



**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**  
Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Budapest 23.  
Pf. 21.

Telefon: 346-5540  
Fax: 346-5528  
mak.edvin@masodikkerulet.hu

## ELŐTERJESZTÉS

### **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. augusztus 29-i rendkívüli ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella osztályvezető

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** Döntés a Budapest II. kerület 11962/2/A/7 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Orsó utca 55. szám alatt található helyiségre benyújtott vételi kérelemről

**Ügyintéző:** dr. Mák Edvin

**Szám:** XV-57/2022.

### **Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, belterület **11962/2/A/7 hrsz. alatti, 1026 Budapest, Orsó utca 55. szám** alatt található, 18 m<sup>2</sup> területű, garázs megnevezésű, jelenleg üresen álló ingatlan. Az összes eszmei hányad a garázs tekintetében: 247/10.000

Az Orsó utca 55. szám alatti társasház lakói 2021. január 15-én vételi kérelmet nyújtottak be a tárgyban jelölt ingatlanra. Vételi szándékukban megjelölték, hogy a vásárlás után szeretnék lebontani és parkosítani a társasház udvarának a területét. A Vagyonghasznosítási Osztály tájékoztatta a lakókat, hogy a Társasház nem lehet jogalanya a szerződésnek. Ezt követően Ivacs Bertalan – a társasház egyik lakója – egyéni vételi kérelmet nyújtott be az ingatlanra. A kérelme 2021. október 7.-i keltezésű, az Önkormányzathoz október 11-én érkezett meg. A Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. A Bering Stúdió az ingatlan értékét 4.400.000,-Ft áron állapította meg. A magasabb összegű értébecslés, az Immowell 2002. Kft által készített, az ingatlan értékét 5.100.000,-Ft áron állapította meg.

Az értébecslések az alábbi főbb megállapításokat tették a tárgyi ingatlanra vonatkozóan:

A 11962/2/A/7 hrsz-ú ingatlan Budapest II. kerületének Törökvész városrészében, a Kapy utcához közel, az Orsó utcában helyezkedik el. Az Orsó utca ezen szakasza enyhe forgalmat bonyolít Pasarét irányába. Az ingatlan az utca alsó részében helyezkedik el, közel a Pasaréti térhez. A közvetlen környezetben emeletes lakóházak, társasházak helyezkednek el. A terület közlekedési, és infrastrukturális szempontból megfelelőnek mondható. Gépkocsival a Széll Kálmán tér – Szilágyi Erzsébet fasor – Pasaréti út – Kapy utca felől könnyen megközelíthető. Az ingatlan előtt tudnak parkolni a járművek. A szomszédos aszfaltozott utcákban nem fizetős a parkolási lehetőség.

A tárgyban megjelölt ingatlan egy villaépület udvarában található. A bejárat az Orsó utcáról, egy gépkocsi felhajtón keresztül közelíthető meg. Az utcai kapu elektromos kivitelű. Egy garázshelyiségből áll az ingatlan. A portál szerkezete elöregedett, felújítandó, javítandó. A garáznak egy ablaka van, ami a szomszédos garázs mögötti területre tekint, mely nem hőszigetelt kivitelű. Az ingatlan az 1960-as években készülhetett, a mellette lévő B épület parkolójaként. Egy további garázs található mellette, amely az Alapító Okiratban nem szerepel. A garázs erősen leromlott állapotú. A garázs falain repedések láthatóak, a falairól a vakolat részben lehullott. Közmű kapcsolat elektromos áram kivételével nem került kialakításra. A garázson keresztül vezet a felső szomszéd csapadék elvezető csöve, mely a közelmúltban eltört és a garázst a víz elöntötte. A hiba azóta kijavításra került.



Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1)-(3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre.*

*Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*

*(2) A vagyontárgy – ha a törvény kivételt nem tesz – kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt. Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.*

*(3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül elidegeníthető az üres lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül szomszédos – azonos társasházban található – ingatlan bővítése érdekében. A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembe vételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni. A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést.*

*Azonos ingatlanra vonatkozó több ilyen ajánlat esetén az önkormányzat zártkörű versenytárgyalásra pályázatot ír ki, ahol a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja. Az önkormányzat meghatározza azt a soron következő ajánlattevőt is, akivel adásvételi szerződést kell kötni, ha a pályázat nyertesével – előírt határidőn belül – a szerződés nem jön létre.”*

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése és a 20. § (1) – (3) bekezdése alapján az ügyben a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11962/2/A/7** hrsz. alatti, **1026 Budapest, Orsó utca 55. szám** alatt található, 18 m<sup>2</sup> területű, garázs megnevezésű, jelenleg üresen álló ingatlant az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az értékbecslő által megállapított forgalmi értékkel megegyező, 5.100.000,- Ft, azaz ötmillió-egyszázezer forint összegű vételáron induló áron, első körben a Budapest II. kerület, belterület 11962/2 hrsz.-ú ingatlanon fekvő, Orsó utca 55. sz. alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetendő **zártkörű versenytárgyaláson értékesíti**, a pályázati alapidíjat a bruttó induló ár 10 %-ban határozza meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy amennyiben a Budapest II. kerület, belterület 11962/2 hrsz.-ú ingatlanon fekvő, Orsó utca 55. sz. alatti Társasház tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű



versenytárgyalás eredménytelenül zárul, akkor a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület, belterület 11962/2/A/7 hrsz.-ú, 1026 Budapest, Orsó utca 55. címen nyilvántartott, 18 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlant, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 247/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt, az Immowell 2002 Kft. értékbecslő által készített 2022. augusztus 12. napján kelt ingatlan értékbecslésben megállapított forgalmi érték alapján, nyilvános versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát 5.100.000,- Ft összegben, a pályázati alapdíjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 180 nap

**B./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11962/2/A/7** hrsz. alatti, **1026 Budapest, Orsó utca 55. szám** alatt található, 18 m<sup>2</sup> területű, garázs megnevezésű, jelenleg üresen álló ingatlant **nem értékesíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2022. augusztus 16.

**Órsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**

  
**dr. Toók Gabriella**  
**Osztályvezető**

**Mellékletek:**

- 1./ vételi kérelem
- 2./ ingatlanforgalmi szakvélemények
- 3./ tulajdoni lap



E-2021/07368

XU-63/2021

VATTS  
S.

Budapest, II. kerületi Polgármesteri Hivatal

1. sz. melléklet

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

dr. Toók Gabriella részére

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2021 OKT 11.

XU/63-6  
.....SZÁM  
Előirat: ea

Melléklet: .....db

Előadó: Homayáh  
László

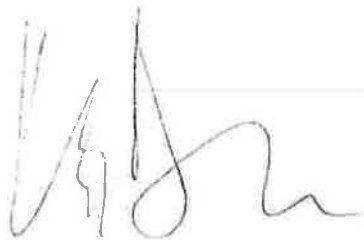
## NYILATKOZAT VÉTELI SZÁNDÉKRÓL

A 1026 Budapest Orsó utca 55. sz. alatti társasház albetét tulajdonosaként vételi szándékomat ezúton jelentem be az Orsó utca 55. sz. alatti, 11962/2/A/7 hrsz.-on, garázként nyilvántartott ingatlanra.

Budapest, 2021. október 7.

Vételi szándékom mielőbbi pozitív elbírálásában bízva,

Tisztelettel,



Ivacs Bertalan

A 2. számú melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános

## 3. sz. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 80 00004/38 2482/2022  
2022.08.16

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11962/2/A/7 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Ormó utca 55. "Felsővízszolgáltatás alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület

m2

szobák száma  
egész/Él

személyi hányad

tulajdoni forma

garázs

18

0 0

252/10000

önkormányzat

Bejegyző határozat: 999963/1999/

törzshatározat: 82651/2019/19.04.02

garázs

18

0 0

247/10000

önkormányzat

Bejegyző határozat: 82651/2/2019/19.04.02

2. bejegyző határozat: 84416/1994/1994.03.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84416/1994/1994.03.10

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

címe: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap