

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 Önkormányzatnak (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest XII. kerület, 7985/4/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Gébics utca 18. I. em. 6. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1), valamint a Budapest XII. kerület, 8944/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Magasúti lejtőn található, Kivett lakóház 2 és udvar és gazdasági épület megnevezésű, 2 ha 2217 m² területű ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan2) vonatkozásában meglévő elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos döntésre irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 7985/4 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Gébics utca 18. szám alatti társasházban 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/1000 tulajdoni hányaddal.

A 74 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű Ingatlan1 a közös tulajdonból hozzá tartozó 205/1000 tulajdoni hányaddal Baracsi Istvánné magánszemély (a továbbiakban: Eladó) 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Ingatlan1 tulajdonosának és vevőjének jogi képviselője bejelentette, hogy Ingatlan1 tulajdonosa adásvételi szerződést kötött, mely szerint az Ingatlan1-t 83.000.000,- Ft-os vételárért értékesítette, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre történő felhívással egyidejűleg az adásvételi szerződést is megküldte az Önkormányzatnak.

A társasház hatályos, 1969. február 24. napján kelt és 2001. február 12. napján módosított Alapító Okirata értelmében bármelyik albetét eladása esetén a többi albetét tulajdonosait, így az Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan1 megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, javaslom, hogy az Önkormányzat ne gyakorolja elővásárlási jogát.

II.

Ingatlan2 magánszemélyek, valamint az Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat osztatlan közös tulajdonát képezi.

A Tulajdonostársak közül Matliák Mariann Edit, Matliák Eszter, Matliák Miklósné, mint Eladók, az Ingatlan2 8856/266628 tulajdoni hányadára adásvételi szerződést kívánnak kötni Udvardy Jenő Géza, Udvardy Dávid Frigyes, Udvardy András és Dr. Stankovics Livia Vevőkkel (tulajdonostársakkal) 29.520.000,- Ft összegű vételáron.

Az Ingatlan2 tulajdoni lapján az Ingatlan2 jogi jellegére vonatkozóan Helyi jelentőségű természetvédelmi terület (bejegyző határozat: 98146/1/2018/18.05.08.) került feljegyzésre, mely alapján az Önkormányzatot – sorrendben a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szervet követően – 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.

Ingatlan2-re a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ az Ingatlan2-t Lke-3/D-6 jelű, Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület megnevezésű építési övezetbe sorolja, melynek paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
7.	Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Az Ingatlan2 területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, irodai,
- sport.

A Vevők az adásvétellel érintett tulajdoni hányad birtokában vannak, tekintettel arra, hogy azt a természetben a Vevők Ingatlan2-n található felépítményéhez csatolt és kerítéssel körülhatárolt, általuk udvarként használt 738 m² területrész testesíti meg. A vétellel a Vevők a tényleges használatnak megfelelő tulajdoni hányadot szereznek.

Fentiekre figyelemmel, valamint arra, hogy az Ingatlan2 megszerzéséhez az Önkormányzatnak nem fűződik kiemelt érdeke, nem javaslom, hogy az Önkormányzat gyakorolja az elővásárlási jogát.

Jogszabályi hivatkozások:

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű

védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.

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 a fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **7985/4/A/6 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Gébics utca 18. I. em. 6. szám alatt nyilvántartott, öröklakás megnevezésű, 74 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)

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **8944/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Magasúti lejtőn található, kivett lakóház 2 és udvar és gazdasági épület megnevezésű, 2 ha 2217 m² területű, lakóövezeti besorolású ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával** az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni.**

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. **08.01.**

Láttam:



Pokorni Zoltán
polgármester



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

