

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2024. június 25-én tartandó ülésére

Készítette: dr. Szilágyi – Frölich Dóra vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1163 Budapest, Szolnoki
 út 12. szám alatti Ingatlan
 önkormányzati tulajdoni
 hányadának értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 100140 helyrajzi számmal nyilvántartott és a 1163 Budapest, Szolnoki út 12. szám alatti ingatlan 2/40-ed tulajdoni hányada (a továbbiakban: Önkormányzati tulajdoni hányad).

Az Önkormányzat ezen 2/40 tulajdoni hányada alapján a közös tulajdon megszüntetés iránt pert indított (a továbbiakban: Per), amely az egyes érintett tulajdonostársak elhalálózása folytán elkövetkező hagyatéki jogutódlási folyamatok miatt már hosszú évek óta jelenleg is tart.

Az ingatlan fele részben többségi tulajdonos ██████████ a továbbiakban: Ajánlattevő), akinek érdeke fűződik a hosszadalmas per egyezséggel történő megszüntetéséhez, ezért az Önkormányzat részére a 2/40 -ed tulajdoni hányad megvételére ajánlatot nyújtott be.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy a tisztelt Bizottság a 153/2016. (V. 10.) számú határozatával úgy döntött, hogy a tulajdonában lévő ingatlanrészt értékesíti a többi tulajdonostárs részére 2 319 800 Ft-os tehermentes forgalmi értéken. (1. sz. melléklet)

A nevezett bizottsági határozat azt tartalmazza, hogy amennyiben az ingatlanrészt a többi tulajdonostárs nem kívánja megvásárolni, úgy a közös tulajdon megszüntetésére az Önkormányzat kezdeményezzen peres eljárást. A közös tulajdon megosztása kikényszerítésének az az indoka, hogy az ingatlant teljes mértékben a többi tulajdonostárs és családtagjai használják, így az Önkormányzat a tulajdoni hányadát nem birtokolhatja.

Az Önkormányzat 2016. május 25-én tájékoztatta a tulajdonostársakat arról, hogy a határozatban megjelölt vételi áron élhetnek elővásárlási jogukkal, azonban egyik tulajdonostárs sem jelezte vételi szándékát.

A perben igazságügyi szakértő kirendelését követően megállapításra került, hogy az ingatlan természetben nem osztható meg. Az Önkormányzat mint felperes az ügyben előadta, hogy az ingatlan társasházzá történő alapítása részére nem fogadható el, és nem ad megoldást a jelen helyzetben, így kérte, hogy a bíróság ítéletével szüntesse meg a közös tulajdont, és annak módjaként az árverési értékesítést jelölje meg.

2023. február 19-én az Ajánlattevő jogi képviselője levélben fordult az Önkormányzathoz, miszerint az Ajánlattevőnek kiemelt érdeke fűződik a hosszadalmas per egyezséggel történő megszüntetéséhez, ezért eltekint a 2021-ben előterjesztett, ellenkérelmében jelölt 1 159 900 Ft

összegű megváltási ártól és a 2/40-ed tulajdoni hányadot a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság által hozott 153/2016. (V. 10.) számú határozatában megjelölt 2 319 800 Ft értéken kívánja megváltani. (2. sz. melléklet)

Ajánlattevő jogi képviselője továbbá előadta, hogy a többi tulajdonostárs nem kívánja megváltani az önkormányzati tulajdont, az erre vonatkozó nyilatkozatokat beszerezte.

Álláspontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló 2/40-ed tulajdoni hányad valós piaci értékkel nem bír, annak megváltásában csak az Ajánlattevő érdekelt.

A jelenleg rendelkezésre álló szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 102 600 000 Ft. (3. sz. melléklet)

Az Önkormányzat mint felperes kérte, hogy a Bíróság szüntesse meg a közös tulajdont, és az Ingatlan forgalmi értéket (legkisebb árverési árat) a jelenleg rendelkezésre álló szakvélemény alapján 102 600 000 Ft-ban határozza meg.

A fenti forgalmi értéket alapul véve az Önkormányzatot az árverési ár 2/40-ed része, azaz 5 130 000 Ft illetné meg.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. §. (1) be) pontja szerint:

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatar, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat „A alternatíva”:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében foglalt 153/2016. (V. 10.) számú határozat szerinti 2 319 800 Ft tehermentes forgalmi értéken értékesíti a 100140 helyrajzi számmal nyilvántartott és a 1163 Budapest, Szolnoki út 12. szám alatti ingatlan 2/40-ed tulajdoni hányadát az Ajánlattevő részére.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B alternatíva” :

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a jelen előterjesztés 3. sz. mellékletében foglalt, a PKKB előtt [REDACTED] számon folyamatban lévő

perben készült Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény szerinti 5 130 000 Ft tehermentes forgalmi értéken értékesíti a 100140 helyrajzi számmal nyilvántartott és a 1163 Budapest, Szolnoki út 12. szám alatti ingatlan 2/40-ed tulajdoni hányadát az Ajánlattevő részére.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt, Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
2024.06.20
10:03:56 +02'00'
Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet – 153/2016. (V. 10.) GPB határozat
2. sz. melléklet – Ajánlattevő ajánlata
3. sz. melléklet – Igazságügyi Mérnökszakértői Vélemény