

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. szeptember 3. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Csillagörszírózsa utca 1371 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányad vételre történő felajánlása (Kádár László)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Csillagörszírózsa utca 18. szám alatti 1371 hrsz.-ú 2.935 m² nagyságú „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdont képez, melyben Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata $\frac{3}{4}$ -ed tulajdoni hányaddal (2.201 m²), míg a fennmaradó $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányaddal (734 m²) Kádár László rendelkezik.

Önkormányzatunk tulajdoni hányadának egy részét (212 m²) bérleti szerződés hasznosítja jelenleg.

Az ingatlant is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban.

Övezeti besorolása Lke-3-XI-03, azaz „Kertvárosias, sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterület”, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret 2.000 m²
- beépíthetőség:
 - terepszint felett 10%
 - terepszint alatt 20%
- épület magasság max. 5,0 méter
- szintterületi mutató 0,2
- beépítési mód: szabadonálló
- legkisebb zöldfelület 80%

Az ingatlanból a Névtelen utca kialakításához – ami az ingatlant keresztirányban két részre osztja –, továbbá a Csillagörszírózsa utca szélesítésére közterületlejegyzés szükséges.

Az ingatlanban lévő tulajdonostárs, Kádár László 2025. május 26-án kelt megkeresésében felajánlotta tulajdoni hányadát Önkormányzatunk részére megvételre. Eladási árként 44 000 Ft/m², azaz 32 296 000 Ft értéket határozott meg.

A tulajdonostárs által tulajdonolt ingatlanrészen egy rossz állapotú, bontandó épület található, továbbá az építmény villamos energia (elektromos) közművel az eladó elmondása szerint ellátott. Mivel a területrész elhanyagolt, bozóttal teljesen benőtt, így az ingatlan megtekintése a bejutás miatt nem volt lehetséges, mivel az egész területrészt sűrű bozót fedi már közvetlenül a kapunál.

Önkormányzatunk megrendelte az ingatlanrész forgalmi értékbecslését a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-től. A 2025. július 15-én készült ingatlanvagyon értékelés alapján az értékbecslő az 734 m² nagyságú terület rész értékét 48.365 Ft/m² összegben határozta meg.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében javasolható a tulajdoni hányad megvétele, azonban a vételár megállapításánál figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a terület rész teljes rendbetétele, építmény bontása jelentős költséggel (amely akár 1-2 millió forint is lehet) járna.

Amennyiben a T. Bizottság a vétel mellett döntene, a 2025.évi költségvetés 1.09.13. sor „Ingatlanvásárlás, elővásárlás” előirányzatán a fedezet rendelkezésre áll.

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

Budapest, 2025. augusztus 25.

Tisztelettel

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