



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5559
Fax: 346-5528
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. november 21-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr Toók Gabriella osztályvezető
Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú Vöröstorony lejtő 7. szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló 3840/7602 arányú önkormányzati tulajdonrész tulajdonostársak részére történő értékesítéséről a közös tulajdon megszüntetése céljából
Ügyiratszám: XIV-88/2022.
Ügyintéző: Murányi Orsolya

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület 11820/7 helyrajzi számú **1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7.** „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű ingatlan az alábbi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában van

- **Kurucz István András** **1044/7602**
- **Kurucz Mária** **1044/7602**
- **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **3840/7602**
- **Boglutz István** **837/7602**
- **Koloszár Dénes Mihály** **837/7602 arányban.**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészt a Magyar Állam - az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján - az Önkormányzat tulajdonába adta 1996-ban (*Tulajdoni lap – 1. melléklet*).

Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az ingatlan egy nyéllel csatlakozik a Vöröstorony lejtő közterülethez (*Helyszínrajz – 2. melléklet*). Az ingatlant 6 db egyéb, magántulajdonban lévő ingatlan veszi körül, mely ingatlanok a Vöröstorony lejtő, ill. a Törökvész út felől közelíthetők meg. Az ingatlan az északi **11820/5** helyrajzi számú és a déli **11820/8** helyrajzi számú ingatlan irányából nincs elkerítve, a többi szomszédos ingatlantól kerítéssel elhatárolt.

Az ingatlan közterületről a valóságban nem közelíthető meg, mivel a Vöröstorony lejtő felől egy kb. 1,5 m magas támfal zárja le a nyelet az úttól. A tetején növényekkel benőtt, termésköből épített támfal a szomszédos **Vöröstorony lejtő 3.** szám alatti ingatlan garázkapujával és terméskő lábazatú kerítésével szerves egységet képez (*3. melléklet – Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó*).

Az Önkormányzat a **11820/7** helyrajzi számú ingatlanon nincs birtokon belül, az ingatlanra jelenleg csak az ingatlannal szomszédos ingatlanok telkein keresztül lehet bejutni.

A tulajdonostársak közül **Dr. Boglutz István** és **Koloszár Dénes Mihály** a 2022. szeptember 07. napján kelt levelükben úgy nyilatkoztak, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében szándékukban áll megváltani az Önkormányzatnak a **11820/7** helyrajzi számú ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségét (*Vételi szándéknyilatkozat – 4. melléklet*).

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a 2022. október 11. napján kelt 8004028/1/2022 iktatószámú végzése szerint **dr. Boglutz István** 2022.10.06. napján iktatott beadványában telekalakítással összefüggő eljárást kezdeményezett a Kormányhivatalnál a **11820/5, 11820/7, 11820/8** helyrajzi számú földrészetekre vonatkozóan. A tervezett telekalakításról vázrajzot



nem kaptunk, a telekalakítási tervet nem ismerjük. Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. részére 2022.10.06. dátummal „telekalakítási eljárás megindítása” került bejegyzésre, majd törlésre.

A Budapest II. kerület, belterület **11820/5** helyrajzi számú **1025 Budapest Törökvész lejtő 110/B.** „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1091 m² területű ingatlan

- **Boglutz István** 1/2
- **Koloszár Dénes Mihály** 1/2 arányú közös tulajdonában van.

Az ingatlan a Törökvész út felől közvetlenül szomszédos a **11820/7** helyrajzi számú ingatlannal

A Budapest II. kerület, belterület **11820/8** helyrajzi számú **1025 Budapest Vöröstorony lejtő 5.** „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű 1117 m² területű ingatlan

- **Kurucz István András** összesen **545/1091**
- **Kurucz Mária** összesen **546/1091** arányú közös tulajdonában van.

Az ingatlan a Vöröstorony lejtő felől közvetlenül szomszédos a **11820/7** helyrajzi számú ingatlannal.
(Tulajdoni lapok – 5. melléklet).

A Főépítész arról tájékoztatta osztályunkat, hogy informálisan tudomásuk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatáról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását, mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

A KÉSZ 1. melléklete a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. (6. melléklet – Főépítész tájékoztató levele).

A Főépítész tájékoztatása alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

- „a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A főépítési álláspont szerint a tárgyi telek - a fentieket és az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve - építési teleknek minősül, az ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki. Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

A 2011. évi CXCVI. törvény – amely a nemzeti vagyonról rendelkezik 13. § (1)-(2) bekezdése és 14. § (2) bekezdése szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

„14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] szabályai az alábbiak:

„(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése alapján amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott (25 millió forint) értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történik.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése szerint az ingatlan vételárát a helyben szokásos forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni. A helyben szokásos forgalmi érték megállapításához ingatlanszakértőt kell igénybe venni.

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése alapján a Hivatal két ingatlan értékbecslési szakvéleményt készítettett a 11820/7 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati tulajdonú részére.

A Bering Studio Kft. által készített 2022. november 11. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 108.000.000-Ft + ÁFA, bruttó 137.160.000-Ft, azaz egyszázharminchétmillió-egyszázhatvanezer forint (7. melléklet – Értékbecslés)

Az Immowell 2002 Kft. által készített 2022. november 14. napján kelt ingatlan értékbecslés szerint az ingatlan 3840/7602-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 99.800.000-Ft + ÁFA, bruttó 126.746.000-Ft, azaz százhuszonhatmillió-hétszáznegyvenhatezer forint (7. melléklet – Értékbecslés)

A Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A Bizottság az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés b) pontja, 11. melléklete 1.4. pontja és 1.4.4. alpontja alapján véleményezési joga van.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.


Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a Budapest II. kerület, belterület **11820/7 helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. „felülvizsgálat alatt” címen nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1267 m² területű, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban meglévő **3840/7602 tulajdoni hányadát az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából** a Budapest II. kerület, belterület **11820/7 helyrajzi számú** 1025 Budapest Vöröstorony lejtő 7. szám alatti ingatlan tulajdonostársai között meghirdetett zártkörű versenytárgyaláson értékesítse, a versenytárgyalás induló árát értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapján 108.000.000-Ft + a mindenkori Áfa, azaz bruttó 137.160.000-Ft összegben, a pályázati alapidjat a bruttó induló ár 10%-ában határozza meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy eredményes versenytárgyalás esetén hatalmazza fel a Polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. június 30.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella
osztályvezető

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap hrsz.11820/7
2. Helyszínrajz
3. Felmérési Helyszínrajz és Utcakép fotó
4. Vételi szándéknyilatkozat
5. Tulajdoni lapok: hrsz. 11820/5 és hrsz. 11820/8
6. Főépítész tájékoztató levele
7. Ingatlanforgalmi értékbecslések

A 7. sz. melléklet az értébecslést végző két cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános.

1. melléklet

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

ZAT1537 (Lejárat:4007.12.26)

Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budaikei út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479929/2022

2022.10.12

Szektor : 6

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"
 1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t. jöv.
k.f.14

ter. kat. jöv.
ha m2 k.f.11

- Kivett beépítetlen terület

0

1267

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kucsics István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

6. tulajdoni hányad: 1044/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 216/2/1983/1982.08.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kucsics Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II.KER. Vöröstorony lejtő 5.

9. tulajdoni hányad: 3840/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 174024/1/1996/96.06.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Madarast liget 1.

20. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14/19.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Boglár István

sz.név: Boglár István

szül. : 1985

a.név : Dr. Andrácz Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V.KER Váci utca 25. I/1.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479928/2022

2022.10.12

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 6

Belterület 11820/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 837/7602

bejegyző határozat, érkezési idő: 55401/2/2022/21.10.25

jogcím: vétel

utalás: II /10-12, II /14-19.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dénes Mihály

sz.név: Koloszar Dénes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Tóvis utca 44.

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

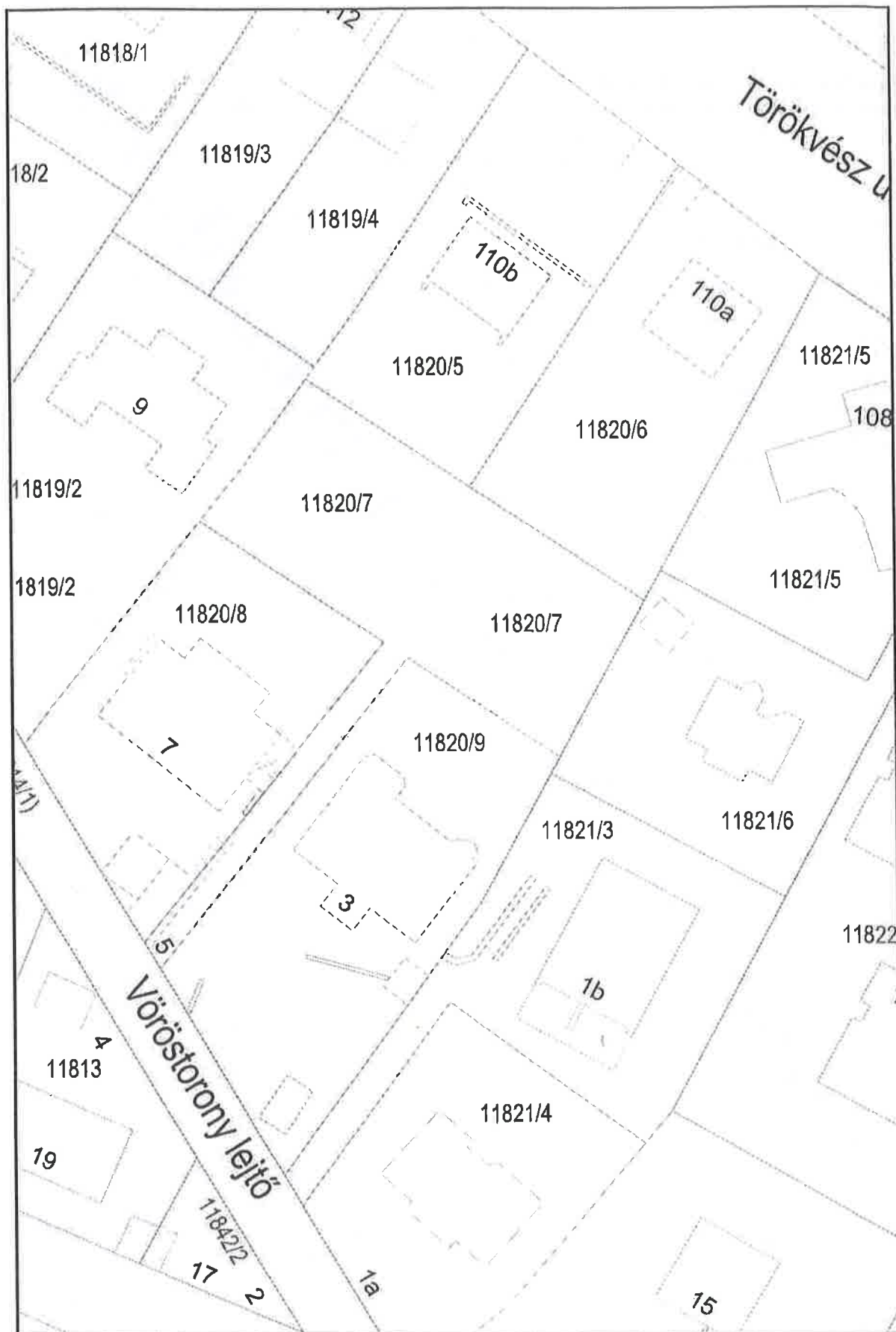
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. wellerlet



3. melléklet

Perkátai Tamás
munkavégző neve

HELYSZINRAJZ

Bp. II
Belterület

Munkaszám 16/2021

A 11820/7 hrsz-ú ingatlan utóal felméréséről

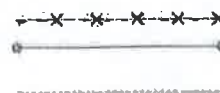
M=1:200



Bp.2021 11 15

Készítette: Perkátai Tamás
földm. úm 2492

Kerítés
birtokhatár
támfal

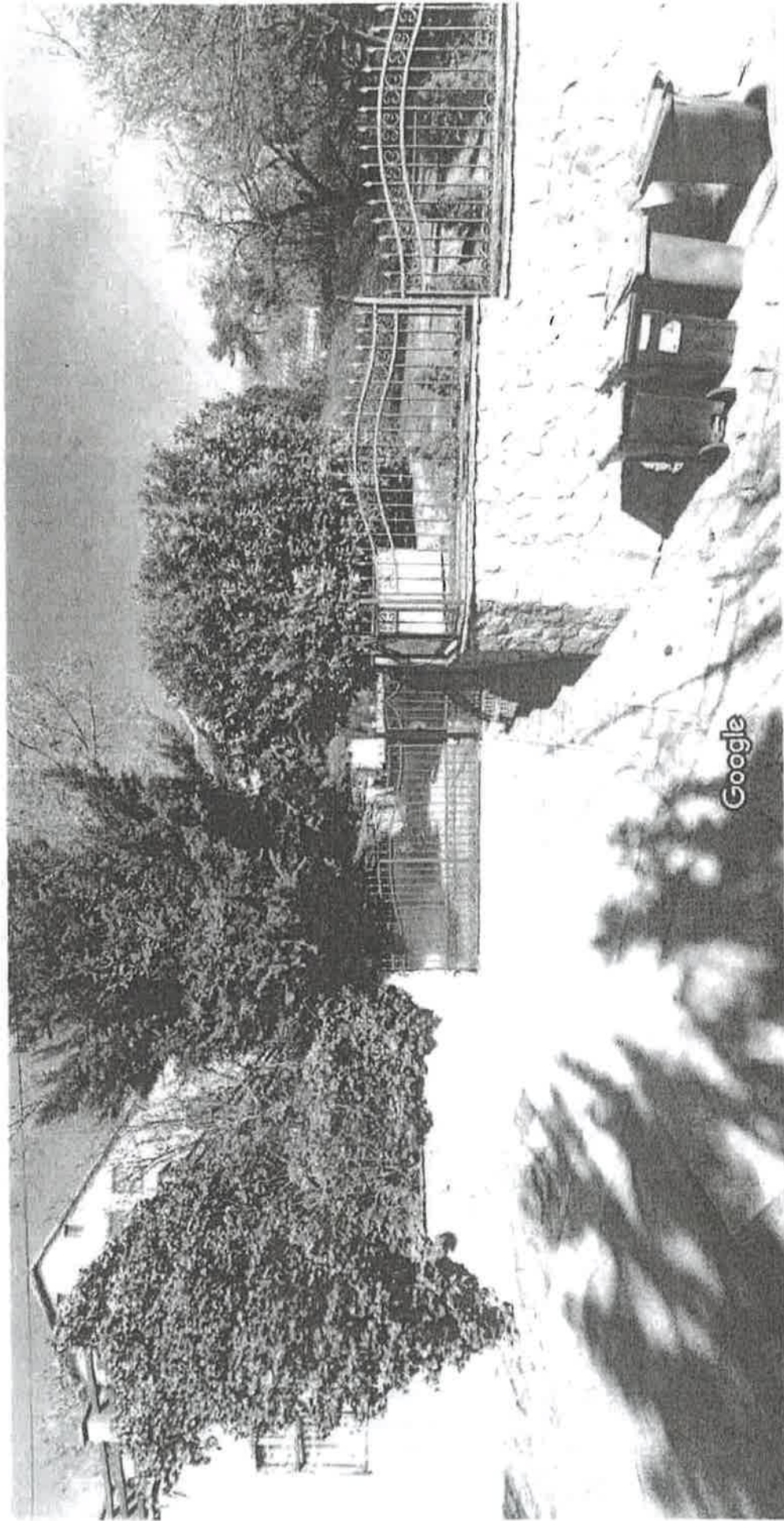


2022. 10. 12. 15:09

2 Vöröstorony lejtő – Google Térkép

Go gle 2 Vöröstorony lejtő

3. melléklet



Kép készítésének ideje: márc. 2022 © 2022 Google

Budapest

Google

Utcakép – márc. 2022

<https://www.google.com/maps/@47.5303873,18.9961927,3a,75y,48.64h,91.01t/data=!3m6!1e1!3m4!1sItHFbBuyaJzobRj2OCJUCgI2e07!16384!8!8192>

4. melléklet

2022. Szeptember 14. 64606

Képt. Tóth S.

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Órsi Gergely Polgármester Úr
részére

2022. Szeptember 14.

2022. Szeptember 15.

XIV/88-1

XIV/12.1/2022
M. G. 19-NSA-N

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály a jelen kérelmünkkel – a Ptk. 5:83.§.(1)bek. alapján – kezdeményezni kívánjuk a Budapest II. ker. 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.

Jelenleg a nevezett ingatlan összesen 1674/7602 tulajdoni illetősége képezi a tulajdonunkat, a T. Önkormányzat tulajdonrész 3840/1674, utóbbit szeretnénk a közös tulajdon megszüntetése keretében megvásárolni, amennyiben – az ingatlan speciális körülményeit is figyelembe vett – kölcsönösen elfogadható értéken erre sor kerülhet.

Kérjük, hogy a közös tulajdon megszüntetési eljárás lefolytatása érdekében az Önkormányzat szíveskedjen független értékbecslő(ke)t megbízni, akik a nevezett ingatlan tulajdonrész forgalmi értékét megállapítanák.

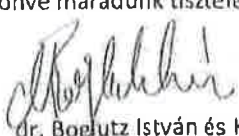
Kérelmünk elbírálásakor kérjük figyelembe venni az ingatlan alábbi körülményeit is.

- A Ptk. 5:84. §. (2) bek. alapján az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, mivel az új telkek a kötelezően kialakítandó legkisebb telckméretet nem érnék el, így kizárólag az értékesítésre van lehetőség.
- Nem kizárólagos tulajdonjogot, hanem pusztán (többségi) tulajdonrészt kívánunk a T. Önkormányzattól megváltani.
- Bár az ingatlan közigazgatási címe a tulajdoni lap tanúsága szerint „1025 Budapest, Vöröstorony u. 7. szám”, ugyanakkor ez pusztán jogi értelemben vett közút csatlakozást takar, természetben a telek közút csatlakozással egyáltalán nem rendelkezik, közút csatlakozása nem kialakítható, azaz ún. zárványtelek.

Kérjük, hogy az alábbi elérhetőségeinken szíveskedjenek tájékoztatni az értékbecslés(ek) időpontjáról.

Kelt Budapest, 2022.09.07.

Szíves eljárásukat előre is köszönve maradunk tisztelettel:


Dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály
tulajdonostársak

Mellékelve: 1 db tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/479949/2022

2022. 10. 12

Szektor : 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/5 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II. KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"
1026 BUDAPEST II. KER. Törökvész lejtő 110/B. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fáll.

ajánlati adatok

ker. kat.jöv

ha m2 k.fáll

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1117

0.00

II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : IFj. Dr. Boglutz István

sz.név: Boglutz István

szül. : 1985

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1052 BUDAPEST V. KER Váci utca 25. 1/1.

16. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat; érkezési idő: 69612/1/2022/22.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /5-7, II /9-14.

jogállás: tulajdonos

név : Koloszar Dánes Mihály

sz.név: Koloszar Dánes Mihály

szül. : 1972

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1026 BUDAPEST II. KER. Törökvész lejtő 110/B.

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 12342/1/2022/22.06.23

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékaik erejéig.

utalás: II /15.

jogosult:

név : Boglutz Krisztina

sz.név: Boglutz Krisztina

szül. : 1982

a.név : Dr. Madarász Judit Alexandra

cím : 1022 BUDAPEST II. KER. Bimbó út 48-50. A. ép. I. em. 2.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06

telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

5. melléklet

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAT1537 (Lejárat:4007.12.26)
		Kilépés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 6

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. kiegészítő adatok

ha m2

k.fill.

kat.jöv.

ha m2 k.fill.

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1091

0,000

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5

3. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 3782/1978/1978.02.07

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5.

4. tulajdoni hányad: 137/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20630/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kurucz István András

szül. : 1960

a.név : Sidó Mária

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5

5. tulajdoni hányad: 138/1091

bejegyző határozat, érkezési idő: 20640/1982/1979.01.12

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Kurucz Mária

szül. : 1963

a.név : Sidó Mária

cím : BUDAPEST II. KER. Vöröstorony lejtő 5.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/479895/2022

2022.10.12

Szektor : 6

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11820/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Korbucz István András
szül. : 1960
a.név : Sidó Mária
cím : 1025 BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5

7. tulajdoni hányad: 270/1091
bejegyző határozat, érkezési idő: 39807/1987/1986.08.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
gondnokolt
név : Kurbucz Mária
szül. : 1963
a.név : Sidó Mária
cím : BUDAPEST II.KER. Vörös torony lejtő 5.

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 143228/2/2012/12.07.17
Vezetékjog
7103/200/2012, 7103/201/2012, 7103/202/2012, 7103/203/2012, 29 m2 területre.
jogosult:
név: ELŐ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 800402/1/2022/22.10.06
Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

6. melléklet

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/322-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrs.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településképi védelmről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetők a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu » Közérdekű » Hivatal » Szabályzatok » Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: az a telek,

„a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi ingatlant körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat rész tulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ab) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.


Tájékoztatatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.


Jelen tájékoztatás építtetői szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció benyújtása nélkül készült, olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

1. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

1. melléklet

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
			legkisebb			legnagyobb					legnagyobb					
3.	Lke-2		terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mértéke területi aránya (%)	szántterületi mutatója			épület-magassága (m)	Pmu v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	államos szántterület osztószáma	telekterület alapján	egyes előírás alapján		
4.	övezetcsoport						előírt (%)	előírt (%)	átalános (m ² /m ²)						parkolási (m ² /m ²)	
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	m	T	Tsz	Tm	Z%	B%_Tf	B%_Ta	SZTM_d	SZTM_cp	Ém	Pmu v. H ₀ v. Ép				
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	5/1	-	
Beépítési mód		Intézmény jelölés/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási terület		Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma					
SZ	= szilárdorú	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézményi terület	B	= előírásban szereplő területi szerinti	Em	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
O	= oldali átjáró	EI	= intézményi domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcái parkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt terület	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			Il	= legfőbb homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
		Sp	= sporttelep	P	= parkolóhely pótlás			Ép	= épület legmagasabb pontja	5/1	= 57. § (4) a) szerinti					
		Á	= állomás	P	= Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén			B	= előírás szerinti	5/2	= 57. § (4) b) szerinti					
		P	= parkoló	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	5	= előírás szerinti					
		B	= benzinkút													
Megjegyzés:											OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján					

