

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. június 18. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1335/2 és 1336/2 hrsz.-ú ingatlanok rendezése, közterület lejegyzés, területcseré, tulajdoni hányad vásárlása (dr. Aniot Péter)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1335/2 hrsz.-ú 978 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

A mellette fekvő Budapest XI.ker. Spanyolréti út 1336/2 hrsz.-ú ingatlan 717 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 9/10-ed arányban dr. Aniot Péter, míg 1/10-ed arányban felesége, Meleg Anna Ilona tulajdonát képezik.

Az ingatlanokat is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK. számú rendelettel elfogadott KÉSZ van hatályban, melynek rendelkezései a Spanyolréti út felől a közterület bővítéséhez területlejegyzését, az ingatlant határoló árok (Budapest XI.ker. 1347 hrsz.) részterületének csatolását, valamint a két ingatlan összevonását írja elő.

Az összevonás azért szükséges, mert a 1336/2 hrsz.-ú ingatlan szélességi mérete nem éri el az övezetre előírt 18 méter szélességet. A két ingatlan összevonása esetén az egyes ingatlanok tulajdonosainak önálló rendelkezési joga megszűnne a közös tulajdon kialakításával, ezért az ingatlanok rendezése úgy történne, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanból a magántulajdonosok megvásárolnának mintegy 5 méter szélességű sávot, amely már biztosítaná a beépíthetőség lehetőségét.

Mivel mindkét telek mérete kisebb az Lke-3-XI-02. „kertvárosias, sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterület” övezetre előírt minimum 1.000 m²-nél, a telekalakítást engedélyező hatóság állásfoglalását kérte dr. Aniot Péter a telkek önálló ingatlanokként történő megtartására.

A telekalakítás során a magántulajdonosok telkének beépíthetősége a 18 méter szélesség biztosításával a meglévőnél kedvezőbb lenne, melyre vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésze előzetes hozzájárulását adta a meglévő 1.000 m²-nél kisebb telkek kialakításához.

dr. Aniot Péter ezek ismeretében, valamint egy korábbi Gazdasági Bizottsági határozat (30/GB/2022.(I.19.) számú határozat) előírásainak figyelembevételével elkészítette az ingatlanok rendezésére vonatkozó T-104343M. számú változási vázrajzot, melyet Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 2025. április 23-án záradékával ellátott.

A rendezés során dr. Aniot Péter és neje telkéből a Spanyolréti út szélesítéséhez 22 m² kerül lejegyzésre, míg az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Budapest XI.ker. (1347) hrsz.-ú 386 m² nagyságú „kivett árok” megnevezésű ingatlan területéből 20 m² kerül az ingatlanhoz hozzájegyzésre.

Ezen területrészek cseréjét követően a 2 m² nagyságú különbözeti területrészt a magántulajdonosok térítésmentesen adnák át az Önkormányzat tulajdonába.

2025. május 26-án kelt kérelmében a 102 m² nagyságú területrészt megvásárlására ajánlata 6 213 565 Ft + ÁFA lenne.

A 1336/2 hrsz.-ú ingatlanra Önkormányzatunk megrendelése alapján elkészített ingatlanvagyon-értékelés az ingatlan értékét jelen állapotában 48 800 Ft/m² + ÁFA nagyságrendben határozta meg. Mivel a csere kettős adásvétel jogügyletnek felel meg és Önkormányzatunk a telekingatlan értékesítés során ÁFA körbe tartozik, a 20 m² területcsere kapcsán – amely területcsere azonos értékkel 976 000 Ft – 263 520 Ft ÁFA fizetési kötelezettségünk keletkezik, melyet dr. Aniot Péter átvállal és megfizet Önkormányzatunk helyett.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 1335/2 hrsz.-ú ingatlanból 102 m² kerülne dr. Aniot Péter és neje tulajdonához, melyet Önkormányzatunk értékesítené számukra.

Az elkészült értékbecslés az önkormányzati ingatlan jelenlegi értékét 85 600 Ft/m² + ÁFA nagyságrendben határozta meg, amely a 102 m² területrészt értékesítése esetén 8 731 200 Ft + 27% ÁFA (2 357 424 Ft), összesen 11 088 624 Ft értékű.

Ehhez a csere jogügylet kapcsán hozzáadódik a 263 520 Ft ÁFA, így mindösszesen 11 352 144 Ft fizetési kötelezettsége keletkezik dr. Aniot Péter és nejének.

A telekredezés során kialakuló 1347/4 hrsz.-ú 817 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan dr. Aniot Péter 9/10-ed arányú, míg Meleg Anna Ilona 1/10-ed arányú tulajdona lesz.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 1335/2 hrsz.-ú ingatlanból a Spanyolréti út szélesítéséhez 33 m² nagyságú rész kerül eljegyzésre, míg a (1347) hrsz.-ú „árok” ingatlanból 22 m² kerül hozzájegyzésre, továbbá 102 m² értékesítésre, így a telekredezés során kialakuló 1347/2 hrsz.-ú 865 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tulajdonosa lesz Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata.

A telekredezés során végül is mind a magántulajdonosoknak, mind pedig Önkormányzatunknak megmarad az önállóan hasznosítható telke, kialakul az ingatlanok előtt a Spanyolréti út szabályos szélességi mérete és az árok telkekhez történő csatolása is megvalósul, így javasolható a telekredezés végrehajtása.

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

Budapest, 2025. június 6.

Tisztelettel

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