



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, **6968/2/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben 1122 Budapest XII. kerület, Városmajor u. 3./B. földszint, a Budapest XII. kerület belterület **6968/2/A/4 hrsz.** alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Városmajor u. 3./B. földszint, valamint a Budapest XII. kerület **6968/2/A/7 hrsz.** alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Városmajor u. 3./B. földszint 3. ajtószám alatti ingatlanokkal kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondásra vonatkozik.

A Városmajor utca 3./B. társasházban egy albetét képezi az Önkormányzat tulajdonát: a 6968/2/A/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület Városmajor 3./B. félemelet 6. ajtószám alatt felvett lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 4/70 tulajdoni hányaddal. Alapterülete 64 m², az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja.

Eladók osztatlan közös, 1/2 – 1/2 tulajdoni hányad szerinti tulajdonában áll a Budapest XII. kerület **6968/2/A/3 hrsz-ú**, természetben 1122 Budapest, Városmajor 3./B. földszint alatti, 13 m² nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó 1/70 közös tulajdoni hányad, a Budapest XII. kerület belterület **6968/2/A/4 hrsz-ú**, természetben 1122 Budapest, Városmajor u. 3./B. földszint alatti, 14 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, és a hozzá tartozó 1/70 közös tulajdoni hányad, valamint a Budapest XII. kerület belterület **6968/2/A/7 hrsz-ú**, természetben 1122 Budapest, Városmajor u. 3./B. földszint 3. ajtószám alatti 38 m² területű, öröklakás megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó 2/70 közös tulajdoni hányad (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok). Az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, a tulajdoni lapokon nincs széljegy.

2021. április 15. napján Dr. Papp Zoltán András ügyvéd megkeresésében az Önkormányzatot elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozattételre hívta fel, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakat, így az Önkormányzatot is elővásárlási jog illeti meg a Társasház Alapító Okirata alapján. Az elővásárlási jogot Dr. Papp Zoltán András ügyvéd levelének kézhezvételét követő **15 napos határidőn** belül lehet gyakorolni.

Az Ingatlanokat kizárólag dologösszességként lehet megvásárolni. A két üzlethelyiség utcáról nyílik, egybe lettek nyitva az udvarból megközelíthető lakással. A lakást a korábbi tulajdonos gyorsétterem üzemeltetése céljából alakította át és nyitotta össze az üzlethelyiségekkel.

Az Ingatlanok Vevő és az Eladók által megállapított vételára és így forgalmi értéke **36.500.000,-Ft**, amely tekintetében az Ingatlanokra a Felek adásvételi előszerződést kötöttek. Az előszerződés aláírásával egyidejűleg összesen **9.500.000,-Ft** megfizetésére irányuló kötelezettségnek tesz eleget a Vevő. A fennmaradó **27.000.000,-Ft**-ot **2021. május 31. napjáig** kell Vevőnek teljesíteni.

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

Jogsabályi 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 világjárvány 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 körzeteiről, 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 jogsabályi 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 **6968/2/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor u. 3./B. szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség, a Budapest XII. kerület **6968/2/A/4 hrsz.** alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 3./B. földszinti üzlethelyiség, továbbá a Budapest XII. kerület **6968/2/A/7 hrsz.** alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 3./B. földszint 3. szám alatti öröklakás megjelölésű ingatlanok tekintetében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat elővásárlási jogával, az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

Budapest Hegyvidék, 2021. április 27.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Javasolom a határozat meghozatalát.


dr. Borsodi Klaudia
aljegyző