

38/2013.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Sürgősségi indítvány

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat SZMSZ-e lehetőséget ad sürgősségi indítvány előterjesztésére.

A csatolt tárgyban megjelölt előterjesztés Képviselő-testület elé vitelét sürgősséggel azért kérem, mert az előterjesztésben foglalt felépítmény tulajdon jogára vonatkozó adásvételi szerződést már megkötötték, így az elővásárlási joggal kapcsolatosan mielőbb döntés szükséges.

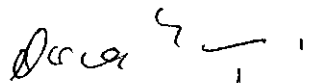
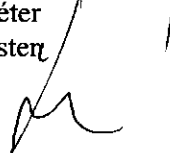
Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt napirendre venni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Javaslat elővásárlási jog gyakorlásáról” tárgyában benyújtott sürgősségi indítványt napirendi pontként tárgyalja.

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 18. § (2) bekezdés 1) pontja alapján)

Budapest, 2013. május 27.


Kovács Péter
polgármester


98 / 2013.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2013. május 29. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens

**Tárgy: Javaslát elővásárlási jog gyakorlásáról
(Zárt ülés rendelhető el a Mötv. 46. § (2) be-
kezdés c) pontja alapján)**

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában van a Budapest XVI. kerület 113267/39 hrsz-ú, természetben a Budapest XVI. kerület Csömöri út- Szlovák utca sarkán, a Patkószeg utca 2. szám alatti 1561 m² alapterületű, kivett üzlet, udvar besorolású ingatlan, amelynek tulajdoni lapját a jelen előterjesztés melléklete tartalmazza. (1. számú melléklet)

Az Önkormányzat, mint tulajdonos és a Falconetta Kereskedelmi Bt., Toldy Tibor, valamint Pintérné Vári Kinga ráépítők között 2000. június 6. napján megállapodás jött létre a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében. A megállapodásban rögzítésre kerültek a ráépítéssel létrejött közös tulajdonú épületek tulajdoni arányai, amely a földterület tulajdon jogát nem érintette, csak a felépítményekre vonatkoztak. (2. számú melléklet)

Pintérné Vári Kinga kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, amelyben egyrészt tájékoztatást adott arról, hogy adásvételi szerződést kötött Toldy Tibor eladó 78,45 m² területű bejegyzett söröző felépítmény és a hozzá tartozó 1180/10.000 közös tulajdoni hányad megvétele tárgyában, másrészt ebből eredően kéri a megvásárolt felépítmény alatti földterület használatára vonatkozó díj fizetésének 2013. január 1. napjától Toldy Tibortól történő átvállalás jóváhagyását. (3. számú melléklet)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 97. § (3) bekezdése szerint:

„A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.”

A Ptk. 145. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„(1) Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet.

(2) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.”

A fentiekben hivatkozott, az Önkormányzat, mint tulajdonos és a Falconetta Kereskedelmi Bt., Toldy Tibor, valamint Pintérné Vári Kinga ráépítők között 2000. június 6. napján megállapodás Pintérné Vári Kinga természetes személlyel jött létre. A 2013. április 3. napján kelt, Toldy Tibor söröző felépítmény adásvételi szerződést azonban a Vári Kinga Cukrászata Kft. önálló jogi személy, mint vevő kötötte, így a söröző felépítményre vonatkozó adásvétel kívülálló, harmadik személlyel jött létre. A hivatkozott Ptk. 145. § (1)-(2) bekezdései

szerint ugyanakkor Toldy Tibor tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

A Vári Kinga Cukrászata Kft.-t levélben tájékoztattam, hogy az elővásárlási jog érvényesítéséről, illetve jogról való lemondásról szóló döntés képviselő-testületi hatáskörbe tartozik. Egyúttal értesítettem, hogy Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata nevezett felépítményre vonatkozóan a Képviselő-testület döntéséig az elővásárlási jogát fenntartja.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelete 21. § (1) bekezdése szerint:

„Más személy, vagy szervezet tulajdonában álló vagyonon fennálló elővásárlási, vételi valamint visszavásárlási jogról történő lemondásról, vagy ezek érvényesítéséről:

- a) amennyiben az érintett ingatlan vagy ingatlanrész értéke a 20 millió Ft-ot nem haladja meg, és a fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, az önkormányzat nevében a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,*
- b) amennyiben az érintett vagyon értéke 20 millió Ft felett van, a Képviselő-testület dönt.”*

Fentiek alapján – tekintettel a vételár értékére - előterjesztőként javaslom, hogy a tisztelt Képviselő-testület a Budapest XVI. kerület 113267/39 hrsz-ú, természetben a Budapest XVI. kerület Csömöri út- Szlovák utca sarkán, a Patkószeg utca 2. szám alatti 1561 m² alapterületű, kivett üzlet, udvar besorolású ingatlanon fennálló, Toldy Tibor tulajdonában lévő 78,45 m² területű bejegyzett söröző felépítmény és a hozzá tartozó 1180/10.000 közös tulajdoni hányaddal kapcsolatosan fennálló elővásárlási jogáról mondjon le.

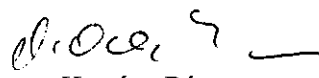
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete lemond a Budapest XVI. kerület 113267/39 hrsz-ú, természetben a Budapest XVI. kerület Csömöri út- Szlovák utca sarkán, a Patkószeg utca 2. szám alatti 1561 m² alapterületű, kivett üzlet, udvar besorolású ingatlanon fennálló, Toldy Tibor tulajdonában lévő 78,45 m² területű bejegyzett söröző felépítmény és a hozzá tartozó, a felépítmények tekintetében fennálló 1180/10.000 közös tulajdoni hányaddal kapcsolatosan fennálló elővásárlási jogáról.

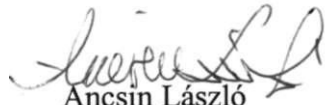
Határidő: 2013. május 29.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2013. május 27.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László

Jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: tulajdoni lap másolat
2. sz. melléklet: Megállapodás
3. sz. melléklet: kérelem és adásvételi szerződés kiegészítése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92690/2013

2013.04.09

Szektor : 53

BUDAPEST XVI. KER.

Belterület 113267/39 helyrajzi szám

1162 BUDAPEST XVI. KER. Szlovák út 86.
1162 BUDAPEST XVI. KER. Patkószeg utca 2.
1162 BUDAPEST XVI. KER. Csomori út 288.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület kat. t. jöv. alosztály adatok
ha m2 k. fill. ter. kat. jöv.
ha m2 k. fill.

- Kivett üzlet, udvar

0

1561

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1992.01.07

jogcím: 1990. évi LXXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BP. FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havas-halom utca 43

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34048/1989/1989.01.17

Egyéb ezen ingatlanhoz jegyezve a 113267/36. hrsz. 260 m2 területtel, a 113267/37. hrsz. 800 m2 területtel, a 113267/38. hrsz. 231 m2 területtel, így ezen ingatlan területe 1561 m2 nagyságú lett. T-34720/tt. sz. rajz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 132169/1995/1992.05.26

Egyéb Falconetta Kft. 1182 Budapest, Fogarasi u.18. tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 170243/1996/1996.09.20

Egyéb Pintérné Vári Kinga 1163 Budapest, Sárgarózsa u.15. tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 203663/1/2000/00.08.15

- Falconetta Kereskedelmi Bt. Toldy Tibor, Pintérné Vári Kinga tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítása.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/92690/2013

2013.04.09

BUDAPEST XVI. KER.

Szerző: 12

Belterület 113267/39 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 49751/2/2010/10.05.03

Vezetékjog

220 m2 területre, VMB-124/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49621/2/2012/12.02.03

Vezetékjog

182 m2 területre, VMB-261/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Megállapodás

A Budapest XVI. ker. Önkormányzat és a FALCONETTA Kereskedelmi Bt. között folyó perben kívüli egyezsége

amely létrejött egyrészről a **Budapest XVI. ker. Önkormányzat** (1163 Budapest, Havashalom u. 43.), mint tulajdonos, a továbbiakban **tulajdonos**

másrészről a **Falconetta Kereskedelmi Bt.** (1182 Budapest, Fogaras u. 18., cégszám: 01-06-312126, adószám: 28444073-2-43);

Toldy Tibor (an.: Talabér Ilona, szül.: 1952.01.23., lakcíme: 1162 Budapest, Bártfai u. 15.);

Pintérné Vári Kinga (an.: Ferik Terézia, szül.: 1964.03.05., lakcíme: 1162 Budapest, Gusztáv u. 113.), mint ráépítők, a továbbiakban **ráépítők**

között az alábbi feltételek szerint.

1. A tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest XVI. ker. 113267/39 hrsz.** alatt felvett - természetben a Budapest XVI. ker. Csömöri út és Szlovák utca sarok, Patkószeg u. 2. sz. alatti - 1561 m² kivett (üzlet, 2 egyéb épület, udvar) megnevezésű ingatlan.
2. A tulajdonos 6/709/01/90 és 6/668/17/91 ügyiratszámokon ráépítési engedélyt adott arra, hogy a beépítetlen területre ABC áruház, tetőtéri kereskedelmi és szolgáltató egység (jelenleg cukrászda, söröző) kerüljön felépítésre.
Az ABC áruház beruházása pályázati úton valósult meg.
A tulajdonos és a ráépítők a tulajdoni arányok megállapítása tárgyában egyeztetést folytattak. Az egyeztetésre alapítottan irányadónak tekintve az Igazságügyi szakértői véleményt a ráépítők rendezni kívánják a felépítményre vonatkozó közös tulajdoni arányok megállapítását a földtulajdonossal.
3. A Ptk. 137. §. (3) bek.-ben foglaltak szerint a ráépítőket az általuk létesített felépítményre tulajdonjog illeti meg.
A tulajdonos és a ráépítők megállapodnak abban, hogy a ráépítéssel létrejött közös tulajdonú, kétszintes épület, valamint a különálló kereskedelmi egység tulajdoni arányai az alábbiak szerint kerülnek megállapításra:

XVI. ker. Önkormányzat	287,10 m ²	4054/10000
Falconetta Bt.	153,22 m ²	2164/10000
Toldy Tibor	78,45 m ²	1108/10000
Pintérné Vári Kinga	189,40 m ²	2674/10000
4. A tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a felépítményre kiadott használatbavételi engedély, valamint az épületfeltüntetés vázrajz alapján az építmények az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljenek a használati módnak megfelelő üzlet megnevezéssel együtt.
5. A jelen megállapodásban rögzített tulajdoni arányok a földterület tulajdonjogát nem érintik, azok csak a felépítményre vonatkoznak.
Ez a tény indokolja, hogy az ABC, melynek alapterülete 287,10 m², a tetőtér, melynek hasznos alapterülete 153,22 m² a lépcső feljáró figyelembe vételével, a cukrászda, melynek hasznos alapterülete 189,4 m², valamint a söröző, melynek hasznos

alapterülete 78,45 m² (összterület: 708,17 m²), külön tulajdoni lapra, önálló ingatlanként kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6. Jelen megállapodással az Önkormányzat, mint a földterület tulajdonosa hozzájárul ahhoz, hogy a felépítmények külön tulajdoni lapon, önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjenek az alábbi arányban:

XVI. ker. Önkormányzat

(ABC földszint)

4054/10.000 tulajdoni hányad

FALCONETTA Bt.

(ABC tetőtér)

2164/10.000 tulajdoni hányad

Toldy Tibor

(söröző, fszt.+tetőtér)

1108 /10.000 tulajdoni hányad

Pintérné Vári Kinga

(cukrászda, fszt.+tetőtér+pince+terasz) 2674/10.000 tulajdoni hányad

7. A ráépítők természetes személyek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és tulajdonszerzésük korlátozás alá nem esik.
8. A jelen megállapodással kapcsolatos költségek a ráépítőket terhelik.
9. A fenti megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
10. A felek a jelen megállapodást elolvasás után mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.
11. A ráépítők elhatározzák, hogy a közös tulajdonukat képező felépítményre társasházat alapítanak.

Budapest, 2000. június 6.

XVI. ker. Önkormányzat földtulajdonos:

Falconetta Bt. ráépítő

Toldy Tibor ráépítő

Pintérné Vári Kinga ráépítő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. dr. Sándor János
1085 Bp. József utca 2

2. dr. Sándor István
1088 Bp. Gözsef utca 2

Ellenjegyezte:

dr. Biczó Zsuzsa

Dr. Biczó Zsuzsa
ügyvéd
32.sz. Ügyvédi Iroda
1027 Bp., Kapás u. 31

3. R. NEWELL
E: 10/20984/2012

2013 APR. 03

Alulírdt ~~S~~ PINTER NE VARI KINGA
kérem, az apásvédelmi szerződés alapján
a féléves 86. h. alatti ingatlan
juttatásdíjat, 2013. jan. 1-től.
a Vari Kinga Cukrászda KFT
sorszáma hitelesítéssel kiállítani.

Tisztelettel:
Pintérné Vari Kinga.

2013. Április 3.
Budapest.

Ez a lóssal!
Kérlek nemig! 2013.04.03.
(elővétel?)
Xm

Adásvételi szerződés kiegészítése

Amely létrejött egyrészről

Toldy Tibor Sándor (születési neve: Toldy Tibor Sándor, születési helye és ideje: Nemesszalók, 1952.01.23., anyja neve: Talabér Ilona, szig.szám: 924848DA, Vállalkozó adószáma: 40858340-2-42 magánvállalkozó, számlaszám: Szentgál és Vidéke Takarékszövetkezet: 73600125-16209019) székhelye: 9533 Nemesszalók, Béke utca 9. szám alatti vállalkozó, mint **Eladó**

másrészről

Vári Kinga Cukrászata Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 01-09-991399; Székhelye: 1163 Budapest, Sárgarózsa u. 15. képviselőjében: Pintérné Vári Kinga Irén ügyvezető), mint **Vevő** között az aluirt napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek előljáróban rögzítik, hogy a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban *Budapest XVI. kerület, 1113.267/39. hrsz.* alatt felvett, természetben a Budapest XVI. kerület, Csömöri út és Szlovák utca sarok, Patkószeg utca 2. szám alatti 1561 m² ingatlan-nyilvántartási területű „kivett” (üzlet, 2 egyéb épület, udvar) megnevezésű ingatlan.

A vételtárgyat képezi az előzőekben körül írt Önkormányzati tulajdoni telekingatlanon álló 78,45 m² területű Toldy Tibor eladó nevén bejegyzett söröző felépítmény a hozzátartozó 1180/10.000 közös tulajdoni hányaddal.

A ráépítés tényét a XVI. Kerületi Önkormányzat a 6/709/01/90. és a 6/668/17/91. ügyiratszámú ráépítési engedélyében ismerte el.

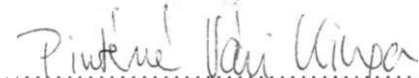
A vétel tárgyát képező söröző felépítmény részletes körülírását a PKKB előtt folyt 22.G.76065/1995/55. sorszám alatti egyesség tartalmazza, illetve ugyanezen perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény írta körül.

2./ A vételtárgyat képező 78,45 m² alapterületű felépítmény földszinti részén 2 helyiség + fürdőszoba + wc + 2 kis helyiség részekből áll, míg az emeleti részén kézmosó + külön wc, illetőleg egy légterű helyiségből áll.

Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt földterület tulajdonosával, a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzatával kötött eladói területbérleti szerződés vevő előtt ismert, a felépítmény állagát több ízben megtekintette, és tud annak műszaki felújításának szükségességéről.



Toldy Tibor Sándor
Eladó



Vári Kinga Cukrászata Kft.
képv.: Pintérné Vári Kinga Irén
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

DR. BAKSA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Baksa Péter ügyvéd
1136 Budapest, Budaörsi út 32.
T: 236-0723 M: 30/949-2090
Adószám: 18115099-2-41

T: 30/2311-260

3./ Eladó eladja, vevő megvásárolja az 1./ és 2./ pontban körülírt felépítményt, illetve annak telekkönyvön kívüli tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított **40.000.000,-Ft + ÁFA** (10.800.000,-Ft), azaz **összesen bruttó 50.800.000,-Ft vételárért**.

A vételárát felek már elszámolták és az teljes egészében megfizetésre került. Felek megállapodása szerint Vevő a vétel tárgyát képező felépítményt 2012. augusztus hó 28. napján birtokba vette és ezen időponttól használja a vétel tárgyát.

4./ Eladó szavatol az előző pontokban részletezetteken túl a felépítmény rész, per, teher és igénymentességért. A birtokbaadás időpontjában felek jegyzőkönyvet vesznek föl a felépítmény rész, víz, villany, gáz óráinak állásáról, illetőleg eladó nyilatkozatot ad ki a mérőórák átírásai érdekében. Eladó szavatolja a birtokba bocsátásig az ingatlanrész közmű és bérleti-használati díj tehermentességét.

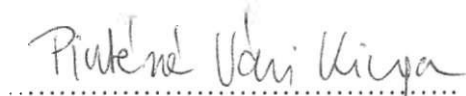
5./ Vevő tudomással bír arról, hogy a vételtárgyát képező 78,45m² területű söröző felépítmény a hozzátartozó 1108/10.000 közös tulajdonú hányaddal földhivatali átvezetése az ingatlan telekkönyvi rendezetlensége folytán jelenleg nem kezdeményezhető, ugyanakkor a jogügylet illeték kiszabásra történő bejelentését vevő személyében kezdeményezi.

A fenti és előző oldalon írt szerződést, mint ügyleti akaratunkkal mindenben megegyezőt írjuk alá.

Kelt: Budapest, 2013. április 3.napján



Toldy Tibor Sándor
Eladó



Vári Kinga Cukrászata Kft.
képv.: Pintérné Vári Kinga Irén
Vevő

Dr. Baksa Péter, mint a Dr. Baksa Ügyvédi Iroda vezetője az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem
2013. április 3. napján:

DR. BAKSA ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Baksa Péter ügyvéd

1136 Budapest, Balzac u. 32.

T: 236-0723 M: 30/949-2090

Adószám: 18115099-2-41