

36/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2018. február 14. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes ügyintéző

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása (118692/6 hrsz. szám alatti ingatlanon fennálló 205/1654-ed, és a 118692/7 hrsz. szám alatti ingatlanon fennálló 644/5332-ed tulajdoni hányad)

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában van a 118692/6 hrsz-ú belterület, kivett beépítetlen terület megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 41/1654-ed tulajdoni hányada, valamint a 118692/7 hrsz-ú külterület, kert és egyéb épület megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 113/5332-ed tulajdoni hányada. (1. számú melléklet)

Mindkét tulajdoni hányad vonatkozásában 2005.10.11. napján az Önkormányzat és a tulajdonostársak között megállapodás jött létre a közös tulajdon használatáról és vezetékjog alapításáról. (2. sz. melléklet)

E szerint az Önkormányzat a vázrajzokon jelölt terület kizárólagos használatára jogosult, azt közhasznú útként hasznosítja, valamint szennyvízcsatornát épít ki. A vezeték lefektetéséhez a vázrajz szerint vezetékjogon alapuló szolgalmi jogot is alapítottak. A szolgalmi jog jogosultja a vezeték mindenkori tulajdonosa, kötelezettjei pedig a 118692/6 és 118692/7 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai.

A szolgalmi jogot a felek térítésmentesen alapították.

Nevezett 118692/6 és 118692/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdonostársa Ambró Mihály képviseletében eljárva dr. Tóth Vera ügyvéd 2018.január 26. napján azzal a megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a 118692/6 hrsz. alatti ingatlanon fennálló 205/1652-ed és a 118692/7 hrsz. szám alatti ingatlanon fennálló 644/5332-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan az Önkormányzat élni kíván-e elővásárlási jogával. (3. sz. melléklet)

2018. január 26. napján Ambró Mihály Eladó, Rácz László Vevő adásvételi szerződést kötött a 118692/6 hrsz. szám alatti ingatlanon fennálló 205/1652-ed tulajdoni hányadra. Az ingatlanrész vételárát a felek 1.500.000,- Ft-ban határozták meg.

2018. január 26. napján Ambró Mihály Eladó, Rácz László Vevő adásvételi szerződést kötött a 118692/7 hrsz. szám alatti ingatlanon fennálló 644/5332-ed tulajdoni hányadra. A vételárát 4.000.000,- Ft-ban határozták meg.

A 118692/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben szerződő felek úgy állapodtak meg, hogy Vevő a vételárát akkor köteles megfizetni, ha a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata nem él elővásárlási jogával sem az ingatlan, sem a Vevő által az Ingatlannal egyidejűleg, és kizárólag együtt megvásárolni kívánt szomszédos, Budapest XVI. kerület, külterület 118692/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 2.) vonatkozásában, illetve a mezőgazdasági szerv az Ingatlan 2. tárgyában ugyanezen felek között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyásáról dönt, akkor az arról szóló értesítés kézhezvételét követő

7 napon belül egy összegben, átutalással, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény ellenében fizeti meg az Eladó részére a vételár részlet jogcímén. Amennyiben Vevő a fentiek szerint nem köteles vételárat megfizetni Eladó részére, úgy felek úgy tekintik, mintha az adásvételi szerződés nem lépett volna hatályba, és jelen szerződés 7.6. pontjában foglaltakat rendelik erre az esetre alkalmazni.

A 118692/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben szerződő felek úgy állapodtak meg, hogy Vevő a 4.000.000,- Ft vételárat abban az esetben fizeti meg, ha a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata nem él elővásárlási jogával, illetve a mezőgazdasági szerv az Ingatlan 2. tárgyában adásvételi szerződés jóváhagyásáról dönt, akkor az arról szóló értesítés kézhezvételét követő 7 napon belül egy összegben, átutalással, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény ellenében fizeti meg az Eladó részére a vételár részlet jogcímén. (4. sz. melléklet)

A belterületi 118692/6 hrsz vételára 7.317,- Ft/m², a külterületi 118692/7 hrsz vételára 6.211-Ft/m².

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Szakoly utca alatt 7 db belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, az Önkormányzat tulajdonában álló telek található, azonban építési telekként történő hasznosítását az akadályozza, hogy az ingatlanok előtt a közművek nem kerülhettek kiépítésre, az út kialakítása nem történhetett meg, ugyanis az útként kialakítható 118692/6 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van. Az előterjesztésben szereplő ingatlanok megvétele ezen 7 db önkormányzati telekből a 118772 és a 118776 hrsz-ú ingatlan hasznosíthatóságát érintheti. Az Önkormányzatnak érdekében állhat, hogy a 118692/6 hrsz-ú ingatlan 205/1652-ed tulajdoni hányadát megvásárolja, hisz azt az út részeként felhasználja és esetleges kisajátítás esetén már nem szükséges erre fedezetet biztosítania.

Összehasonlításként tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala 2013. 02.19-én kelt határozatában kötelezte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatot, hogy a 117199 hrsz-ú, belterületi ingatlanból 1161 m² terület útlejegyzéséért 5.508.204,- Ft (4.744,36 Ft/m²) kártalanítást fizessen meg.

A Képviselő-testület 338/2017. (X. 18.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy meg kívánja vásárolni ugyanezen 118692/6 hrsz alatti ingatlan 1654 m² nagyságú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Réti Bernadett tulajdonát képező, Réti János haszonélvezeti jogával terhelt 388/1652-ed hányadot 1.000.000,- Ft vételáron. (2,577,- Ft/m²) és a 118692/7 hrsz alatti 5333 m² nagyságú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Réti Bernadett tulajdonát képező, Réti János haszonélvezeti jogával terhelt 1333/5332-ed tulajdoni hányadot 4.000.000,- Ft vételáron. (3.000,- Ft/m²)

Az adásvételi szerződés nem jött létre, mivel másik társtulajdonos is jelezte, hogy elővásárlási jogával élni kíván és magasabb összegű ajánlatot tett.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdései szerint:

„ (1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárral közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy

előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg."

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

- a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a polgármester hatáskörébe tartozik,*
- b) 25 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik,*
- c) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 25 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik."*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény szerint:

„2. § (1) E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

5. § 17. mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

11. §(2) A föld tulajdonjogát

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg."

Szerződést az elővásárlási jogosultakkal kell közölni.

E törvény 20. §-a szerint „Elővásárlási jog nem áll fenn

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel esetén."

A vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre.

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

Határozati javaslat A:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy mint elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot nem fogadja el és nem kívánja megvenni a 118692/6 hrsz. szám alatti, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Ambró Mihály tulajdonát képező 205/1652-ed tulajdoni

hányadot az adásvételi szerződésben, mint vételi ajánlatban szereplő 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint vételáron.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy mint elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot nem fogadja el és nem kívánja megvenni a 118692/7 hrsz. alatti, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Ambró Mihály tulajdonát képező 644/5332-ed tulajdoni hányadot az adásvételi szerződésben, mint vételi ajánlatban szereplő 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint vételáron.

Határidő: 2018. március 5.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat B:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy mint elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja és meg kívánja vásárolni a belterületi 118692/6 hrsz alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1654 m² nagyságú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Ambró Mihály tulajdonát képező 205/1652-ed hányadot az adásvételi szerződésben, mint vételi ajánlatban szereplő 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint vételáron.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy mint elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja és meg kívánja vásárolni a külterületi 118692/7 hrsz alatti, kert és egyéb épület megnevezésű, 5333 m² nagyságú, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Ambró Mihály tulajdonát képező 644/5332-ed tulajdoni hányadot az adásvételi szerződésben, mint vételi ajánlatban szereplő 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint vételáron.

A Képviselő-testület az 5.500.000,- Ft vételár összegére az Önkormányzat költségvetéséről szóló 37/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 58. sora "Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetéül" előirányzat terhére biztosít fedezetet.

Határidő: - eladók tájékoztatása 2018. március 6.
- az adásvételi szerződés aláírására
legkésőbb 2018. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. február 5.

Kovács Péter
polgármester

Láttam:

Ancsin László
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: 118692/6 hrsz-ú 118692/7 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapja
2. sz. melléklet: Megállapodás és változási vázrajz
3. sz. melléklet: kérelem
4. sz. melléklet: Ingatlanok adásvételi előszerződése

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság