

Tisztelt Képviselő-testület!

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 területrész 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.

Idő közben Kásás Klára tulajdoni hányadát értékesítette dr. Keszei Béla részére, így jelenleg 1/1 tulajdoni hányad arányban dr. Keszei Béla a 2690/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

Mivel az 1998-ban lefolytatott telekalakítási eljárás megghiúsult, a magántulajdonos a telekrendezés 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 elkészítette a telekké alakuló területrész értékbecslését. Az értékbecslő bruttó 4.800.000,-Ft-ban (bruttó 83.000,-Ft/m²) határozta meg annak értékét.

A hatályban lévő 11/2017.(V.3.)XI.ÖK. számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ szerint az ingatlan övezeti besorolása Lk-2-XI-03., azaz „Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület”, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 600 m²
- beépítési mód: szabadonálló
- beépíthetőség: terepszint felett 40%
terezsint alatt 50%
- építménymagasság: min. 6,0 méter – max. 12,5 méter
- szintterületi mutató szmá: 1,40
szmp: 0,50

Mivel a korábban megkötött adásvételi szerződés semmis, így annak újrakötése szükséges.

A vételár a jelenlegi piaci értéknek megfelelően került megállapításra 4.800.000,-Ft-ban, melybe a korábban megfizetett vételár beszámítható, azaz 474.500,-Ft, így javasolható a területrész 4.325.500,-Ft vételáron történő elidegenítése, amely ÁFA adóterhet nem tartalmaz, mivel az önkormányzati területrész beépített ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.

dr. Tóth Renáta Hanna ügyvéd – mint dr. Keszei Béla jogi képviselője – 2020. október 13-án kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, amelyben a lefolytatott telekalakítási lejárás kapcsán kérelmezte ügyfele részére történő területrész értékesítését.

Budapest, 2020. november 11.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
Büki László igazgató