



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **Előterjesztés a részben önkormányzati tulajdonú Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlan értékesítéséről és Biatorbágy Város Önkormányzata vonatkozó elővásárlási jogáról**

Biatorbágy Város Önkormányzata 14/16 részarányú tulajdonát képezi a Biatorbágy 4512 hrsz-ú zártkerti besorolású, 8203 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlan 1/16 – 1/16-od részben Dunay Gedeon és Dunay Gordoné (1055 Budapest, Tanács krt. 26.) tulajdonában van osztatlan közös tulajdonként, valamint a tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint Nagy Elza (1062 Budapest, Podmaniczky u. 91.) holtig tartó hasznélvezeti joggal rendelkezik az ingatlan felett. (A hasznélvező születési éve 1911.)

Az ingatlan a HÉSZ szerint Mk, azaz kertés mezőgazdasági terület besorolású.

A terület a HÉSZ szerint Mk kertés mezőgazdasági övezeti besorolású, mely mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, ahhoz illeszthető tájba illő, igényes épületek helyezhetők el 3%-os beépíthetőséggel, ha a telek szélessége eléri a 20m-t és a területe eléri a 3000 m<sup>2</sup>-t. A telek átlagos szélessége 36 méter, mélysége átlagosan 230 méter.

Biatorbágy Képviselő-testülete 11/2007. (05.31.) ör. sz., az Önkormányzat tulajdonáról és az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (2) a) szerint az önkormányzati vagyon értékesítésére, ill. egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét a) ingatlan és ingó vagyon, valamint az azokhoz kapcsolódó vagyonértékű jog esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Tárgyi ingatlanokra a Kékház.hu Kft. (2051 Biatorbágy, Attila u. 12.) 2010. júniusában értékbecslést készített. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke kerekítve *10.400.000 Ft*.

Részletezve:

Hrsz	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )	egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	forgalmi érték (Ft)
4512	kert és gazdasági épület	883		
	szántó	5 578		
	erdő	1 742		
<b>Összesen</b>		<b>8 203</b>	<b>1 270</b>	<b>10 417 810</b>

Biatorbágy Város Képviselő-testülete 129/2010. (07.27.) Öh.sz. határozatában az ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát elidegenítésre jelölte ki. Az eladási árat az értékbecslésnél magasabb áron, *15.400.000 Ft*-ban határozta meg, melyet a vételi ajánlatot tevő nem fogadott el, így az adásvétel nem jött létre.

Az ingatlan 1/16-od – 1/16-od hányadát birtokló Dunay Gordon és Dunay Gordonné továbbra is értékesíteni kívánja saját tulajdonrészét, melyre Biatorbágy Önkormányzatának mint a közös tulajdonjog gyakorlójának elővásárlási joga van. Dunay Gordon és Daunay Gordonné ezért kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a 2/16 tulajdonrészre vonatkozó elővásárlási jogról való lemondást kérve. Továbbá Soós Anita és Béres János jelezte vételi szándékát a Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlanra vonatkozóan, konkrét vételi ajánlatot azonban nem tett.

Dunay Gordon és Dunay Gordonné tulajdonosok 2011. október 12-i dátummal értékbecslést készítettek az ingatlanra vonatkozóan. **Az értékbecslés alapján az ingatlan aktuális forgalmi értéke 10.400.000 Ft.**

Az osztatlan közös tulajdonú, ill. elővásárlási joggal terhelt ingatlanok adásvételét a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (továbbiakban: Ptk.) szabályozza.

A Ptk. 144. § b) pontja szerint a „tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához”.

A Ptk. 145. § (1) kimondja, hogy „saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.(2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási [...] jog illeti meg.”

Az ingatlan harmadik személy felé történő értékesítése során az adásvétel létrejötteléhez szükséges, hogy az elővásárlásra jogosult – amennyiben elővételi szándékával nem kíván élni – elővételi jogáról lemondjon. A Vagyonrendelet 15. § (1) szerint az Önkormányzatot bármely jogcímen megillető elővásárlási jog tekintetében a Polgármester az illetékes.

Az elővásárlási jogról való lemondáshoz ill. a joggal való éléshez szükséges a vételi ajánlat tartalmának megismerése (Ptk. 373. § (1), (2) ).

Javaslom, hogy a vételi ajánlat tartalmának megismerése után a Polgármester döntsön a vételi jogról való lemondással kapcsolatban.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület értékesíteni kívánja az önkormányzati tulajdonrészét, új, aktualizált értékbecslés készítése szükséges, és ismételten meg kell határozni az elidegenítésre kijelölt Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlan önkormányzati tulajdonrészének eladási árát, ill. ki kell jelölni a vevőt.

Biatorbágy, 2011. október 13.

**Tarjáni István**  
Polgármester

*Melléklet:*

- 1. Dunay Gordon tulajdonostárs levele (V0/286-3/2011)*
- 2. Soós Anita, Béres János ajánlattevők levele (V0/286-2/2011)*
- 3. Biatorbágy Város Képviselő-testülete 129/2010. (07.27.) Öh.sz. határozata*
- 4. a 4512 hrsz ingatlan tulajdoni lapja (munkapéldány, másolat)*
- 5. HÉSZ tervlap (részlet)*
- 6. fotódokumentáció*

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**/2011.(        .)**

**határozata**

**a részben önkormányzati tulajdonú Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlan értékesítéséről és  
Biatorbágy Város Önkormányzata vonatkozó elővásárlási jogáról**

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlanon fennálló 14/16-od tulajdoni hányadát elidegenítésre kijelöli. Az eladási árat ..... Ft-ban határozza meg.
2. Képviselő-testület a Biatorbágy 4512 hrsz ingatlanon fenálló 14/16-od tulajdoni hányadának vevőjéül ..... -t jelöli ki.
3. Az ügyvédi és egyéb földhivatali, ügyintézési költségek a vevőt terhelik.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő:  
2011. december 31.

Felelős:  
polgármester

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2011.(        .)**

**határozata**

**a részben önkormányzati tulajdonú Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlan értékesítéséről és  
Biatorbágy Város Önkormányzata vonatkozó elővásárlási jogáról**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy, 4512 hrsz ingatlanon fennálló 14/16-od tulajdoni hányadát nem kívánja értékesíteni.

VÜB - TMB  
- Póti 5B - Ut.  
Előmondó-nyilatkozat!

## Szándék Nyilatkozat

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	14019 2011. SZEPT. 2. G.
Iktatás ideje:	09.28.
Iktatószám:	V-28612/2011
Ügyintéző:	V.M.

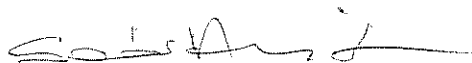
Alulírott Béres János és Soós Anita vételi ajánlatot kívánunk tenni a 4512 Hrsz. alatt nyilvántartott 8203 nm zárt kerti ingatlanra ami 2/16 tulajdoni hányad Dunay Gordon és Dunay Gordonné tulajdonába lévő 883 nm osztatlan közös tulajdon és a 14/16 tulajdoni hányadának tulajdonosa Biatorbágy Város Önkormányzata közös tulajdonú területre, mely öröklés útján került az Önkormányzat tulajdonába.

Az egész ingatlan összesen : 8203 nm , melyből 883 nm kert és gazdasági épület kizárólagos használattal 2/16 tulajdoni hányad Dunai Gordon és Felesége tulajdona, Több mint 30 éve elhanyagolt gondozatlan parlagfüves 5578nm szántó és 1742 nm erdő művelési ágú terület.

Az ingatlan 14/16 tulajdoni hányadának tulajdonosa Biatorbágy Város Önkormányzata. Vételi szándék az Önkormányzati területére is kiterjesztem .

Dunai Gordon és Felesége kizárólagos terület használati részen 15 nm es nyaraló faház áll ,15 nm fedett terasszal, ásott kúttal és gondozott, bekerített telekkel. Közmű bekötéssel.

Biatorbágy 2011.szeptember 21



Soós Anita  
Bp. XVI. Olga u.2 /b



Béres János  
2051 Biatorbágy Tópart u. 2/b

VAB - 77167  
- PASZ - ut.  
Gy. l. 1/2

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	11017 2011 SEPT 26.
Iktatás ideje:	09.28.
Iktatószám:	V-286/3.2011
Ügyintéző:	U. M.

**Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala**

**Tarjáni István úr**  
polgármester

**Biatorbágy**

**Tisztelt Polgármester úr!**

Mint az Ön előtt ismert, múlt év folyamán a képviselő testület határozatot hozott a Biatorbágy, Öreghegy 4512 hrsz.-ú telek értékesítéséről. A telek osztatlan közös tulajdon, az önkormányzat öröklés révén tulajdonosa 5578 nm szántónak és 1742 nm erdőnek, alulírott Dunay Gordon és felesége pedig 883 nm-es kertnek és gazdasági épületnek. A kert bekerített, dísz és gyümölcsfákkal beültetett, ásott kúttal, villannyal ellátott.

Az elmúlt évben az értékesítés meggyűsült, mivel az ingatlan értékbecslő által megállapított és a vevőjelölt előtt is ismert becsérték kb. 160 %-ában határozta meg a képviselő testület a tulajdonát képező rész eladási árát.


A telekre ismét van vevő, akinek vételi szándékát jelen levelemhez mellékelt szándéknyilatkozat tanúsítja. Meg kívánom jegyezni, hogy saját tulajdoni hányadom eladási árát a piac realitásait figyelembe véve csökkentettem.

Kérem Polgármester úr szíves támogatását és segítségét ahhoz, hogy a képviselő testület az értékesítésről az értékbecslést is figyelembe véve új határozatot hozzon.

Együttműködési készségét előre is köszönöm.

Budapest, 2011 szeptember 19

Tisztelettel :

  
Dunay Gordon  
1145. Bp. Pétervárad u. 12

**K i v o n a t**  
**Biatorbágy Város Képviselő-testülete**  
**2010. július 27-én megtartott ülésének**  
**jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete**  
**129/2010.(07.27.) Öh. számú**  
**határozata**

**A Biatorbágy, 4512 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának elidegenítéséről**

Budai István (2051 Biatorbágy, Barackvirág u. 13.) kérelmet nyújtott be a Biatorbágy 4512 hrsz ingatlan megvételére vonatkozóan.

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy, 4512 hrsz-ú ingatlanon fennálló 14/16- tulajdoni hányadát elidegenítésre kijelöli. Az ingatlan eladási árát 15.400.000 Ft-ban határozza meg.
2. A Képviselő-testület az ingatlan vevőjéül Budai Katalint (2051 Biatorbágy, Barackvirág u. 13.) jelöli ki.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2010.08.15.

Felelős: Polgármester

Dr. Palovics Lajos s.k.  
polgármester

Makranczi László s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelül:

Kiss Ildikó  
jegyzőkönyvvezető

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	BIA002 (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30013/85602/2011

2011.09.30

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert 4512 helyrajzi szám

I. RESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosszály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

a kert és gazdasági épület

4

883

12.17

b szántó

6

5578

10.15

c erdő

4

1742

0.85

A földrészlet összes területe:

8203

22.17

II. RESZ

5. tulajdoni hányad: 1/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 7858/1992

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 12311/1990.10.16

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 7858/1992

jogállás: tulajdonos

név : Dunay Gedeon

szül. : 1942

a.név : Obál Etelka

cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Tanács körút 26

6. tulajdoni hányad: 1/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 7858/1992

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 12311/1990.10.16

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 7858/1992

jogállás: tulajdonos

név : Dunay Gordonné

sz.név: Varró Katalin

szül. : 1943

a.név : Varró Ilona

cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Tanács körút 26

7. tulajdoni hányad: 14/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 32319/2001.01.23

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: tulajdonba adás: 1990.LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 9782/1980.07.21

Hasznélvezeti jog holtig tartó .

jogosult:

név : Nagy Elza

szül. : 1911

cím : 1062 BUDAPEST VI.KER. Podmaniczky utca 91

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmélti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/85602/2011

2011.09.30

BIATORBÁGY

Sektor : 53

Zártkert 4512 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42661/1999.  
Építési magassági korlátozás  
Korlátozás magassági mértéke: 75 m, Előszám:51984/1992.09.14.  
Jogosult:  
név: BIATORBÁGY NAGYFŐRSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA  
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A

En a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM HITELES



175/17

T

TUPSA

50.00

50.00

16.00

50.00

3.00

50.00

5.00

6.00

015005

015005

015005

015005

015005

