

## ELŐTERJESZTÉS a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Elővásárlási joggal kapcsolatos döntések

### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat) megillető, a Budapest XII. kerület, 8270/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. III. em. 3. szám alatti, a Budapest XII. kerület, 8270/0/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. I. emelet 8. alatti, valamint a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. IV. em. 14/A. szám alatti ingatlan 27/252 illetőségével kapcsolatos elővásárlási jogokkal kapcsolatos döntésekre irányul.

#### I-II.

A Budapest XII. kerület, 8270 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás és 11 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 332/2800 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 8270/0/A/44 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. III. em. 3. szám alatti, összesen 82 m<sup>2</sup> alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan a hozzátartozó 32/2800-ad közös tulajdoni hányaddal Kádár Anna Zsuzsa 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az Ingatlanra dr. Nagy Orsolya Stefánia vevő 75.000.000,- Ft-os vételi ajánlatot tett.

Ugyanezen Társasházban szintén értékesítésre kerül a 8270/0/A/29 hrsz. alatt felvett, I. emelet 8. szám alatti, 96 m<sup>2</sup> alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan a hozzátartozó 42/2800-ad közös tulajdoni hányaddal, azt a tulajdonos Lézermed Kft. (Cg. 01-09-991006, adószám: 12367030-2-42, székhely: 1072 Budapest, Klauzál tér 5. fsz. 2., képviselő: Dr. Vojth Anna ügyvezető) 91.500.000,- Ft vételáron értékesíteni kívánja Calinescu Lucia-Adriana részére, aki az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben vállalta a vételár megfizetését.

A Társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársakat, így az Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg. Kádár Anna Zsuzsa, valamint a Lézermed Kft. képviselőjében Szilágyi Gábor közös képviselő megkeresésében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel.

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

#### III.

A Budapest XII. kerület, 6893 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 10 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5569/10000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A Budapest XII. kerület, 6893/0/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. IV. em. 14/A. szám alatti, összesen 169 m<sup>2</sup> alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan 27/252 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlanhányad) Fáklya Márta Hajnalka tulajdonát képezi. Az ingatlan 24/252 arányban Fáklya Edit, 27/252 arányban Fáklya László Ottó, 27/252 arányban Fáklya Éva, 21/252 arányban Fáklya Findre 126/252 arányban pedig az Önkormányzat tulajdona.

Az Ingatlanhányad vételára 19.524.000,- Ft, amelyet Dr. Nádudvari Petra vevő az adásvételi szerződés szerint megfizetett.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81 §-a szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, így az Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik az Ingatlanhányad tekintetében. Fáklya Márta Hajnalka képviselőjében Dr. Szabó László ügyvéd 2021. augusztus 9. napján érkezett megkeresésében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel.

Az Önkormányzat által készített értékbecslésben rögzített forgalmi értékhez képest kétszeres vételárra tekintettel, továbbá figyelemmel arra, hogy a hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlanhányadot 2005. március 16. napján bejegyzett 137.000,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2008. augusztus 11. napján bejegyzett 11.165.096,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2011. október 4. napján bejegyzett 1.134.516,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2013. június 20. napján bejegyzett 421.642,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2013. június 20. napján bejegyzett 65.348,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2015. szeptember 7. napján bejegyzett 96.827,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, 2017. szeptember 1. napján bejegyzett 617.026,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog, valamint 2018. október 2. napján bejegyzett 16.561,- Ft és járulécai összegű végrehajtási jog is terheli, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

### Jogsabályi hivatkozások:

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.

Kérem a Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltakra tekintettel az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **8270/0/A/44 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. III. em. 3. szám alatt nyilvántartott, öröklakás megnevezésű, összesen 82 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni.**

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **8270/0/A/29 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13-15. I. em. 8. szám alatt nyilvántartott, öröklakás megnevezésű, összesen 96 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni.**

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **6893/0/A/28 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. IV. em. 14/A. szám alatt nyilvántartott, öröklakás megnevezésű, összesen 169 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 27/252 tulajdoni hányadának vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni.**

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. 09.10.



Láttam: **Pokorni Zoltán**  
polgármester



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

