



## Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Javaslát elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatalára

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat) a 10864 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest, Budakeszi út 32. szám alatt található 4534 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1), a Budapest belterület, 29265/0/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 4. emelet 1. ajtó szám alatt található 310 m<sup>2</sup> alapterületű „iroda” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2), a Budapest belterület, 29265/0/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 5. emelet 1A. ajtó szám alatt található 191 m<sup>2</sup> alapterületű „iroda” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan3) és a Budapest belterület, 29265/0/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 6. emelet 1. ajtó szám alatt található 55 m<sup>2</sup> alapterületű „raktár” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan4) (továbbiakban együttesen: Ingatlanok), valamint a Budapest, XII. kerület, belterület, 8872/8 és a 8872/8/A hrsz. alatt felvett, természetben 1121 Budapest, Edvi Illés út 21/A. szám alatt fekvő ingatlanok vonatkozásában megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésre irányul.

I.

Ingatlanok tulajdonosa, a Magyarországi Zsidó Örökség Közalapítvány (székhelye: 1068 Budapest, Benczúr utca 13, bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0006686) bejelentette, hogy Ingatlanokra dologösszességként adásvételi szerződést kötött a Peter's Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2096 Üröm, Sajtár utca 2, cégjegyzék száma: 13-09-183688) vevővel.

Ingatlan1 az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint műemlék ingatlannak minősül. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanokon első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében az önkormányzat helyett második helyen a használat elővásárlási jog illeti meg.

Ingatlanokat tulajdonos 1.051.000.000,- Ft-os vételár meghatározásával értékesítette és az Önkormányzatot elővásárlási joga gyakorlására hívta fel. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanokat kifejezetten dologösszességként értékesítette a tulajdonos, ezáltal az elővásárlásra jogosult csak a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot fogadhatja el.

## II.

Budapest XII. kerület, belterület, 8872/8 hrsz alatt felvett, természetben 1121 Budapest, Edvi Illés út 21/A. szám alatt található, 2.114 m<sup>2</sup> területű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Telek), valamint az azon fekvő, 8872/8/A hrsz. alatt felvett, tulajdoni lap szerint 163 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház (a használatbavételi engedély szerint 299,03 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, melyhez tartozik egy 42,56 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű fedett gépkocsi beálló, a továbbiakban: Lakóház) 1/1 tulajdoni hányadban a VALECO Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 58., cégjegyzékszám: 01-09-889757, adószám: 10351493-2-43) kizárólagos tulajdonát képezi.

A VALECO Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság eladó jogi képviselője bejelentette, hogy 2023. október 31. napján a Telek 613/2114 tulajdoni hányadára (a továbbiakban: Telekrész), valamint a Lakóház 1/1 tulajdoni hányadára az ingatlan tulajdonosa adásvételi szerződést kötött a Unicorn Property Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1012 Budapest, Attila út 99., cégjegyzék száma: 01-09-406037, adószám: 32088793-2-41) vevővel.

A Telekrész 126.510.300,- Ft, a Lakóház 823.489.700,- Ft vételár meghatározásával került értékesítésre. Tekintettel a Telek helyi jelentőségű természetvédelmi terület jogi jellegére, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a Telekrészre vonatkozóan a magyar államot, illetőleg – a magyar államot követően - a települési önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg. A Telekrész és a Lakóház kizárólag együttesen kerülnek értékesítésre, szerződő felek a Telekrész és Lakóház külön-külön történő visszterhes átruházását kizárták, ezáltal az elővásárlásra jogosult csak a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot fogadhatja el.

Figyelemmel arra, hogy az előterjesztésben felsorolt ingatlanok megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, valamint a magas vételárra tekintettel, nem javasolom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete 12. § (7) bekezdés c) pontja alapján az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról 150 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület jogosult lemondani.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslatok:**

#### I.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 10864 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest, Budakeszi út 32. szám alatt található, a Budapest belterület, 29265/0/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 4. emelet 1. ajtó szám alatt található, a Budapest belterület, 29265/0/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 5. emelet 1A. ajtó szám alatt található és a Budapest belterület, 29265/0/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 7. 6. emelet 1. ajtó szám alatt található ingatlanok, mint dologösszesség vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, belterület, 8872/8 hrsz alatt felvett, természetben 1121 Budapest, Edvi Illés út 21/A. szám alatt található, 2.114 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű ingatlan 613/2114-ed tulajdoni hányada, valamint a Budapest XII. kerület, belterület, 8872/8/A hrsz. alatt felvett, természetben 1121 Budapest, Edvi Illés út 21/A. ép. A. szám alatt található, 163 m<sup>2</sup> nagyságú, lakóház megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, mint dologösszesség vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. 02. 16.

  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Láttam:

  
Pokorni Zoltán  
polgármester

