

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2024. szeptember 18-án tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Újházy utca (3690/34) hrsz.-ú KÉSZ szerint telekké alakuló 73 m² nagyságú részének telekalakítás útján történő értékesítése (dr. Keszei Béla)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Ellenőrizte: dr. Ámon-Karcsics Andrea

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Újházy u. (3690/34) hrsz.-ú, Önkormányzatunk tulajdonát képező közterület KSZT alapján telekké alakuló 73 m² nagyságú részének elidegenítésével kapcsolatban 1998. szeptember 28-án adásvételi szerződés került megkötésre Önkormányzatunk és a Budapest XI.ker. Újházy utca 8. szám alatti 3690/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai között, mely alapján a területrészt 1/3-ad részét Kásás Klára, míg 2/3-ad részét dr. Keszei Béla vásárolta meg az ingatlanok KSZT szerinti rendezése érdekében.

A vételár 474.500,-Ft összegben került megállapításra, amely vevők részéről kifizetésre került, így Önkormányzatunk a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárulását adta. Azonban a magántulajdonosok a Földhivatal felé benyújtott kérelem hiányosságait nem pótolták, ezért a Földhivatal 2005. augusztus 10-én kelt határozatával elutasításra került tulajdonjog bejegyzésük.

Időközben Kásás Klára tulajdoni hányadát értékesítette dr. Keszei Béla részére, így jelenleg 1/1 tulajdoni hányad arányban dr. Keszei Béla a 3690/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

Mivel az 1998-ban lefolytatott telekalakítási eljárás megghiúsult, a magántulajdonos a telekredezés érdekében ismételten elkészítette a változási vázrajzot, melyet a T-101564 ttsz. alapján a Földhivatal 2020. május 7-én záradékával ellátott. A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a telekalakítást 2020. augusztus 7-én kelt 800326/12/2020. számú határozatával engedélyezte, amely 2020. augusztus 11-én emelkedett jogerőre.

A telekalakítás során a (3690/34) hrsz-ú ingatlan 73 m² nagyságú része telekké alakul és a 3690/14 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.

Önkormányzatunk 2020. novemberében elkészítette a telekké alakuló területrészt értékebecslését. Az értékebecslő bruttó 4.800.000,-Ft-ban (bruttó 83.000,-Ft/m²) határozta meg a területrész értékét.

2020. november 27-én a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendeletre való hivatkozással, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi Polgármesteri határozat született:

336/2020.(XI. 27.) XI.ÖK Polgármesteri határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata Polgármestere
a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes
törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII.
törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet
kihirdetéséről szóló 478/2020.(XI.3.) Korm. rendeletre
való hivatkozással, a Képviselő-testület hatáskörében
eljárva úgy határozott, hogy a Budapest XI.ker. Újházy
utca (3690/34) hrsz-ú közterület KÉSZ szerint telekké
alakuló 73 m² nagyságú részét a közterületből kivonja
és azt elidegeníti a 3690/14 hrsz-ú ingatlanhoz történő
hozzácsatolás érdekében az ingatlan tulajdonosa, dr.
Keszei Béla részére az alábbi feltételekkel:

- vételár: 4.325.500,-Ft + 0% ÁFA,
- a vételárat egyösszegben, banki átutalással kell
teljesíteni az adásvételi szerződés hatálybalépését
követő 15 napon belül
- az adásvételi szerződés megkötésére
30 napon belül van lehetőség.

Határidő: 2021. január 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester

Az Önkormányzat döntéséről a magántulajdonos jogi képviselőjét tájékoztatta a Vagyongazdálkodási Osztály, melyet dr. Keszei Béla nem fogadott el.

2022. évben dr. Keszei Béla a közterületrész elbirtoklása ügyében pert kezdeményezett Önkormányzatunk ellen, azonban ezen pert a Fővárosi Törvényszék ítélettel elutasította.

2023. májusában dr. Tóth Renáta Hanna ügyvéd – dr. Keszei Béla jogi képviseletét ellátva – ismételten megkereste Önkormányzatunkat, melyben kérelmezte a területrész megvásárlását, azonban vitatta a korábban megállapított értékét és a tulajdonjog telekalakítási eljárás lefolytatását követő rendezését. Ezügyben személyes egyeztetésre került sor a jogi képviselő, valamint Hivatalunk Vagyongazdálkodási Osztálya és az Önkormányzat jogi képviseletét ellátó Ügyvédi Iroda bevonásával.

2024. júniusában a magántulajdonos a telekredezés érdekében elkészítette a változási vázrajzot, melyet a T-104129 ttsz. alapján a Földhivatal 2024. március 4-én záradékával ellátott. A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a telekalakítást 2024. június 17-én kelt 800198/4/2024. számú határozatával engedélyezte, amely döntés 2024. június 24-én véglegessé vált.

dr. Tóth Renáta Hanna ügyvéd 2024. augusztus 2-án kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, melyben az ügyfele által készített értékbecslés megküldésével a 73 m² nagyságú területrezt megvételére 1.200.000,-Ft vételárat ajánlott.

Önkormányzatunk is készítettett a telekké alakuló területrestről értékbecslést, mely szerint annak értéke bruttó 4.950.000,-Ft (bruttó 67.810,-Ft/m²). Mivel beépített ingatlanhoz kerül csatolásra a szóban forgó területrezt, a vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz.

A hatályban lévő 11/2017.(V.3.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ szerint az ingatlan övezeti besorolása Lk-2-XI-03., azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület”, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret 600 m²
- beépítési mód: zárt sorú
- beépíthetőség
 - terepszint felett 40%
 - terepszint alatt 50%
- épület magasság
 - min. 6,0 méter
 - max. 12,5 méter
- szintterületi mutató
 - szmá 1,40
 - szmp 0,50
- zöldfelület: 45%

Önkormányzatunk jogi képviseletét ellátó Csányi & Zala Ügyvédi Irodával kötött megbízási szerződés módosítása alapján a szerződéses jogügylet kapcsán a vevőt terheli az Önkormányzatunk jogi képviseletét ellátó Ügyvédi Iroda részére fizetendő ügyvédi költség is, mely a bruttó vételár 1,5 % + ÁFA nagyságú.

Mivel a korábban megkötött adásvételi szerződés semmis, így annak újrakötése szükséges. A vételár a jelenlegi piaci értéknek megfelelően került megállapításra 3.897.638,-Ft + ÁFA összegben, melybe a korábban megfizetett vételár beszámítható, azaz 474.500,-Ft, így javasolható a területrész 3.423.138,-Ft vételáron történő elidegenítése, amely ÁFA adóterhet nem tartalmaz, mivel az önkormányzati területrész beépített ingatlanhoz kerül hozzátartozásra.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az elidegenítés ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. szeptember 9.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Gyulai Zsanett mb. igazgató