

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2024. június 19. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Bornemissza tér 3130/19 hrsz.-ú ingatlan megvételére kérelem (Laufer Anna)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Ellenőrizte: dr. Ámon-Karcsics Andrea

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. 3130/19 hrsz.-ú 81 m² „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan úgynevezett csonkatelek, amely közterülettel nem határos, az beékelődik több magántulajdont képező ingatlanok közé.

Az ingatlant – az elbirtoklás megakadályozása miatt – a 3132/3 hrsz.-ú ingatlan egyik tulajdonosa, Suara Róbertné részére kerthasználat céljára 2003. június 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra bérbeadta Önkormányzatunk.

A bérleti szerződés két alkalommal került módosításra; 2012. március 28-án bérleti díj összegének módosítása céljából, illetve 2012. május 21-én a bérleti díj részletekben történő megfizetése tárgyában.

Suara Róbertné 2022. évben elhunyt, melyről információval nem rendelkezünk. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok éves leltározásának előkészítése kapcsán a takarnet rendszerből 2023. szeptember 20-án lekérdezett tulajdoni lap tanúsága szerint néhai Suara Róbertné tulajdoni hányadát lánya Krisztiánné Suara Gyöngyi és unokája Laufer Anna örökölte meg.

Vagyongazdálkodási Osztályunk nyilatkozattételre kérte fel az örökösöket az önkormányzati tulajdonú ingatlan bérleti jogviszony folytatása, illetve a néhai bérlő által elmaradt bérleti díj megfizetése tekintetében.

Laufer Anna és Krisztiánné Suara Gyöngyi válaszlevelében úgy nyilatkozott, hogy nem kívánják a bérleti jogviszonyt folytatni, a bérleti díj tartozást rendezik. Egyben Laufer Anna vételi kérelmet nyújtott be a zárványtelek megvásárlására vonatkozóan.

Önkormányzatunk elkészítette a 3130/19 hrsz.-ú ingatlan értékbecslését, mely szerint annak értéke 3.230.000,-Ft + 27% ÁFA (39.877,-Ft/m² + ÁFA).

Mivel a zárványtelek közterületről nem közelíthető meg, csak magántulajdont képező ingatlanokról, illetve a vételt kérelmező ingatlantulajdonáról, továbbá az a méreténél fogva nem beépíthető, az ÁFA törvény 259.§ (7) bek. a) pontja alapján nem minősül építési teleknek, így értékesítése esetén az ingatlan vételára mentes az adó alól.

Az ingatlant is magában foglaló területre a 11/2017.(V.3.)XI.ÖK számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van érvényben. Övezeti besorolása Lk-2-XI-09., azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület”, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 400 m²
- beépíthetőség:
 - o terepszint felett 40%
 - o terepszint alatt 50%
- beépítési mód: zárt sorú
- építménymagasság:
 - o min 6,0 méter
 - o max. 10,5 méter
- szintterületi mutató:
 - o szmá 1,25
 - o szmp 0,50
- zöldfelület mértéke: 55%

A KÉSZ alapján a 3130/19 hrsz.-ú és a kérelmező tulajdonát képező ingatlanok összevonására nincs lehetőség, a területre jelenleg nem várható KÉSZ módosítás, így az marad továbbiakban is csonkatelek, amelyet a magántulajdonos vétel esetén a továbbiakban is csak kertészkedésre tudná használni.

Fentiek alapján javasolható az ingatlan elidegenítése kérelmező részére.

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

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

Budapest, 2024. május 22.

Tisztelettel

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