

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Dr. Toók Gabriella Osztályvezető Asszony
részére

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel ismételten kezdeményezni kívánjuk a 11820/7 hrsz. alatti, a Budapest II. Kerület Önkormányzattal osztatlan közös tulajdonunkban álló ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, illetve ennek keretében ezúton bejelentjük, hogy a T. Önkormányzat tulajdoni illetőségét megváltani szándékozunk.

A jelen nyilatkozatunkkal k é r j ü k, hogy

1. a Főépítési Irodától szíveskedjenek állásfoglalást kérni arra vonatkozóan, hogy a nevezett ingatlan építési teleknek minősül-e.
2. A Főépítési Irodától szíveskedjenek a fentiekől függetlenül külön állásfoglalást kérni arra vonatkozóan is, hogy a nevezett ingatlan és a szomszédos 11820/5 hrsz alatti ingatlan egyesítése esetén a /5 hrsz alatti telek beépíthetősége milyen mértékben javulna.
3. A korábban a tárgyi ingatlanra vonatkozó értébecsléseket az új főépítési állásfoglalás alapján módosíttatni szíveskedjenek.
4. Szíveskedjenek megállapítani, hogy a nem építési teleknek minősülő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan értékesítése is áfa körbe tartozna-e.

Kérelmünk indokolásaként előadjuk az alábbiakat.

- 1./ Álláspontunk szerint a nevezett ingatlan zárványteleknek minősül, mivel telken belüli parkoláshoz gépkocsi behajtásra használható közút csatlakozással – a látszat ellenére – egyáltalán nem rendelkezik.

Ennek körében ismételten kérjük, hogy szíveskedjenek figyelembe venni az ingatlan alábbi körülményeit:

a./ A teleknyél beépítettségéről

Az ingatlan földhivatali térképén szerepel ugyan egy teleknyél, mely a telekre való gépkocsi behajtást szolgálná, ugyanakkor a valóságban e nyél közút kapcsolattal nem rendelkezik, mivel az azzal szomszédos kettő épület által *évtizedek óta beépített*, a Vöröstorony utca felől átlagosan cca. 5 méter magas egybefüggő, azaz zárt sorú építményekkel elzárt, továbbá a nyél felsőbb szakaszain is (részben) lakóépülettel beépített.

Az akadályokat képező épületrészek elbontatása aránytalan idővesztéssel, költséggel jelentene, ráadásul – az alább kifejtendő okán – *teljességgel céltalan is volna*.

b./ A teleknyél meredekségéről

Levelünkhöz csatoltuk a helyszín geodéziai felmérését, melyből egyértelműen megállapítható, hogy a terület hegyvidéken is szokatlan mértékben meredek, a nyél átlagosan több, mint 28,5%-kal emelkedik.

Ez terepszintű rámpa kialakítását – a nyél beépítettségétől függetlenül is! – *kizárja*.

c./ A vonatkozó jogszabályoknak megfelelő lejtésű behajtó rámpa megépítésének objektív akadályáról

Az előző pontban írtak szerinti emelkedő leküzdése elvileg lehetséges volna a terepbe történő bevágás és új rámpa kialakításával.

Ehhez – a maximálisan megengedett 15%-os rámpa kialakítása esetén – cca. 6,5 m magas támfalat kellene építenünk a rámpa mindkét oldalán a kialakuló 6,5 méter magas terepszint különbségek, azaz a bődületes földtömeg megtámasztására.

Ez egyrészt gazdaságosan nem kivitelezhető, másrészt technikai akadályokba is ütközne.

A – pusztán „jogi” értelemben létező – teleknyél legnagyobb szélessége ugyanis 3,5 méter.

A kialakítható gépkocsi behajtók minimális szélessége – az OTÉK 6. számú melléklete értelmében – ugyancsak éppen 3,5 méter.

A 3,5 méterből 3 m a nettó út, de további minimum 25-25 cm-t igényel az út kettő oldalán kötelezően kialakítandó kerékvető szegély.

Ebből következően támfal építésére egyetlen centiméter sem áll rendelkezésünkre, így a terepbe bevágás a nyélen nem kivitelezhető, egyszerűen túl keskeny a nyél.

Kérjük az új főépítési állásfoglalást szíveskedjenek megküldeni részünkre.

2./

Kérjük, hogy a Főépítési Iroda az alábbiak fentiek figyelembevételével mellett szíveskedjen külön okiratban állást foglalni a telkek egyesítésével létrejövő többlet-beépíthetőség kérdésében is.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) értelmében a tárgyi ingatlanra irányadó építési övezetben az 1.500 m²-nél nagyobb területű építési telkek esetében az 1.500 m² feletti telek terület vonatkozásában minden beépítési mutató 50% mértékű csökkentő tényezővel vehető figyelembe.

A jelenleg kizárólagos tulajdonunkat képező szomszédos telek (11820/5 hrsz) területe 1.117 m², az önkormányzattal közös tulajdonunkban lévő ingatlanban 279 m²-nek megfelelő tulajdonrészrel rendelkezünk, azaz a saját telkünk és telekrészünk egyesítése esetén *jelenleg* 1.396 m² területű telekkel rendelkezünk.

A telkek *egészének* egyesítése esetén a megszerzendő telekrészből tehát mindössze 104 m² minősül a KÉSZ értelmében csökkentett tényezőktől mentes területnek, a fennmaradó terület mindössze 50% értéken vehető figyelembe.

Ez – az egyöntetű piaci gyakorlat és a józan megfontolás alapján – praktikus annyit tesz, hogy a 104 m² területen felül megszerzendő újabb telekrészek 50% értékkel veendőek figyelembe az ingatlan vásárlásakor.

A kettő ingatlan egészének egyesítésével az 1.396 m² területünk 2.384 m²-re bővülne, melyből azonban (3,5 m*45 m) 157,5 m teleknyél, mely a beépítési mutatók szempontjából egyáltalán nem vehető figyelembe, így a hasznosítható terület összesen 2.226,5 m², melyből **a közös tulajdon megszüntetésével megszerzendő 830,5 m² mintegy 87,5%-a (830,5-104 m²) 50%-os diszkonttal vehető csak figyelembe a telekrész értékének megállapításakor.**

Kérjük e főépítési állásfoglalást szintén szíveskedjenek megküldeni részünkre.

3./ **Kérjük, hogy a korábban a tárgyi ingatlanra készített értékbecslések felülvizsgálatát/módosítását szíveskedjenek megrendelni a Főépítési Iroda új állásfoglalása alapján, azaz – álláspontunk szerint – arra vonatkozóan, hogy a korábban meghatározott értékek mennyiben csökkennek, amennyiben az ingatlan nem építési telek, hanem (minden alapvető közművesítést nélkülöző) zárványtelek.**

Kérjük továbbá az értékbecslésben figyelembe venni, hogy a telek területéből 157,5 m² teleknyél, mely (a fenti akadályoktól függetlenül is!) hasznosíthatatlan, a beépítési mutatókban a KÉSZ értelmében nem figyelembe vehető, így álláspontunk szerint az ingatlan értékének megállapításakor is levonandó.

Kérjük, hogy az értékbecslők munkáját segítő szíveskedjenek eljuttatni részükre a levelünkhöz csatolt adásvételi szerződést, mely épp a szomszédos, /5 hrsz alatti ingatlan tényleges, ráadásul relatíve friss piaci értékét tartalmazza.

Az összevetéskor hangsúlyozandó ugyanakkor, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan:

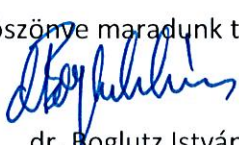
- széles közút kapcsolattal rendelkező valódi építési telek,
- zavartalan panorámájú
- összközműves
- a KÉSZ értelmében a beépíthetősége teljes értékű, csökkentő tényezőktől mentes!

Kérjük az értékbecsléseket szíveskedjenek megküldeni részünkre.

4./ Tisztelettel kérjük a T. Osztályvezető Asszony tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az önkormányzat által értékesítendő *nem* építési telek is áfa körbe tartozik-e, ugyanis az általános szabályok értelmében (az értékesítő áfa körbe való bejelentkezése hiányában legalábbis) a nem építési telek nettó értéken átruházható.

Kelt Budapest, 2023.01.20.

Szíves eljárásukat előre is köszönve maradunk tisztelettel:


dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály
tulajdonostársak
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109

Mellékelve:
Geodéziai felmérés
Adásvételi szerződés