

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

Tárgy: Budapest XI.ker. Medvetalp utca 1599/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása során újonnan kialakuló közterületi ingatlanok tulajdonjog rendezése (Gyetvai Károly)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Medvetalp utca 1599/1 hrsz.-ú 1.092 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Gyetvai Károly tulajdonát képezi, amelyet 2024. évben vétel útján szerzett meg.

Az ingatlant is magában foglaló területre jelenleg hatályos 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ alapján a 1599/1 hrsz.-ú ingatlanból a Medvetalp utca szélesítésére, illetve a Csonttollú utca folytatásaként kiépítésre kerülő közterület lejegyzése válik szükségessé.

A magántulajdonos elkészítette az ingatlan megosztását tartalmazó változási vázrajzot a T-104584 szám alatt, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2025. május 14-én záradékával ellátott.

Eszerint az ingatlanból többek között

- a Medvetalp utca szélesítéseként 32 m² nagyságú közterület alakul ki (1599/5) hrsz.-on,
- a Csonttollú utca folytatásaként kialakításra kerülő út szélesítéseként 93 m² nagyságú közterület alakul ki (1599/3) hrsz.-on.

A telekalakítási eljárást az ingatlan tulajdonosa megindította. A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800128/4/2025. számú, 2025. július 10-én kelt határozatával a telekalakítást engedélyezte.

Az ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, amelyben az újonnan kialakuló (1599/5) hrsz.-on 32 m² nagyságú közterületet térítésmentesen adná az Önkormányzat tulajdonába.

Az (1599/3) hrsz.-on kialakuló 93 m² nagyságú ingatlan esetében az ingatlan 77 m² nagyságú részét térítésmentesen adná az Önkormányzat tulajdonába, míg a fennmaradó 16 m² nagyságú részét csereként a szomszédos 1599/2 hrsz.-ú 2 339 m² nagyságú telekingatlanban – amelyben Önkormányzatunk 1600 m² nagyságú tulajdoni hányaddal rendelkezik – lévő tulajdoni hányadunkból, vagy más, önkormányzati tulajdonú ingatlanból történő cserével szeretné megszerezni.

A tulajdoni hányad cseréjét Önkormányzatunk nem támogatja az alábbiak miatt:

2019. óta több ízben megkereste Önkormányzatunk a 1599/1, 1599/2 és 1600 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosait a Medvetalp utca szélesítésének elősegítése, illetve a KÉSZ végrehajtása érdekében történő telekalakítással kapcsolatban.

A magántulajdonosok elzárkóztak ingatlanaik telekalakításától többek között a közöttük lévő tulajdonjogi rendezetlen viták miatt.

Az elmúlt években az érintett ingatlanokban tulajdonosváltások történtek, az új tulajdonosok már a telekalakítás kérdésében nyitottak.

Mivel a KÉSZ végrehajtása során az ingatlanokat nagymértékű területleadás érintené a Medvetalp utca, Csonttollú utca és a Keltike lejtő felől, így Vagyongazdálkodási Osztályunk javaslattal élt a telekalakítással érintett ingatlantulajdonosok felé, melyben a közterületként lejegyzendő terület jelentős mértékű nagysága miatt az ingatlantulajdonosok által is korábban javasolt tulajdoni hányadok 10%-ának megfelelő területrészt térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását követően a közterület kialakításához még szükséges területrészt Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata saját tulajdoni hányadából biztosítaná. Ez számszerűsítve a tulajdoni hányadukból térítésmentesen átadandó 10% (amely összesen 556 m²) nagyságú területen felül még további, összesen 699 m² nagyságú terület az Önkormányzatunk részbeni tulajdonát képező 1599/2 hrsz.-ú ingatlanban lévő területrészből kerülne lejegyzésre. Így terület vásárlás az Önkormányzat részéről nem történne. Ezen javaslatunkat a tulajdonosok többsége elfogadva, támogatná a telekalakítást.

Mivel a 1599/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa külön telekalakítási eljárás lefolytatását kezdeményezte, így már csak a 1599/2 és 1600 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében áll Önkormányzatunk felajánlása.

Fentieket figyelembevéve javasoljuk, hogy a kérelmező által kérelmezett területrészt csere helyett a 16 m² nagyságú területrészt vásárolja meg Önkormányzatunk.

Ennek érdekében megrendeltük a 1599/1 hrsz.-ú földrészlet jelenlegi piaci értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítését.

A 2025. július 30. napján készült szakértői vélemény alapján a 1599/1 hrsz.-ú ingatlan jelenleg rendezetlen telekingatlan értékét 56 700 000 Ft (51 923 Ft/m²) összegben határozta meg.

Ez alapján a 16 m² nagyságú területrészt értéke 830 768 Ft.

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