

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Madárhegy 1669/3 hrsz-ú 9.652 m² nagyságú „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan magánszemélyek tulajdonát képezi, az alábbi bontásban:

<i>tulajdonos</i>	<i>tulajdoni hányad</i>	<i>területagság (m²)</i>
Vadkerti Péter	2658/38612	664,4
Vadkerti Péterné	2258/38612	564,4
Kubovics Béla	2876/38612	719
Kubovics Béláné	2876/38612	719
Krucsay Natália	7678/38612	1919,4
Kelemenné Gálosi Ágnes	1658/38612	414,4
Kelemen Péter Csaba	1972/38612	493
Kelemen Judit	1968/38612	492
Kelemen Zoltán László	160/38612	40
dr. Csillikné Svasznek Erika	4558/38612	1139,3
Rákossy Pál	4974/38612	1243,3
Breiner Flóra Zsófia	1138/38612	284,4
Breiner Fanni Anna	1138/38612	284,4
Breinerné Varga Ildikó Mária	2700/38612	675
összesen:		9652

Az ingatlanra jelenleg hatályos KSZT alapján 6 önálló telek kialakítására van lehetőség, megosztása esetén plusz egy ingatlan a mellette fekvő 1667/1 hrsz-ú ingatlannal történő összevonását követően keletkezhet.

Az ingatlanból közterület kialakításához 1184 m² nagyságú rész kerülne lejegyzésre, a Medvetalp utca és a Névtelen utca (1667/5) hrsz-ú közterület szabályozás szerinti méretének kialakításához.

Az L6-M-XI/4 övezeti besorolású ingatlan beépítési paraméterei az alábbiak:

- beépíthető 15 %
- építménymagasság 7,5 m
- szintterület mutató 0,4
- építhető lakásszám: 4
- min. telekméret 1000 m².

Az ingatlanok tulajdonosai több esetben kezdeményezték az ingatlan rendezését, ami ez idáig sikertelen volt, mert az Önkormányzat általi megvásárlás lehetőségével nem éltek, továbbá a tulajdonostársak egyike a tervezett megosztás egyik változatához sem adta hozzájárulását.

2016. augusztus 26-án a tulajdonosok közül Csillik Erika és Breinerné Varga Ildikó kérelmezték az osztatlan közös tulajdonuk rendezésében az Önkormányzat segítségét az alábbiak szerint:

- a 1669/3 hrsz-ú ingatlanból leadandó 1184 m² területért cserébe kérték az Önkormányzat tulajdonát képező 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú ingatlant, a további közterület kialakításához szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adnák,
- amennyiben ez nem lehetséges 10% nagyságú területrészükről, ami 965 m² térítésmentesen lemondanának, a további 219 m² után kérnék a kártalanításukat, azaz szeretnék, ha azt a területrészt az Önkormányzat megvásárolná.
- A 1669/3 hrsz-ú ingatlan telekredezéséhez szükséges önkormányzati tulajdonú 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú csonkotelket megvásárolnák jutányos 10.000,-Ft/m² vételáron. Ez esetben a 1184 m² nagyságú közterülethez szükséges telekrészüket ingyenesen átadják az Önkormányzat részére.
- A 1667/1 hrsz-ú ingatlant megvásárolnák értékbecslő által megállapított értéken is.

A T. Bizottság a kérelemmel kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

653/GB/2016.(IX.21.) Határozat

A Gazdasági Bizottság 11 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest XI.ker. Madárhegy 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú ingatlanát értékesíteni kívánja a Budapest XI.ker. Madárhegy 1669/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére bruttó 60.000,-Ft/m² vételáron abban az esetben, ha a Budapest XI.ker. Madárhegy 1669/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a közterület kialakításához szükséges 1184 m² területrészt térítésmentesen az Önkormányzat részére átadják.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Csernus László elnök

A döntés ismeretében jelenleg Kelemen Péter Csaba nyújtotta be az Önkormányzathoz észrevételeit, mely szerint nem fogadja el az Önkormányzat határozatában foglalt ajánlatát és az alábbi megoldásra tesz javaslatot:

- a.) a 1669/3 hrsz-ú ingatlanból lejegyzésre kerülő ~ 1184 m² ½ részét, azaz 592 m²-t a tulajdonosok térítésmentesen átadnák az Önkormányzat részére, míg a további ½ része az Önkormányzat tulajdonát képező 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú telkéből legyen biztosítva úgy, hogy az ingatlan a 1669/3 hrsz-hoz kerüljön hozzácsatolásra. A területkülönbözetet (650-592=58 m²) a tulajdonosok bruttó 30.000,-Ft/m² vételáron vásárolnák meg.
- b.) az Önkormányzat járuljon hozzá a Névtelen utca (1667/5) hrsz-ú közterület további bővítésének megszüntetéséhez, így a 1669/3 hrsz-ú ingatlan az Önkormányzat 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú telke nélkül is megosztható, rendezhető lenne. Ezen javaslattal a Főépítész nem ért egyet a két zsákutca Lucerna köz és Kányakapu utca összenyitását indokoltnak tartja. Új KÉSZ készítése esetén is a két zsákutcát összekötő útszakasz betervezésre kerül.

Fentiek alapján az a.) verzióban megjelöltek szerinti rendezés javasolható.

Kelemen Péter Csaba kérte, hogy a Bizottság döntésének meghozatalánál vegye figyelembe, hogy:

- az Önkormányzat már korábban hozzájárult a 650 m² nagyságú csonkaterke közterületrészre történő cseréjéhez.
(A lehetőséggel nem éltek a tulajdonosok, szerződést nem, kötöttek)
- csonkaterkünk 1669/3 hrsz-ú telekhez történő hozzácsatolását irányozza elő a jelenlegi KSZT.
(Bár az összecsatolás nem kötelező elemként van a KSZT-ben feltüntetve, lehet más telekalakítási megoldás is, mivel a 1667/2 és 1667/3 hrsz-ú ingatlanok is Önkormányzatunk tulajdonát képezik)
- a korábbi állapothoz képest a tulajdonosok száma 7-re csökkent, ami elősegíti a rendezést (a 14 magánszemély 7 család és 7 önálló telek kialakításában a tulajdonosok megegyeznének)
- a nagynyomású gázvezeték úgy került a Medvetalp utcában elhelyezésre, hogy annak védőtávolsága a 1669/3 hrsz-ú ingatlanra belenyúlik. A gázvezeték építéskor úgy adták a magántulajdonosok hozzájárulásukat, hogy segítséget kapnak ingatlanuk rendezéséhez.
(Ezzel kapcsolatban az Önkormányzat okirattal nem rendelkezik. A gázvezeték megléte azonban az ingatlan gázellátásának biztosítását szolgálja egyszerű rákötéssel, így gerincevezeték kiépítési költségek már a tulajdonosokat nem terhelik. Ez értéknövelő tényező a szóban forgó ingatlan esetében)
- a tulajdonosok általában a telekterületük 10%-ának megfelelő területrészt adják térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába, nagyobb leadás esetén kérik a 10% feletti területrész Önkormányzat által történő megvásárlását.

Fentieket összegezve az ingatlan rendezésével egy újabb Madárhegyi tömbben, a KSZT-ben előírt méretű utak kialakítása megtörténhetne és a terület fejlesztése megkezdődhetne. A közművek kiépítése és a jelenlegi elhanyagolt zöldterület beépíthető telekingatlanokká alakulhatna.

A T. Bizottság a 30/GB/2017.(I.25.) Határozatában az alábbiak szerint döntött:

30/GB/2017.(I.25.) Határozat

A Gazdasági Bizottság 12 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest XI. ker. Madárhegy 1669/3 hrsz-ú ingatlanból lejegyzésre kerülő ~ 1184 m² nagyságú közterület kialakítására a tulajdonosok telekterületük 10%-át kitevő 965 m² ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával valósuljon meg, míg a fennmaradó 219 m² terület az Önkormányzat tulajdonát képező 1667/1 hrsz-ú 650 m² nagyságú telkéből lenne biztosítva. A 1667/1 hrsz-ből a közterület lejegyzését követően fennmaradó 431 m²-t értékesíteni kívánja a 1669/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére, melynek vételár megállapításához értékbecslés elkészítését kéri a Jegyző Asszonytól.

A 1669/3 hrsz-ből lejegyzendő ~ 1184 m² pontosítása szükséges telekalakítási vázrajz elkészítésével, mely az ingatlan tulajdonosainak feladata és költsége.

Az értékbecslés és a vázrajzi pontosítást követően az ügyet újratárgyalja és végleges döntését az időpontban kívánja meghozni.

Egyben a 653/GB/2016.(IX.21.) számú határozatát saját hatáskörében visszavonja.

Határidő: 2017. április 15.

Felelős: Csernus László elnök

Az értékbecslés 2017. március 27-én kelt szakvélemény alapján elkészült. Eszerint a 431 m² nagyságú telekrész értékét 15.340.000,-Ft-ban (28.025,-Ft/m² + ÁFA) határozta meg.

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

Budapest, 2017. március 30.

Tisztelettel

Zsuzsanna

Vargáné dr. Kremzner

jegyző megbízásából:
Büki László igazgató