



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Elővásárlási joggal kapcsolatos döntések

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (továbbiakban: Önkormányzat) megillető, Budapest XII. kerület, 9851 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Pethényi út 18. szám alatti ingatlanra vonatkozó, a Budapest XII. kerület, 9227/1/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 4/A. III. em. 5. szám alatti, valamint a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 9. szám alatti ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal kapcsolatos döntésre irányul.

1.

Budapest XII. kerület, 9851 hrsz-on nyilvántartott, természetben Pethényi út 18. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3355 m² területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) dr. Czibere Attila Richárd, Szenttamási Rajmund Tamás, Csóka Andrea és Csóka Istvánné (továbbiakban: Tulajdonosok) tulajdonát képezi.

A Tulajdonosok 2022. április 22. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek Sztojka Tibor Krisztiánnal, az Ingatlan vonatkozásában. Az Ingatlan vételára 80.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan jogi jellegére vonatkozóan Helyi jelentőségű természetvédelmi terület (bejegyző határozat: 93869/2/2018/18.04.26.) került feljegyzésre, mely alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Fentiekre tekintettel a Tulajdonosok a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján megkeresésükben az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívták fel.

Az Ingatlanra a Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ az Ingatlant Zkp/Kk/KS jelű, Közpark területe - Zöldterületek megnevezésű építési övezetbe sorolja, melynek paraméterei:

A	B	C	D	É	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Becépesi mód	Becépesítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szünterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szünterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Zkp/Kk/KS	10 000	50	30		2	75	10	0,02	-	-	4,5

A közpark területén a következő építmények helyezhetők el:

- pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- vendéglátó épület,
- nyilvános illemhely.

Az övezetben sportterület a teljes terület legfeljebb 20%-án létesíthető.

Az övezet területén kutyafuttató elhelyezhető és lekeríthető.

Helyi jelentőségű – fővárosi – természetvédelmi terület.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

2.

Budapest XII. kerület, 9227/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 4/A. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1220/31610 eszmei tulajdoni hányadrésszel. A társasház 24 albetétes.

Budapest XII. kerület, 9227/1/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 4/A. III. em. 5. szám alatti, összesen 34 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a hozzátartozó 1000/31610 közös tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: Ingatlan) Ilkei Tamás 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az Ingatlan tulajdonosa bejelentette, hogy az Ingatlanra egy Vevő 44.000.000,- Ft-os vételi ajánlatot tett, a tulajdonos a szándéknyilatkozatot a Társasházban kifüggesztette és azt megküldte az Önkormányzatnak.

A Társasház Alapító Okirata szerint a tulajdonostársakat, így az Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, valamint a magas vételárra tekintettel, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

3.

Budapest XII. kerület, Budapest XII. kerület, Alkotás utca 9. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 903/10000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 7055/7/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben az Alkotás utca 9. számon nyilvántartott, 49 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Erdős Géza István (a továbbiakban: Eladó) 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Az Ingatlan Vevő (Gao Yuan) és Eladó által kölcsönösen kialakított teljes vételára 69.000.000,- Ft.

Az Ingatlannak helyt adó társasház 2004. december 1. napján kelt Alapító Okirata értelmében „A külön tulajdonban álló albetétekre a társasház mindenkori tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg.”

Dr. Fehér Endre Ügyvéd Úr 2022. május 11. napján kelt, 2022. május 17. napján érkezett megkeresésében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, valamint a magas vételárra tekintettel, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

Jogszabályi hivatkozások

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet 12. § (7) bekezdése szerint az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról 150 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult lemondani.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatokat.

Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9851 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Pethényi út 18. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3355 m² területű, közpark besorolású ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9227/1/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 4/A. III. em. 5. szám alatt nyilvántartott, lakás megjelölésű, összesen 34 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7055/7/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 9. szám alatti, 49 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 05. 20.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester