

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2023. január 25. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása (Budapest XVI. kerület, 118692/15 hrsz.-ú ingatlan)

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Nagy T. Viktória ügyvéd Lévai Ádám Péter ajánlattevő (a továbbiakban: ajánlattevő) képviseletében 2022. december 21-én megkereséssel fordult az Önkormányzathoz.

Ajánlattevő vételi ajánlatot tett a Boda Krisztina és kiskorú Gagyai Pálffy Bercel (a továbbiakban: eladó) tulajdonában álló belterületi 118692/9 és 118692/15 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. A vételi ajánlat tárgyát képező 118692/9 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 830 m² területű ingatlan vételára 50.000.000 Ft, a 118692/15 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2654 m² területű ingatlan vételára 110.000.000 Ft.

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítésze szakvéleménye alapján „a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1/16. számú térképi melléklete szerint a 118692/15 hrsz.-ú (a KÉSZ hatályba lépésekor még mint 118692/4 hrsz., melyből kialakult a 118692/15 és 118692/16 hrsz.) ingatlan elővásárlással érintett területi lehatárolású, így az Önkormányzat elővásárlási joga fennáll.”

Az ügyvéd tájékoztatása szerint a felek az adásvételi szerződést az Önkormányzat nyilatkozatáig nem kívánják megkötni. A szerződés érvényességéhez a gyámhatósági hozzájárulás és eseti gyám kirendelése is szükséges.

A vételi ajánlat szerint az adásvételi szerződés aláírásakor 10 % foglaló, 2023.01.31-ig 69.000.000,- Ft, 2023.03.15-ig 37.500.000,- Ft, 2023.05.15-ig 37.500.000,- Ft kerül utalásra eladó részére. A vételi ajánlat aláírásakor ajánlattevő 1.000.000,- Ft biztosítékot utalt eladó részére, ami az adásvételi szerződés megkötése esetén a foglaló összegébe beszámít.

Felek abban is megállapodtak, hogy amennyiben az Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával a 118692/15 hrsz.-ú ingatlan esetében, úgy ajánlattevő a 118692/9 hrsz.-ú ingatlant nem kívánja önállóan megvásárolni, ajánlata a két ingatlanra együttesen vonatkozik.

Az eladó nyilatkozatában kijelentette, hogy az ingatlanok a kizárólagos tulajdonát képezik, és annak valamennyi érintett tulajdonosa, jogosultja képviseletével rendelkezik. (ld. melléklet)

A Főépítész tájékoztatása szerint a KÉSZ módosítási eljárás jelenleg vizsgálati szakaszban tart, amely – lakossági kérelem miatt – tartalmazza a Csobogó utca – Bény utca összeköttetés vizsgálatát is. A tárgyi területet magába foglaló KÉSZ munkaközi anyagát a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési, valamint a Környezet- és Klímavédelmi Bizottság is véleményezni fogja 2023. első negyedében.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda tájékoztatása szerint kerületfejlesztési cél nincs az ingatlanokra vonatkozóan.

A Környezet-és Klímavédelmi Iroda tájékoztatása szerint környezetfejlesztési cél nincs az ingatlanokra vonatkozóan.

A Főkertész szakvéleménye szerint a 118692/9 hrsz.-ú. telek a Zúgó patak forráscsoportjának a területe, ami ex-lege természetvédelmi kategóriába tartozik. A telek megvásárlását a Zúgó patak vizének a hosszú távú tisztán tartása érdekében kiemelten fontosnak tartja. A 118692/10

hrs.-ú telken egy autójavító műhely van, ahol a forrástól akár 5-10 méternyire is javításra váró gépkocsikat tárolnak. Álláspontja szerint ez idővel súlyos környezeti károsodást okozhat az egész Zúgó patakban, a teresedésben és a Szilas patakban is.

Javaslatára szerint a 118692/15 hrsz.-ú terület fekvésénél és környezeti adottságainál fogva kitűnően alkalmazható lenne természetismereti és rekreációs parkerdő/liget létrehozására, azonban az önkormányzat erre fordítható szűkös forrásait a már elkezdett (pilot) projekt, a Csobaj utcai park (jövőbeli arborétum) fejlesztésére javasolja összpontosítani.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (1) bekezdés f) pontja alapján

„6. § (1) E rendelet alkalmazásában a vagyonnal való rendelkezésnek minősül, hogy az önkormányzatot - mint tulajdonost - megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon, így különösen:

f) az önkormányzat javára más személy vagy szervezet tulajdonában lévő vagyonon fennálló jogokkal való rendelkezés, különösen az önkormányzatot megillető elővásárlási-, vételi- és visszavásárlási jog gyakorlása, ”

A Rendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján

“21. § (1) Más személy, vagy szervezet tulajdonában álló vagyonon fennálló elővásárlási, vételi, valamint visszavásárlási jogról történő lemondásról, vagy ezek érvényesítéséről:

b) amennyiben az érintett vagyon értéke 20 millió forint felett van, a Képviselő-testület dönt.”

A 118692/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében a döntés a tulajdonosi jogot gyakorló Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

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

Határozati javaslat „A” alternatíva: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, 118692/15 hrsz.-ú, 2654 m², beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 110.000.000 Ft vételáron történő megvásárlására, a 2022. november 16. napján tett vételi ajánlat alapján, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet 1/16. számú térképi melléklete szerint biztosított elővásárlási jogával **nem kíván élni.**

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B” alternatíva: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerület, 118692/15 hrsz.-ú, 2654 m², beépítetlen terület megnevezésű ingatlant, a 2022. november 16. napján tett vételi ajánlat alapján 110.000.000 Ft vételáron meg kívánja vásárolni.

A Képviselő-testület a 110.000.000 Ft vételár összegére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. évi költségvetési rendeletének „Ingatlan vásárlás” előirányzat terhére biztosít fedezetet.

Egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a költségvetési rendelet készítésekor gondoskodjon a fedezet biztosításáról.

Felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére, valamint az eladókkal kötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2023. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2023. időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléklet:

Dr. Nagy T. Viktória ügyvéd beadványa, vételi ajánlat, MINERVA térkép

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Kerületfejlesztési- és Üzemeltetési Bizottság
Környezet- és Klímavédelmi Bizottság