

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság
2024. december 11-én 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

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési 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 értékbecslését. Az értékbecslő 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 hozzáfutás 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 terület rész 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 telekrendezés 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 terület rész megvételére 1 200 000 Ft vételárat ajánlott.

Önkormányzatunk is készítettett a telekké alakuló területrésztől értébecslést, mely szerint annak értéke bruttó 4 950 000 Ft (bruttó 67 810 Ft/m²). Mivel beépített ingatlanhoz kerül csatolásra a szóban forgó területrész, a vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz.

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 hozzácsatolásra.

Mivel a korábban megkötött adásvételi szerződés semmis, így annak újrakötése szükséges. Vagyongazdálkodási Osztályunk a Gazdasági Bizottság 2024. szeptember 18-án tartott ülésére az előterjesztést előkészítette, azonban a T. Bizottság a 461/GB/2024.(IX.18.) számú határozatával a napirendről történő levételéről döntött.

dr. Tóth Renáta Hanna ügyvéd 2024. november 25-én kelt megkeresésében a közzétett szeptemberi előterjesztés és bizottsági jegyzőkönyv kapcsán a vételár megállapítására vonatkozóan az alábbiak figyelembevételét kérte:

Az ügyfele által korábban megfizetett vételár valorizálása nem került figyelembevételre, így a jelenlegi vételár értékének meghatározása során jövőérték számítást alkalmazott. A számítás részletezését beadványa mellékletét csatolta.

A számítás során 9355 nap/25,6 futamidő és a futamidő alatti MNB alapkamatok számtani átlagát, 7,13 %-ot vett alapul (deviza alapú a számítás).

Ez alapján ügyfele hajlandó lenne elfogadni az Önkormányzatunk által készítettett 2024. évi értébecslésben szereplő nettó vételárat az alábbi számítás mellett:

- értébecslés alapján valorizált meghatározott ingatlan nettó ára: 3 897 638 Ft
- dr. Keszei Béla által kifizetett 474 500 Ft valorizált összege: 2 766 690 Ft
- dr. Keszei Béla részéről vállalt vételár: 1 130 948 Ft

Fentiek alapján a telek- és tulajdonjog rendezés mielőbbi rendezése érdekében dr. Keszei Béla vételár ajánlata 1 130 948 Ft.

Önkormányzatunk is elkészítette az MNB alapkamathoz igazított kamatos-kamat számítását, amely szerint 2 387 119 Ft. Ennek figyelembevételével a vételár 1 510 519 Ft lenne.

A jogi képviselő kérte továbbá, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság tegye lehetővé az ülésénvaló részvétel lehetőségét.

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

Budapest, 2024. december 3.

Tisztelettel

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