



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Ingtalan vásárlással összefüggő kérdésekről és az MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtott pályázati anyag módosításáról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Képviselő testületének 189/2018. (VIII. 28.) határozatában döntött, hogy az MLSZ Országos Pályaépítési Programjának pályázatán indul és a Biatorbágy 0104 hrsz-ú ingatlanra, az iharosi sportpályára, egy 60x40 méteres műfüves edzőpálya megépítésére pályázatot nyújt be. Az MLSZ-el folytatott egyeztetések eredményeként a pálya mérete megnövekedett 111*72 méteres műfüves nagypálya méretre, mely az Iharosi völgyben nem fér el.

“A” jelű javaslat, Biatorbágy 8800/5 hrsz. Ingatlan megvétele

A mellékelt rajz alapján, a Jégcsarnok szomszédságában lévő 8800/5 hrsz-ú ingatlan megfelelő méretű a nagypálya és kiszolgáló épületeinek befogadására.

A Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan a Forrás utca végén található. Tulajdonosával, Fábiánné Pammer Katalinnal egyeztető tárgyalások folytak Biatorbágy Város Önkormányzatának vételi szándékával. Eladási m² ár: 18.700 Ft/m²

Az ingatlan főbb adatai:

Hrsz: 8800/5 hrsz

Területe: 2 ha 1121 m²

Minőségi osztálya: 4

Kataszteri jövedelme: 73,5

Hész szerinti övezeti besorolása: K-SP4 (különleges sportterület)

Beépítési módja: Szabadonálló

Kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m²

legkisebb szélessége: 30m

Legnagyobb beépítettsége: 15%

Legkisebb zöldfelület mértéke: 60%

A területtel kapcsolatos egyéb információk:

- A terület jelenleg rét művelési ágban van. Belterületi ingatlan, ezért a földvédelmi járulék már megfizetésre került. A terület hasznosítását követően a tényleges funkció kerül fel a tulajdoni lapra.
- a terület kb 1/3-án un. Országos ökológiai hálózat puffer területe található.

pufferterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, melyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek

magterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont

A teljes területre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésével a szerződés aláírásával a teljes területen birtokba kerül Biatorbágy Város Önkormányzata.

A fizetés ütemezése az alábbiak szerint alakul:

2019-ben , az adás-vételi szerződés aláírásakor fizetendő összeg:	197 000 000,- Ft
2020-ban fizetendő összeg:	98 500 000,- Ft
<u>2021-ben fizetendő összeg:</u>	<u>98 500 000,- Ft</u>
Összesen:	394 000 000,- Ft

“B” jelű javaslat, Biatorbágy 04/25 hrsz. Ingatlan megvétele

Biatorbágy 04/25 hrsz-ú ingatlan, az oktatásfejlesztésre szánt (szakgimnázium) terület melletti, jelenleg külterületi, szántó művelésű 3 ha 2371 m² nagyságú terület. Tulajdonosai László Béláné szül: Nyitrai Erzsébet, Nyitrai István és Nyitrai Zoltán. A tulajdonosokkal történt előzetes egyeztetések alapján az ingatlan irányára: 113 311 800,- Ft, így a terület vételára 3 500 Ft/m² árnak felel meg. A terület alkalmas a tervezett 111*72 méteres műfüves nagypálya elhelyezésére is és esetleg más sportfejlesztéshez kapcsolódó létesítmények elhelyezésére is, amely az ott létrejövő oktatási célokhoz kötődő, valamint a Viadukt Sportegyesület és a Viadukt Sport Kft. igényeit is kiszolgálhatná. Az oktatásfejlesztés céljára való hasznosításához és így az ehhez szorosan kapcsolható sportpálya fejlesztéshez a területet a művelésből ki kell vonni és földvédelmi járulékot kell fizetni, mely terület művelésből való kivonásának feladatai az Eladókra hárulnának. A sportolási célok megvalósításához a birtokba kerülést követően szükséges mind a Településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet módosítani, mivel jelenleg a terület Má-1, általános

mezőgazdasági terület besorolású, melyben a legkisebb beépíthetőség 1,5%. Az egyeztetés alatt álló HÉSZ pedig Ev-2 Védelmi erdőterület besorolásban teszi az ingatlant, ahol a beépíthetőség 0,5%. A rendezési terv módosításánál - igazodva az oktatásfejlesztéseket szolgáló szomszédos ingatlanhoz K-Okt övezetbe javasolt sorolni a területet. Az ingatlan földrajzi elhelyezkedéséből adódóan remek lehetőség a 111*72 méteres nagypályás focipálya megépítésére, kiegészítve ezzel az Oktatásfejlesztés adta lehetőségeket.

A korábban ún. Háromszög területként ismert ingatlan e területtel közvetlenül határos, melyekre vonatkozóan Biatorbágy Város Önkormányzata az ingatlanok megvásárlására vonatkozó előszerződést, majd a feltételek megvalósulása után végleges adás- vételi szerződést kötött.

Javaslom most is a korábbiakhoz hasonló tartalommal Adás-vételi Előszerződést kötni, ahol a Felek rögzítik, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat szándéka a 04/25 hrsz-ú ingatlan megvétele, amennyiben az ingatlan más célú hasznosítása (az Önkormányzat sportlétesítmény építési szándékának megfelelő művelési ág változtatása), valamint belterületbe csatolása megtörténik. Azzal a kikötéssel, hogy az Eladók kötelesek az Ingatlanok belterületbe vonása és telekrendezése érdekében eljárni, és együttműködni, valamint annak költségét viselni, Felek szerződéskötési kötelezettségük alól csak és kizárólag abban az esetben mentesülnek, ha az ingatlanok más célú hasznosítását és a belterületbe csatolását az ingatlan-nyilvántartási hatóság elutasítja, vagy 2019. december 31. napjáig nem engedélyezi.

Kiegészítés

Mindkét esetben szükséges a nagypálya megépítéséhez kapcsolódó költségek módosítása a mellékletben található árajánlatban olvashatók alapján, az összes bekerülési költség 201 683 815,- Ft-ra változik. A TAO-s pályázat keretei között az Önkormányzat által fizetendő önrész pedig: 60 505 145,- Ft-ra. Fentiek miatt a Biatorbágy Város Képviselő testületének 189/2018. (VIII. 28.) határozatát is szükséges módosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2019. április 23.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *helyszínrajzok 8800/5 hrsz és 04/25 hrsz*
- *tulajdoni lapok 8800/5 hrsz és 04/25 hrsz*
- *Hatályos szabályozási terv kivonat*
- *Egyeztetés alatt álló szabályozási terv kivonat*
- *Pálya elhelyezési vázlat 8800/5 hrsz*
- *MLSZ pályázati költségvetés*

**„A” határozati javaslat
1. határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata**

**Ingatlan vásárlással összefüggő kérdésekről
(Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan megvételéről)**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „ingatlan vásárlással összefüggő kérdésekről” szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Megvásárolja a Biatorbágy 8800/5 hrsz-ú ingatlant 394.000.000,- Ft összegért,
- 2) a vételárat az Eladónak 3 részletben fizeti meg az alábbiak szerint:
Adásvételi szerződés aláírásakor: 197.000.000,- Ft,
Az adásvételi szerződés aláírását követő 1 éven belül: 98.500.000,- Ft,
Az adásvételi szerződés aláírását követő 2 éven belül: 98.500.000,- Ft.
- 3) az ingatlanvásárláshoz a 197.000 000,- Ft összeget a 2019. évi költségvetés biztosítja, a vételár második és harmadik részletének megfizetésére a keretet a 2020 és 2021 évi költségvetésben biztosítja.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály, Szervezési Osztály

„A” határozati javaslat
2. határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata

MLSZ Országos Pályaépítési Programjára benyújtott pályázati anyag módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „MLSZ Országos Pályaépítési Programjának pályázati anyagának módosításáról” szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) módosított pályázatot nyújt be az MLSZ Országos Pályaépítési Programján belül, a Biatorbágy 8800/5 hrsz-ú ingatlanra, egy 111*72 méteres műfüves nagypálya megépítésére,
- 2) a pályázat összköltsége: 201 683 815 forint,
- 3) a pályázati önerő: 60 505 145 forint,
- 4) a Viadukt SE vállalja a 70 % TAO keret feltöltését,
- 5) az ingatlan tulajdonosaként kijelenti, hogy visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben meghatározottak szerint, az 1. pontban meghatározott ingatlanára vonatkozóan 15 év időtartamra a Magyar Állam javára a meghatározott adókedvezmény mértékéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog kerüljön bejegyzésre,
- 6) egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázathoz kapcsolódó nyilatkozatokat a Képviselő-testület nevében kiadja.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

**„B” határozati javaslat
1. határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata**

**Ingyatlan vásárlással összefüggő kérdésekről
(Biatorbágy, 04/25 hrsz.-ú ingatlan megvételéről)**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „ingatlan vásárlással összefüggő kérdésekről” szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) a képviselő- testület oktatásfejlesztés céljára meg kívánja vásárolni a magánszemélyek tulajdonában lévő Biatorbágy, 04/25 hrsz.-ú ingatlant;
- 2) a képviselő-testület a 04/25 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása érdekében előszerződést köt a terület tulajdonosaival;
- 3) a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a korábban az ún. Háromszög területre kötött előszerződés feltételeinek figyelembevételével a szerződést megkösse a kölcsönösen kialakított 3.500 Ft/nm vételáron, azzal a kikötéssel, hogy az Eladók kötelesek az Ingatlanok belterületbe vonása és telekrendezése érdekében eljárni, és együttműködni, valamint annak költségét viselni. Felek végleges adás-vételi szerződéskötési kötelezettségük alól csak és kizárólag abban az esetben mentesülnek, ha az ingatlanok más célú hasznosítását és a belterületbe csatolását az ingatlan-nyilvántartási hatóság elutasítja, vagy 2019. december 31. napjáig nem engedélyezi;
- 4) a képviselő-testület a szükséges forrást 2019. évi költségvetésének kerete terhére biztosítja.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály, Szervezési Osztály

„A” határozati javaslat
2. határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata

MLSZ Országos Pályaeépítési Programjára benyújtott pályázati anyag módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „MLSZ Országos Pályaeépítési Programjának pályázati anyagának módosításáról” szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) módosított pályázatot nyújt be az MLSZ Országos Pályaeépítési Programján belül, a Biatorbágy 04/25 hrsz-ú ingatlanra, egy 111*72 méteres műfüves nagypálya megépítésére,
- 2) a pályázat összköltsége: 201 683 815 forint,
- 3) a pályázati önerő: 60 505 145 forint,
- 4) a Viadukt SE vállalja a 70 % TAO keret feltöltését,
- 5) az ingatlan tulajdonosaként kijelenti, hogy visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben meghatározottak szerint, az 1. pontban meghatározott ingatlanára vonatkozóan 15 év időtartamra a Magyar Állam javára a meghatározott adókedvezmény mértékéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog kerüljön bejegyzésre,
- 6) egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázathoz kapcsolódó nyilatkozatokat a Képviselő-testület nevében kiadja.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

111x72 műfüves nagypálya - pályázati árak

Tétel	Bruttó becsült költség (Ft)
111x72 pálya	164 500 000
200 fős mobil lelátó	5 334 000
Viacolor járda	11 656 695
Labdafogó háló	5 074 920
4 db 2x5 méteres kapu	600 000
2x18 fős cserepad	2 250 000
200 lux világítás felár	4 445 000
440 fm kerítés	7 823 200
	201 683 815

TAO

Önkormányzat által fizetendő ellenérték	60 505 145
A szükséges TAO forrás	111 329 466
Feltöltött TAO	49 771 639
Feltöltendő	61 557 827

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34765/2019

2019.04.23

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 04/25 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
szántó	3	3.2371	134.99	

2. bejegyző határozat: 31780/1996.02.27
Kárpótlás

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 39923/2002.04.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : László Báláné
sz.név: Nyitrai Erzsébet
szül. : 1955
a.név : Kecskés Erzsébet
cím : 2071 PÁTY Móríz Zs. utca 8

4. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 34766/2015.03.25
jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Nyitrai István
sz.név: Nyitrai István
szül. : 1978
a.név : Barnabás Eszter
cím : 2071 PÁTY Rákóczi utca 112

5. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 34766/2015.03.25
jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Nyitrai Zoltán
sz.név: Nyitrai Zoltán
szül. : 1976
a.név : Barnabás Eszter
cím : 2051 BIATORBÁGY Rosenbach János utca 4.

III. RÉSZ

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

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/34765/2019

2019.04.23

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 04/25 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/1996.02.27

Onálló szöveges bejegyzés az E-12/96. számú kárpótlási kiosztási földkönyv alapján a 04/4, 04/6 hrsz.-ú ingatlanok összevonva és megosztva a 04/8-04/48-hrsz.-ú földrészekre.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. 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

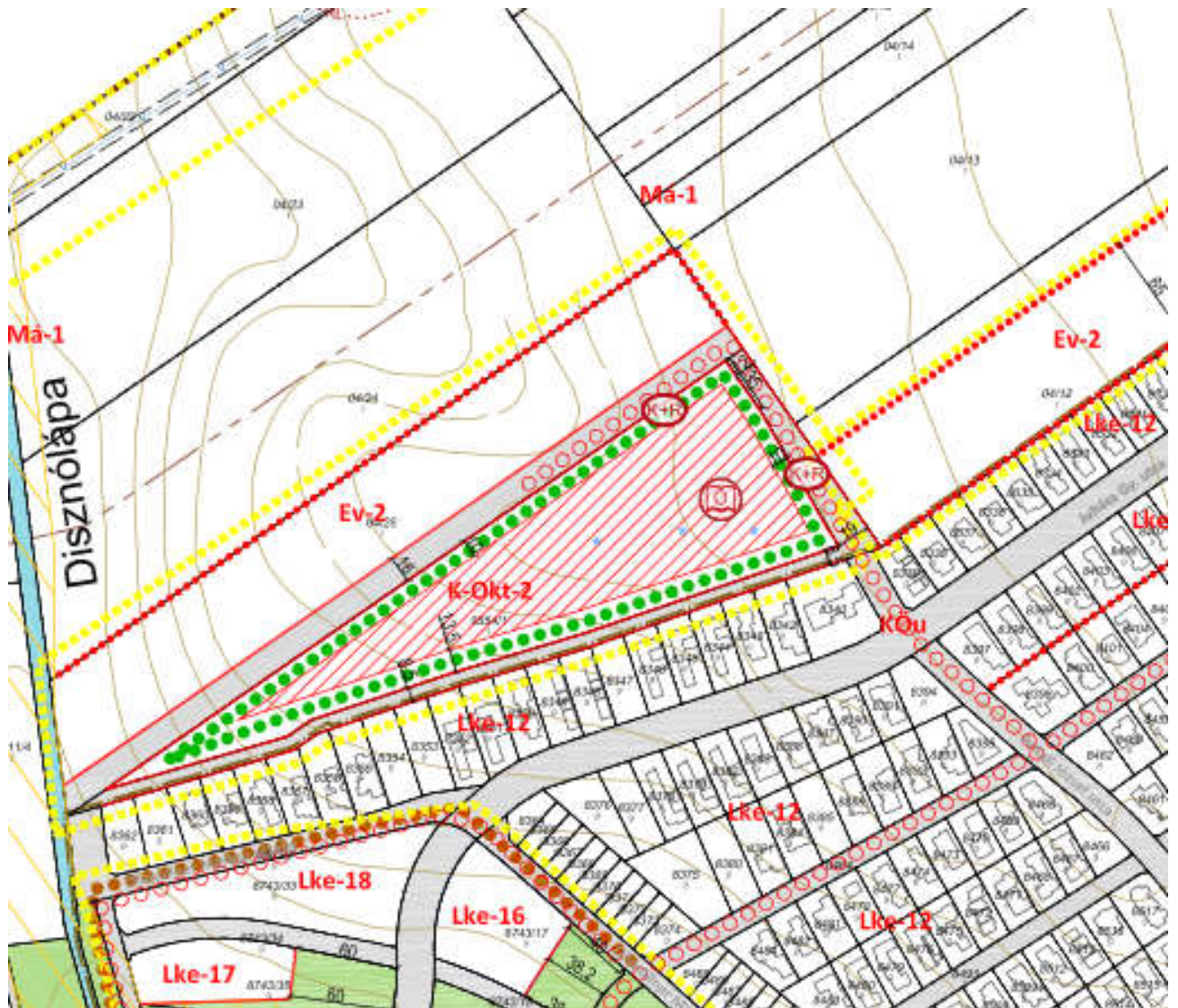
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Egyeztetés alatt álló szabályozási terv kivonat

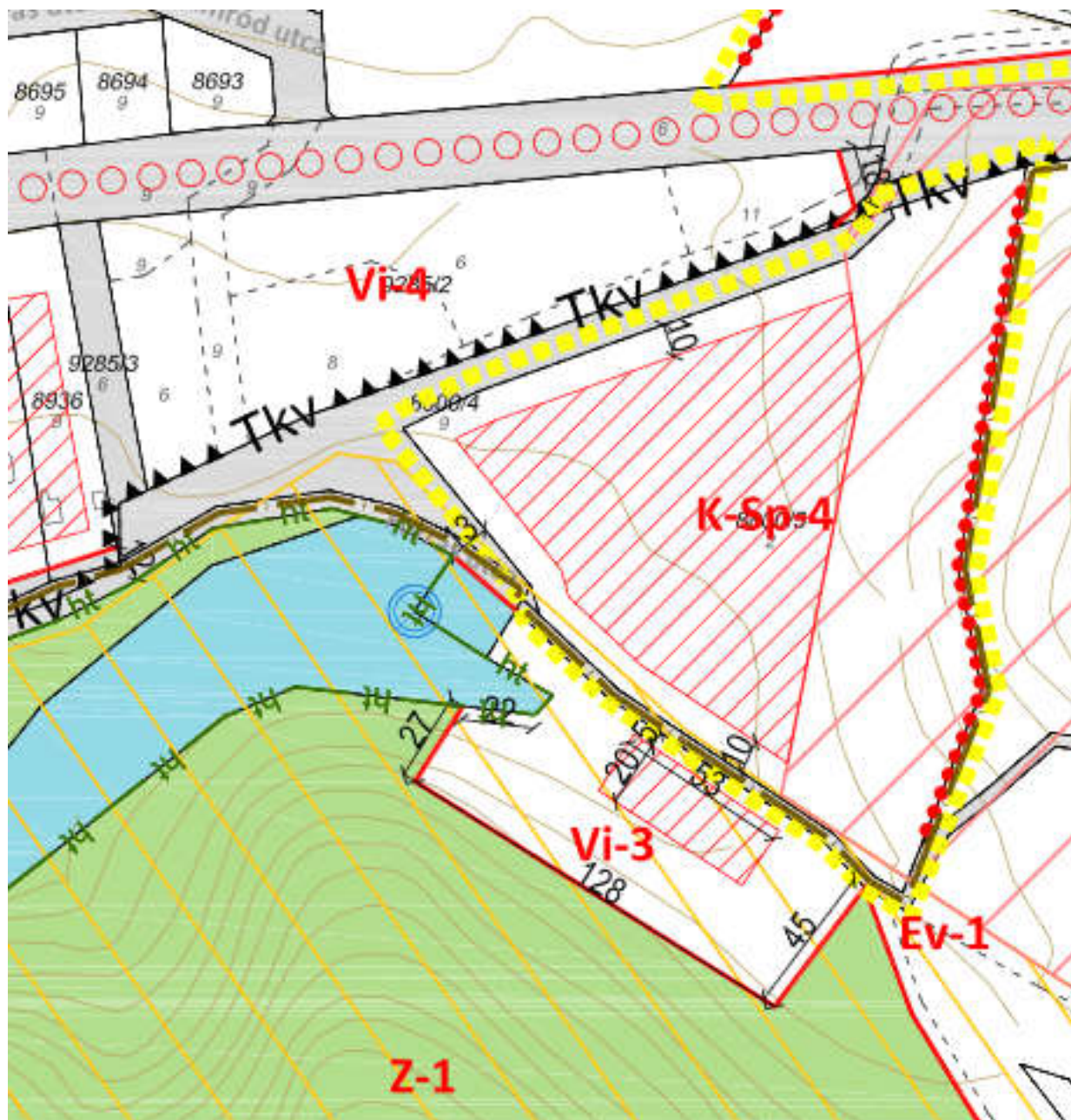
04/25 hrsz



Biatorbágy 8800/5 hrsz ingatlan elhelyezkedése



Egyeztetés alatt lévő Szabályozási terv kivonat



Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

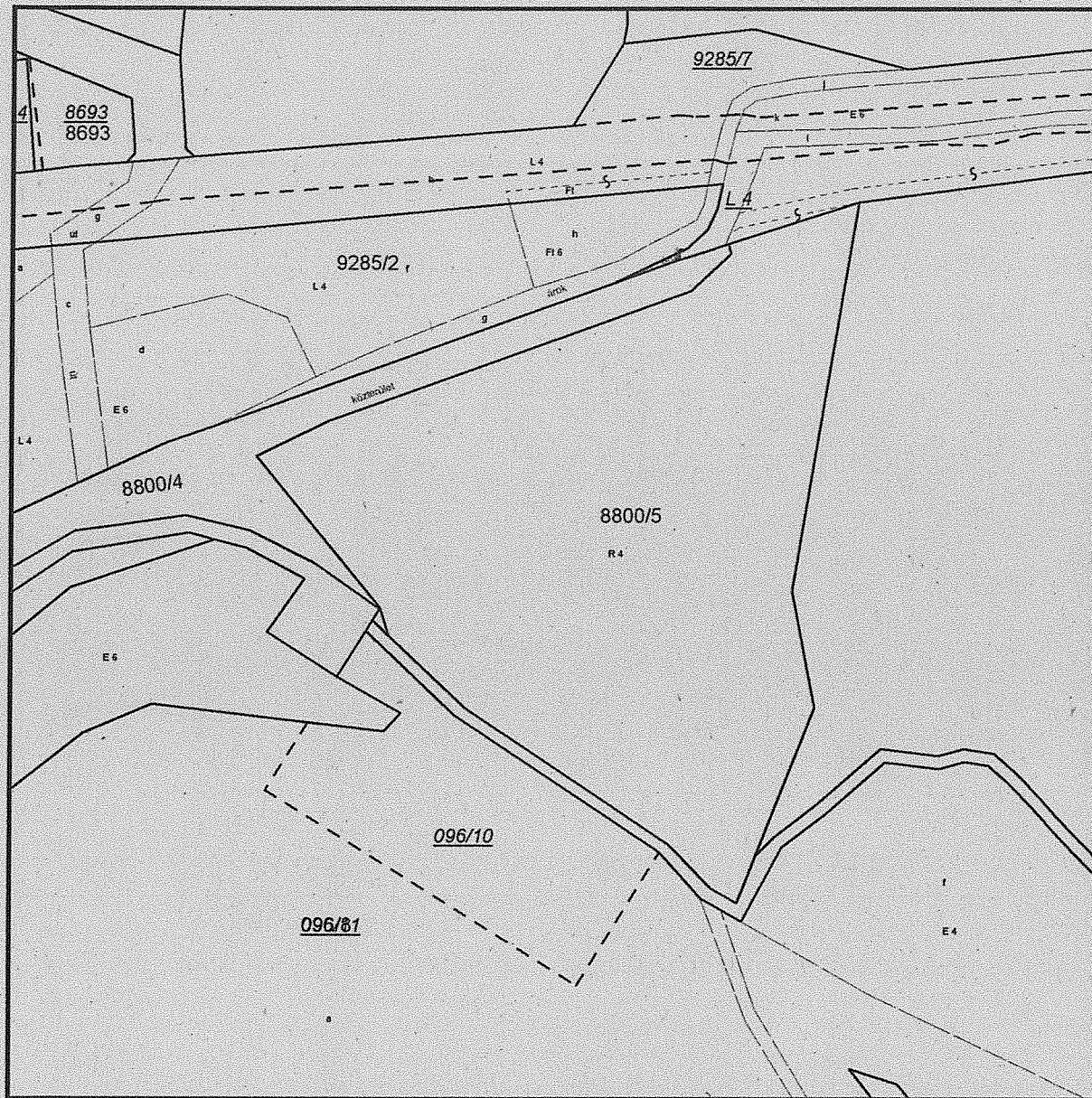
2019.04.17 11:16:42

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 8800/5

Megrendelés szám: 7/2149/2019

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 36715900002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

9285/2 f

L4

Ht 6

árok

árok

árok

d

6

8800/4

Közfürdő terület

20 DB PARKOLÓ 250m²

KISZOLG. ÉPÜLET HELYE
2x120m² = 240m²

20 DB PARKOLÓ 250m²

111mx72m BURKOLT FELÜLET 7992m²

8800/5

R 4

0109

E 4

200 FŐS LELATÓ 200m²

11121 m²

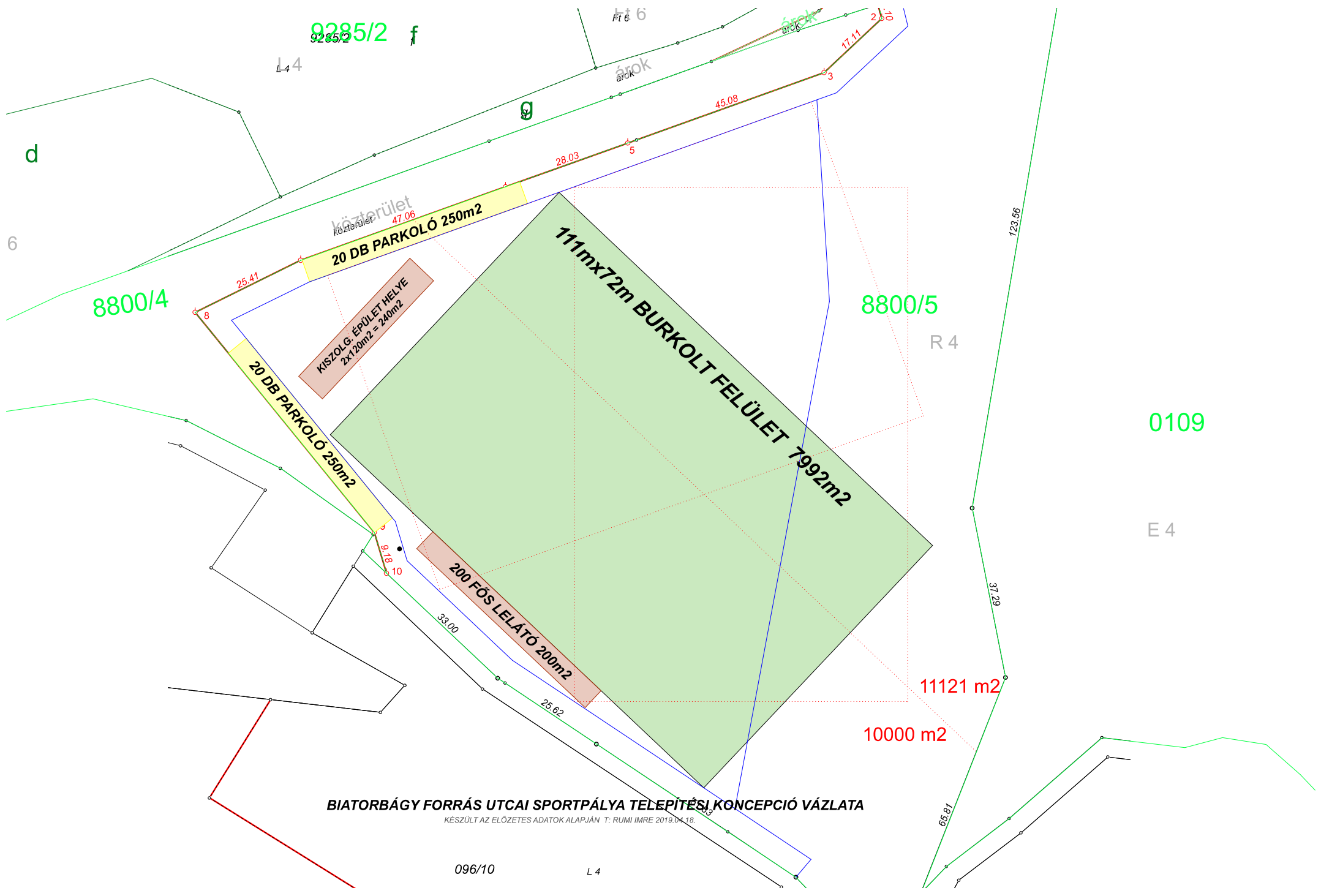
10000 m²

BIATORBÁGY FORRÁS UTCAI SPORTPÁLYA TELEPÍTÉSI KONCEPCIÓ VÁZLATA

KÉSZÜLT AZ ELŐZETES ADATOK ALAPJÁN T: RUMI IMRE 2019.01.18.

096/10

L 4



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kaninthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/32549/2019

2019.04.12

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 8800/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
megvelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter kat.jöv ha m2 k.fill
	4	2.1121	73.50

. rét

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekkönyvi megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Fábiánné Pammer Katalin Anna

sz.név: Pammer Katalin Anna

szül. : 1970

a.név : Végh Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Alsómajor - 0136/3. hrsz.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

VezetékJog

Az ingatlan 433 m2 területére vonatkozóan a VMB-105/2009. számú határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

Önálló szöveges bejegyzés-kisajátítási eljárás során a Biatorbágy, belterület 8800/3 helyrajzi számú ingatlanból a Biatorbágy, belterület 8800/4, és a Biatorbágy, belterület 8800/5 helyrajzi számú ingatlanok keletkeztek, az 1603/2016 záradékszámú kisajátítási változási vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

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