

**Előterjesztés**  
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**2025. február 19. napján tartandó ülésére**

**Tárgy:** Budapest XI.ker. Zártkert 1181/1 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányad értékesítése  
kapcsán elővásárlási jognyilatkozat (Németh Szilvia)

**Előterjesztő:** dr. László Imre polgármester

**Készítette:** Landszmann Zita

**Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!**

A Budapest XI. kerület zártkert Repülő utca 28. szám alatt nyilvántartott, 1181/1 hrsz.-ú 4.367 m<sup>2</sup> nagyságú „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan több magánszemély és az Önkormányzat osztatlan közös tulajdonát képezi.

Önkormányzatunk 132 m<sup>2</sup> nagyságú területtel rendelkezik az ingatlanban, melyet haszonbérbeadás útján (3. számú parcellaként) hasznosított 2012. évig az ingatlan egyik társtulajdonosa, Podszkocs Józsefné részére. Azóta az ingatlanrész nincs hasznosítva.

Az ingatlan kizárólagos használatával kapcsolatban az Önkormányzat és a tulajdonostársak között megállapodás nem született. Önkormányzatunk 2006. áprilisában felmérést készített az ingatlanban lévő tulajdoni hányada tekintetében., mely felmérési rajzon piros színnel került jelölésre az Önkormányzat által tulajdonolt terület.

Németh Szilvia tulajdonostárs jogi képviselője, Dr. Gyulai Judit ügyvéd 2025. január 20-án kelt, tértivevényes küldeményként – amely 2025. január 28-án került feladásra és Önkormányzatunk Központi Iktatója által 2025. január 30-án érkeztetett – megküldött levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel Önkormányzatunkat, amely szerint a tulajdonában álló 405/2506-od tulajdoni hányadát (amely a Repülő utcáról közelíthető meg) – amely 705 m<sup>2</sup> nagyságú területnek felel meg – értékesíteni kívánja Tóth Alexander részére.

A felmérési vázrajzon zöld színnel került jelölésre az értékesíteni kívánt területrész. Az ortofotó felvételen látható, hogy ezen ingatlanrész kerítéssel részben körbekerített, amelyen egy hozzávetőlegesen 30 m<sup>2</sup> alapterületű épület található.

A tulajdoni hányad értékesítése tekintetében 2025. január 16. napján adásvételi szerződés került megkötésre az alábbi feltételekkel:

- az ingatlan vételára 4 000 000 Ft (5 674 Ft/m<sup>2</sup>)
- a vételár két részletben kerülne kiegyenlítésre
  - az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vevő 400 000 Ft összeget megfizetni köteles foglaló jogcímén
  - vevő a földforgalmi törvény által előírt eljárás jogerős lezárását követő 2 munkanapon belül 3 600 000 Ft összeget – mint utolsó vételárrészletet – tartozik megfizetni.

A jogügylet kapcsán Önkormányzatunkat, mint társtulajdonost elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlanra a 25/2018.(VII.3.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van érvényben. Övezeti besorolása: Mk-XI., azaz „*Kertes mezőgazdasági terület*”, melynek beépítési paraméterei:

- min. telekméret 2.000 m<sup>2</sup>
- beépítési mód: szabadon álló
- beépíthetőség:
  - terepszint felett 3 %
  - terepszint alatt 10 %
- épület magasság max. 4,5 méter
- szintterületi mutató: 0,05
- zöldfelület 80 %

Az ingatlanban Önkormányzatunk csekély tulajdoni hányaddal rendelkezik, illetve az ingatlan környezetében más tulajdona nincs, így javasolható, hogy ne kerüljön érvényesítésre elővásárlási jogunk.

Javasolható továbbá, hogy Önkormányzatunk is ajánlja fel tulajdoni illetőségét megvételre, mivel az ingatlanrészünk közvetlen szomszédos a jelen jogügyletben lévő tulajdoni illetőséggel, illetve a területünket közterületről nem lehet megközelíteni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.6.) önkormányzati rendelet 7. „Üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása” 10.§ (5) bek. – „*Az Önkormányzat jogszabály vagy szerződés alapján fennálló elővásárlási joga érvényesítéséről 200 millió forintig terjedő vagyoniügyletben a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság dönt*” – szerint az elővásárlás kérdésében a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság jogosult döntéshozatalra.

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

Budapest, 2025. február 7.

Tisztelettel

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