

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. február 11. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Őrség utca 2645/2 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányad értékesítése kapcsán elővásárlási jognyilatkozat (Németh-Pelei András)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Őrség utca 2645/2 hrsz.-ú 1905 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan több magánszemély és az Önkormányzat osztatlan közös tulajdonát képezi.

Önkormányzatunk 112 m² nagyságú területtel rendelkezik az ingatlanban.

Az ingatlan kizárólagos használatával kapcsolatban az Önkormányzat és a tulajdonostársak között megállapodás nem született.

A 2645/2 hrsz.-ú ingatlan egy kedvezőtlen alakzatú, nagyszámú társtulajdonossal bíró osztatlan közös használatú telek. Az azon áthaladó murvás út az Őrség utcát a Bod Péter utcával összekötő gyalogos sétányban folytatódik. Ez a nyomvonal biztosítja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2649 hrsz.-ú és a 2643/3 hrsz.-ú ingatlanokon található 52 db bérlemény megközelítését déli irányból. Ezen ingatlanokat félkörben – északi és keleti irányból - a Sashegyi természetvédelmi terület határolja. A Sashegyi TTV területén az átközlekedés korlátozott.

A kialakult állapot szerint – évtizedes szokásjog és használat alapján – a 2645/2 hrsz.-ú telekingatlan egy része közterületi funkciójú.

Németh-Pelei András tulajdonostárs jogi képviselője, Dr. Kozma György ügyvéd 2026. január 20-án kelt, tértivevényes küldeményként – amely Önkormányzatunk Központi Iktatója által 2026. január 26-án került iktatásra – megküldött levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel Önkormányzatunkat, amely szerint a tulajdonában álló és Hegyessy Mária holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt 5576/12050-ed tulajdoni hányadát – amely 881 m² nagyságú területnek felel meg – értékesíteni kívánja Svendor Emil részére.

A tulajdoni hányad értékesítése tekintetében 2026. január 16. napján ingatlan adásvételi szerződés került megkötésre az alábbi feltételekkel:

- az ingatlan vételára 30 000 000 Ft (34 052 Ft/m²);
- a teljes vételár a szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül kerülne kiegyenlítésre utalással történő megfizetéssel;
- a birtokbaadás időpontja: a teljes vételár megfizetését követően történne meg.

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

A területre a 26/2018.(VII.3.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Ek-XI, azaz „Közzéléti erdőterület”.

Az övezetben a terület fenntartását szolgáló épület helyezhető el. A telekalakítás és az építmény elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%, de legfeljebb 80 m²;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%.

Meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható. Az övezetben lévő telkeken legfeljebb 4 épület helyezhető el, épületenként legfeljebb 20 m² bruttó alapterülettel.

A KÉSZ alapján az ingatlant szabályozás nem érinti.

Az ingatlan fentiekben ismertetett paramétereire, illetve Önkormányzatunk csekély tulajdoni hányadára tekintettel, nem javasolt az elővásárlási jog érvényesítése.

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 vagyonügyletben 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, 2026. január 29.

Tisztelettel

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