419/2009.12.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Erdei Sándor Pál

szül. : 1950

a.név : Agárdi Mária

cím : DÁNIA, ABYHOJ 8230 Korsagervej 2 I. th

7. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 54419/2009.12.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Erdei Zsolt Arnold

szül. : 1957

a.név : Agárdi Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Budafoki utca 2

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 33097/2023.02.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Erdei Sándor Pál

szül. : 1950

a.név : Agárdi Mária

cím : DÁNIA, ABYHOJ 8230 Korsagervej 2 I. th

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/32670/2024  
2024.04.24

BUDAÖRS  
Belterület 1907/2 helyrajzi szám

Szektor: 61

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33097/2023.02.14  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Erdei Zsolt Arnold  
szül. : 1957  
a.név : Agárdi Mária  
cím : 2040 BUDAÖRS Budafoki utca 2

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42487/1997.10.15  
Önálló szöveges bejegyzés az E- 67/1997. sz. vázrajz alapján a terület csökkentve.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58070/2010.10.22  
Vezetékjog  
7 nm-re a VMB-112/2010. sz. jogerős határozata alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

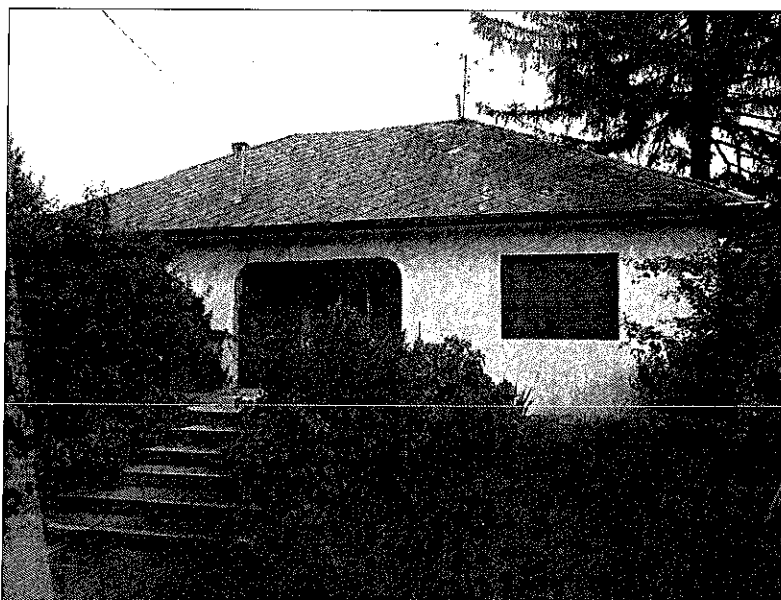


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

### **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Kossuth Lajos u. 2. 1907/2 hrsz alatti  
kivett lakóház és udvar és gazdasági épület forgalmi értékéről



Budapest, 2024. május 02.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház és udvar és gazdasági épület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Ófalu	
Földterület mérete m <sup>2</sup>	797
Beépített szintterület m <sup>2</sup>	122,15
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	121 340 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

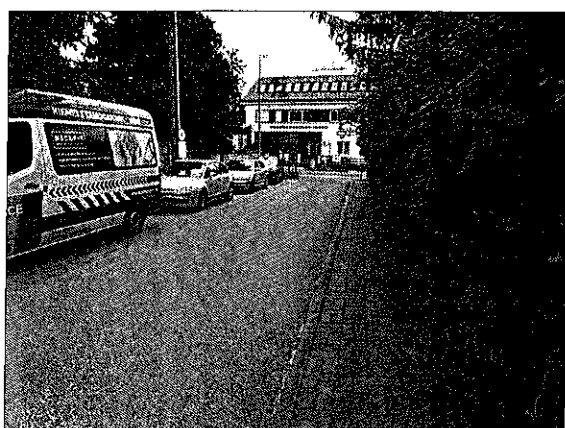


*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



Kossuth Lajos u. utcakép



Kereszt u. utcakép



Bejárat



Kapu



Tároló



Udvar



Garázs



Udvar

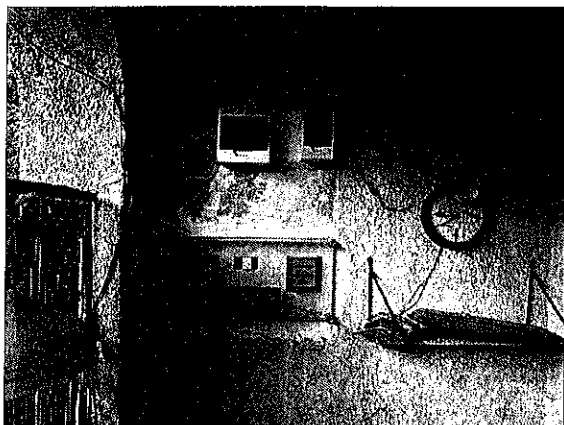


Lakóház, terasz

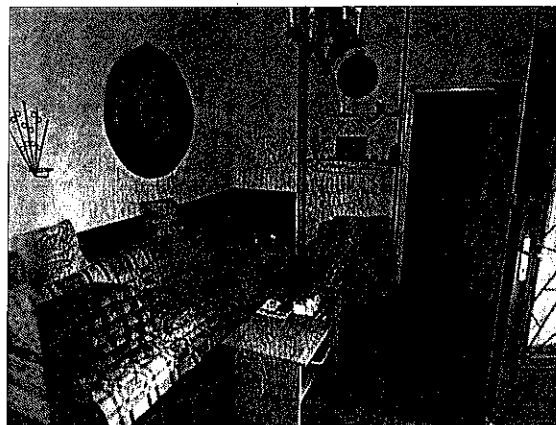


Bejárat





Villanyóra



Előszoba



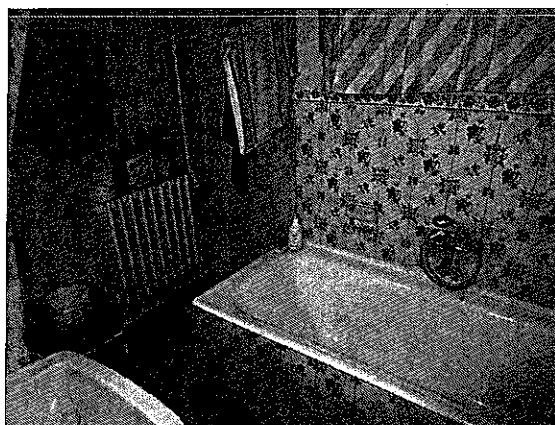
Szoba I.



Szoba II.



Szoba III.



Fürdőszoba



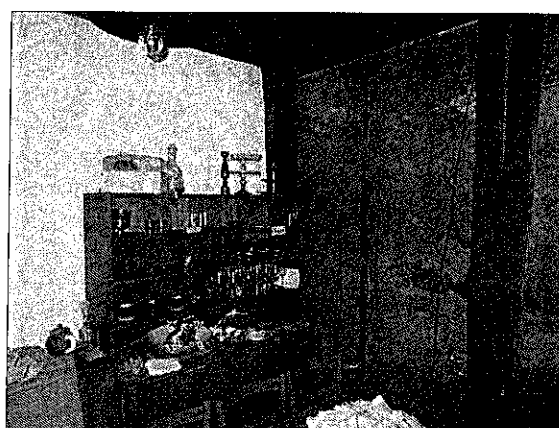
Konyha



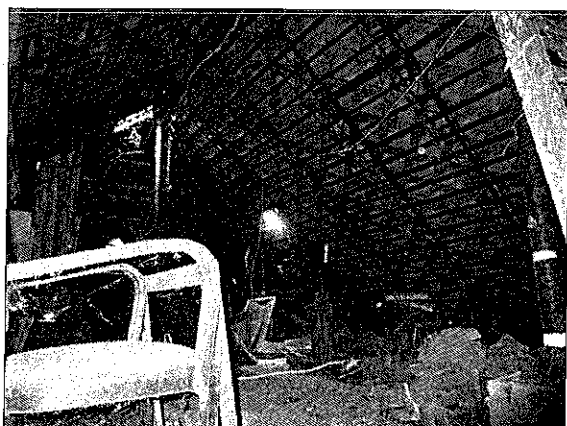
Kamra



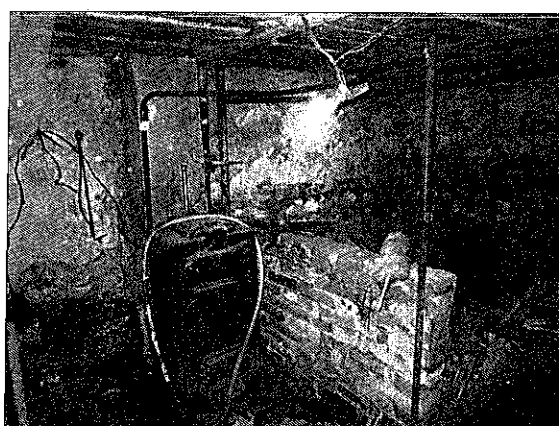
Ablak



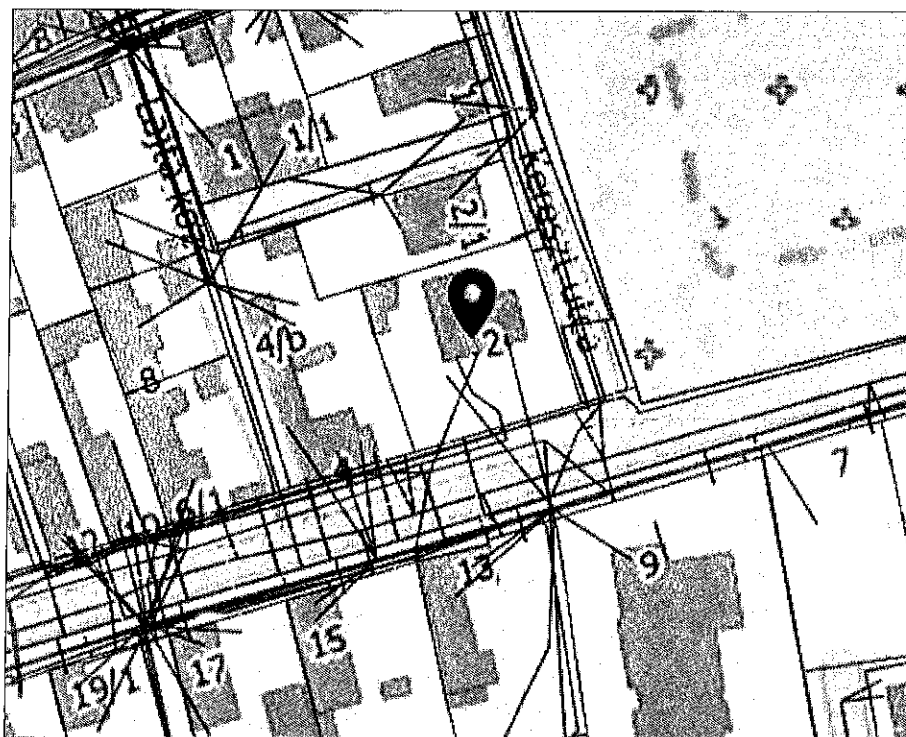
Étkező



Padlás, tetőszerkezet



Pince



E-közmű



Google műholdkép

