



Előterjesztés
a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat) megillető, a Budapest XII. kerület, **10296/2 hrsz.** alatt felvett, természetben 1125 **Budapest XII. kerület, Városkúti út 17. szám** alatti ingatlan 51636/300.000 tulajdoni hányadával kapcsolatos, valamint a Budapest XII. kerület, belterület, **6930/0/A/14 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1122 Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. I. emelet 6. szám** alatti ingatlanok elővásárlási jogról való lemondásra irányul.

I.

A Budapest 10296/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Városkúti út 17. szám alatti, kivett lakóház 3 és udvar megnevezésű, 4394 m² alapterületű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanban (a továbbiakban: ingatlan) az Önkormányzat tulajdonát 7800/300.000 tulajdoni hányad képezi, mely természetben az A. épület földszint 2. ajtószám alatti 54 m² alapterületű lakásnak felel meg, és amelyet az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosít.

Vajnai Endre István eladó (továbbiakban: Eladó) tulajdonában áll az ingatlan 51636/300.000 tulajdoni hányada (a tulajdoni lapon II/90. sorszám alatt bejegyezve), mely a természetben a földszinti, 113 m² alapterületű lakásnak felel meg (továbbiakban: lakás).

Czifrik Krisztina és Viola Gábor vevők (továbbiakban: Vevők) jogi képviselője **2021. június 8. napján** kelt levelében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel, figyelemmel arra, hogy a tulajdonostársakat, így Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg az osztatlan közös tulajdonra tekintettel. Az elővásárlási jogot a levél kézhezvételét követő **15 napos** határidőn belül gyakorolhatja az Önkormányzat.

A lakás Vevők és az Eladó által megállapított vételára **90.000.000,-Ft**, amely tekintetében a lakásra a Felek adásvételi szerződést kívánnak kötni. A szerződés aláírásakor Vevők 9.000.000,-Ft foglaló, 2021. augusztus 31. napjáig 11.000.000,-Ft vételárrész, ezt követően legkésőbb 60 napon belül a vételár fennmaradó része (70.000.000,-Ft) megfizetését vállalják.

Figyelemmel arra, hogy a lakás megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, valamint a magas vételárra tekintettel, amely az ingatlanvásárlásra tervezett éves költségvetési keretet többszörösen túllépi, nem javasolom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

II.

A Budapest 6930/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. I. emelet 6. szám alatti öröklakás megnevezésű, 48 m² alapterületű ingatlan Csadó-Varga Anita $\frac{3}{4}$ és Csadó-Varga Ákos $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát képezi.

Csadó-Varga Anita és Csadó-Varga Ákos vevők (továbbiakban: Vevők) jogi képviselője **2021. június 14. napján** kelt levelében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel,

figyelemmel arra, hogy a tulajdonostársakat, így Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg a Társasház Alapító Okirata lapaján. Az elővásárlási jogot a levél kézhezvételét követő **15 napos** határidőn belül gyakorolhatja az Önkormányzat.

A fenti ingatlan Vevők és az Eladó által megállapított vételára **53.000.000,-Ft**, amely tekintetében a lakásra a Felek adásvételi szerződést kívánnak kötni. A Vételi Szándéknyilatkozat aláírásakor Vevők 100.000,-Ft foglalót megfizet kötelezettségvállalása jeléül, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5.300.000,-Ft vételárrész, ezt követően legkésőbb 30 napon belül a vételár fennmaradó része (47.600.000,-Ft) megfizetését vállalják.

Figyelemmel arra, hogy a lakás megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, valamint a magas vételárra tekintettel, amely az ingatlanvásárlásra tervezett éves költségvetési keretet többszörösen túllépi, nem javasolom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

Jogszabályi hivatkozások:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

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

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület **10296/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városkúti út 17. szám alatti ingatlan (tulajdoni lapon II/90. sorszám alatt bejegyzett) 51636/300.000 tulajdoni hányada tekintetében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával**, az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület **6930/0/A/14 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. I. emelet 6. szám alatti ingatlan tekintetében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával**, az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. június 23.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző