

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. szeptember 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Kőérberki dűlő 90/2 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányad vételre történő felajánlása (Németh Ilona)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Kőérberki dűlő (Laska utca) 90/2 hrsz.-ú 1 ha 1586 m² „kert és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdont képez, melyben Önkormányzatunk 10904/23176-od tulajdoni hányaddal (5451 m²), míg a fennmaradó 12272/23176-od tulajdoni rész (6.135 m²) több magánszemély tulajdonában áll.

Önkormányzatunk az ingatlanban lévő tulajdoni hányadát haszonbérbeadás útján hasznosítja.

Németh Ilona tulajdonostárs megkereste Önkormányzatunkat – illetve az ingatlan összes tulajdonosát –, hogy az ingatlanban lévő 1266/23176-od tulajdoni hányadát (amely 633 m² területnek felel meg) felkínálja megvételre. Eladási árként 25 000 000 Ft (39 494 Ft/m²) összeget határozott meg.

Az értékesíteni kívánt ingatlanrész kerítéssel körbekerített, azon egy körülbelül 70 m² terület nagyságú felépítmény és egy romos melléképület áll. Az építmény villamos energia (elektromos) közművel ellátott, a telken fűtő kút található.

Helyszíni szemlén tapasztaltak szerint az ingatlanrész – mind a felépítmények, mind a kert – jelenleg elhanyagolt képet mutat. Az épületekben sok az ingóság és a lom. A kertben két kisebb cseresznyefa és szőlő van. Több fa elszáradt.

Az ingatlant is magában foglaló területre a 36/2021.(XI.23.)XI.ÖK számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van érvényben. Övezeti besorolása Mk-XI/1., azaz „*Kertes mezőgazdasági terület*”.

Az Mk-XI jelű övezetbe a kiskertes mezőgazdasági művelésű területek tartoznak, amelyek egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak.

Az övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) kiskertes mezőgazdasági termelés létesítményei,
- b) a kiskertműveléssel egybekötött rekreációs célú építmények.

Az övezetben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t.

Álláspontunk szerint az eladási ár eltúlzott a környéken kialakult ingatlanpiaci árakat figyelembe véve. 2024-ben ezen ingatlanban lévő tulajdoni hányad vételre történő felajánlása során Önkormányzatunk készítettett ingatlanvagyon-értékelést, melyben az ingatlanrész fajlagos piaci forgalmi értéke 15.690,-Ft/m² összegben került megállapításra.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a 90/2 hrsz.-ú ingatlan zártkerti művelés alóli kivonása nem történt meg, ezért az esetleges megvásárlás esetén az adásvételi eljárás (kifüggesztés Kerületi Hivatal Jegyzője által, Kormányhivatal hozzájáruló engedélye, stb.) bonyolultsága miatt indokolt lenne, hogy az teljeskörűen az Eladó feladata és költségviselése mellett történjen.

A területre jelenleg nem várható KÉSZ módosítás, így az marad továbbiakban is mezőgazdasági övezet a kerthasználat fenntartásával.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet 10. § (3) bekezdés a) pontja alapján az üzleti vagyon részét képező vagyontárgy megszerzése ügyében döntéshozatal (200 millió forintig terjedő vagyonügyletben) a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság jogosultsága.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. szeptember 16.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető