

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: Az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

A jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat) megillető elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó döntések meghozatalára irányul.

1.

A Budapest XII. kerület, 9420 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest, Normafa út 2. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) az Önkormányzat tulajdonában 3 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség van a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 6.933/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel. Valamennyi önkormányzati tulajdonú albetétben bérlők élnek, két lakásban határozatlan idejű bérleti szerződések által, egy lakásra határozott idejű jogviszony áll fenn, azonban a bérlő közel 50 éve lakik az ingatlanban.

A Budapest XII. kerület, 9420/0/A/5 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Normafa út 2. 1. emelet 1. szám alatti, **55 m²** alapterületű lakás 1/3 tulajdoni hányadban Füredi Tibor, 2/3 tulajdoni hányadban Füredi Tamás tulajdonát képezi.

A Budapest XII. kerület, 9420/0/A/6 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Normafa út 2. tetőszint alatti **49 m²** alapterületű egyéb helyiség 1/2 – 1/2 tulajdoni hányad arányában Füredi Tibor és Füredi Tamás tulajdonát képezi.

Füredi Tibor és Füredi Tamás eladók jogi képviselője 2025. június 26. napján érkezett beadványával felhívta az Önkormányzatot, hogy a fenti ingatlanokra meglévő elővásárlási jogát dologösszességként gyakorolja, tekintettel arra, hogy a társasház Alapító Okiratában foglaltak alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés szerint az eladók és a vevő, Dr. Fürich Antónia az ingatlanok együttes vételárát 108.000.000,- Ft összegben határozták meg (9420/0/A/5 hrsz-ú ingatlan vételára 80.000.000 Ft, a 9420/0/A/6 hrsz-ú ingatlan vételára 28.000.000 Ft).

Az Önkormányzat által megbízott értékbecslő szerint a 9420/0/A/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 93.200.000,- Ft, a 9420/0/A/6 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 14.500.000,- Ft.

A Városfejlesztési Iroda állásfoglalása szerint a 6. számú albetét egy beépítetlen tetőtér, mely kizárólag az 5. számú albetéten keresztül közelíthető meg, önállóan nem hasznosítható. A műszaki állapota egy beépítetlen tetőtérnek megfelelő. A beépítést meg kellene tervezni és várhatóan a tetőszerkezet átalakításával járna. Az 5. számú albetét műszaki állapota elavult. Az elektromos hálózat nem megfelelő, a villanyóra nem szabványos, a teljes belső elektromos hálózat felújítása szükséges. Javasolt új kombi kondenzációs kazán kiépítése, gázszereléssel, kéménybéleléssel, a szükséges fűtési és melegvíz oldal átalakításával. A víz- és csatornavezetékek állapota nem ismert, de egy lakásfelújítás során mindenképpen

javasolt a teljes rendszer felújítása. A nyílászárók állapota erősen avult, felújításuk, javításuk szükséges, az épület helyi védeltségét szem előtt tartva.

A biztonságos, üzembiztos használatához szükséges munkák, illetve komplett felújítás költsége az igényszinttől függően 10-30 millió Ft közé tehető.

A társasház közös képviselőjének tájékoztatása szerint komplett tervük van az egész épület felújítására, most a homlokzati teraszhoz kapcsolódó faszerkezetek felújítását tervezik, ennek várható összege 8 millió Ft. A továbbiakban szükség lesz a többi faszerkezet felújítására, ereszaljak, tetőtéri faanyagvédelem és homlokzati felújítás megvalósítására, ami közel 50-60 millió Ft költséggel jár.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanok megszerzéséhez szükséges fedezet nem áll rendelkezésre, az ingatlanok jelen műszaki állapotukban nem hasznosíthatók, felújításuk jelentős kiadással járna és a közeljövőben jelentős összegű célbefizetés szükségessége merül fel, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja elővásárlási jogát.

2.

A Budapest XII. kerület, 7742/9 hrsz. alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, Böszörményi út 18/B. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás és 1 nem lakás célú helyiség van a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 121/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 7742/9/A/16 helyrajzi számú, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 18/B. 5. emelet 1. szám alatti, **16 m²** alapterületű, egyszobás, lakás megnevezésű ingatlan Papp Dóra kizárólagos tulajdonát képezi.

Az eladó a 2025. június 27. napján érkezett beadványában arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ingatlanra dr. König-Pusztai Lilla és König Gergely vevők 39.000.000,-Ft összegű vételi ajánlatot tettek, és – tekintettel arra, hogy a társasház alapító okiratában foglaltak alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg – az eladó nyilatkozattételre hívta fel az Önkormányzatot elővásárlási jogának gyakorlásával kapcsolatban.

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

3.

A Budapest XII. kerület, belterület, 7833 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 13. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2241/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 7833/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos utca 13. I. emelet 9. szám alatti, **73 m²** alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan a MULTIHOM Nyrt. 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A MODUL-ART Bt. mint vevő képviseletében eljáró dr. Fodor István ügyvéd 2025. július 3. napján érkezett levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést kívánnak kötni a felek. Az ingatlan vételárát 96.000.000,- Ft összegben határozták meg.

Tekintettel arra, hogy a társasház Alapító Okiratában foglaltak alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, a jogi képviselő felhívta az Önkormányzatot az elővásárlási jogának gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtételére.

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

4.

A Budapest XII. kerület, 9590 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest, Szépkilátás út 5. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) az Önkormányzat tulajdonában 2 nem lakás célú helyiség van a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 36/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 9590/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1121 Budapest, Szépkilátás út 5. földszint 1. szám alatti, **81 m²** alapterületű, kétszobás, lakás megnevezésű ingatlan Káli Bertalan kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része alapján az Önkormányzat javára az ingatlanon 20.487.750,- Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog, illetve annak biztosítása érdekében elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve egy 2001-es bejegyző határozat értelmében.

Az eladó 2025. június 25. napján érkezett beadványában arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ingatlanra a társasház tulajdonostársa, Fogarasi Barbara vevő 133.000.000,- Ft összegű vételi ajánlatot tett és – tekintettel arra, hogy a társasház alapító okiratában foglaltak alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg – az eladó felhívta az Önkormányzatot elővásárlási jogának gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtételére.

Az eladó a megküldött adásvételi szerződés alapján a vevő által fizetendő első vételárrészből intézkedni fog az Önkormányzat felé fennálló, jelzálogjoggal biztosított tartozás kifizetéséről. A tulajdonjog-átruházás feltétele a tartozás kifizetése és a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése.

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

Jogszabályi hivatkozás:

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.5. pontja, valamint a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet 12. § (7) bekezdés b) pontja alapján az Önkormányzatot megillető elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog gyakorlásáról tizenötmillió forintot meghaladó, de legfeljebb százötvenmillió forint egyedi értékű vagyonelem esetében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és a fenti jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, **Normafa út 2. 1. emelet 1. szám** alatti, 55 m² alapterületű, egy egész és 2 félszobás, lakás megnevezésű és a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, **Normafa út 2. tetőszint** alatti, 49 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, **Böszörményi út 18/B. 5. emelet 1. szám** alatti, 16 m² alapterületű, egyszobás, lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7833/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, **Táltos utca 13. I. emelet 9. szám** alatti, 73 m² alapterületű, öröklakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest, **Szépkiút út 5. földszint 1. szám** alatti, 81 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Bp. 2025. 07. 10.



Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző