



## ELŐTERJESZTÉS a települési önkormányzat képviselő-testületéhez

Tárgy: Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat) megillető, a Budapest XII. kerület, **10700/1/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben **1125 Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 19. földszint 3. ajtószám** alatti  $162 \text{ m}^2$  területű, öröklakás megnevezésű ingatlanra, a hozzá tartozó  $4344/10000$  közös tulajdoni hányaddal kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondásra irányul.

A Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 19. szám alatti Társasházban egy albetét képezi az Önkormányzat tulajdonát: a **10700/1/A/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület Szarvas Gábor út 19. földszint 4. ajtószám alatti  $45 \text{ m}^2$  alapterületű lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó  $1053/10000$  tulajdoni hányaddal, melyet az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosít.

Eladók  $1/2 - 1/2$  tulajdoni hányad szerinti tulajdonában áll a Budapest XII. kerület **10700/1/A/3 hrsz.-ú**, természetben **1125 Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 19. földszint 3. ajtószám** alatti,  $162 \text{ m}^2$  nagyságú, öröklakás megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó  $4344/10000$  közös tulajdoni hányad. Az ingatlanhoz négy egész szoba és egy félszoba, valamint két tetőtérasz tartozik, amelyek közül az egyik tetőtérasz  $42,15 \text{ m}^2$ , a másik  $5,48 \text{ m}^2$ .

Az Eladók **2021. április 21. napján** kelt levelükben az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívták fel, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakat, így Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot is elővásárlási jog illet meg a Társasház Alapító Okirata IV. pontja alapján. Az elővásárlási jogot a levél kézhezvételét követő **30 napos** határidőn belül gyakorolhatja az Önkormányzat. A társasházban a másik két tulajdonostárs lemondott az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Az ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt az Önkormányzat javára **jelzálogjog** vételárhátralék jogcímén került bejegyzésre **8.945.924,- Ft** és járulékaik erejéig. Az ingatlanon fennálló **2 960 905,- Ft** vételárhátralék **2021. 04. 26. napján** egy összegben kiegyenlítésre került, így a jelzálogjog törlése folyamatban van. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlan Vevők és az Eladók által megállapított vételára és így forgalmi értéke **140.000.000,- Ft**, amely tekintetében az ingatlanra a Felek adásvételi szerződést kötöttek. A szerződés szerint az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. A szerződés alapján a vételár az ingatlan tulajdonságai, mérete, fekvése és az aktuális helyben szokásos ingatlanárak figyelembevételével került meghatározásra. A szerződés aláírásával egyidejűleg összesen **14.000.000,- Ft** foglaló megfizetésére irányuló kötelezettségnek tesznek eleget a Vevők. A fennmaradó összeget két részletben fizetik meg: **2021. július 15. napjáig 35.800.000,- Ft**-ot, illetve **90.200.000,- Ft**-ot **2021. július 30. napjáig**.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan 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 társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése értelmében az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

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.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világitvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel. A veszélyhelyzet jelenleg is fennáll, a Képviselő-testület, illetve a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság nem ülésezik.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.


A fentiek alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról a polgármester dönthet.

Kérem Tisztelt Polgármester urat, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**

A polgármester a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület **10700/1/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 19. földszint 3. ajtószám alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat **elővásárlási jogával**, az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében **nem kíván élni**.

Budapest Hegyvidék, 2021. *05. 10.*

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Javasolom a határozat meghozatalát.

  
**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző