

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. május 14. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási ügyintéző és jogi referens

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása a Budapest 105995/0/A/3 hrsz.-ú, a 1165 Budapest, Pilóta utca 19/A. fszt. 3. szám alatti ingatlan tekintetében

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1165 Budapest, Pilóta utca 19/A. fszt. 3. szám alatti ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Eladó) 2025. április 02-án megkereséssel fordult a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat) az alábbiak szerint. (1. számú melléklet)

Az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XVI. kerület, belterület 105995/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1165 Budapest, Pilóta utca 19/A. fszt. 3. szám alatt található, 134 m² területnagyságú, „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan). Az Eladó tulajdonjogának igazolásához az Ingatlan E-hiteles tulajdoni lapját csatolta.

Az Ingatlan a Budapest, Pilóta u. 19. szám alatti társasházban található, melyet az Eladó értékesíteni szeretne. A társasház Alapító Okiratának 2004. december 10-én kelt módosítása szerint az Ingatlan 4 szobás, 134 m² hasznos alapterületű öröklakás, a hozzátartozó konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, wc, előszoba, gardrób helyiségekkel, a közös tulajdonból illető 2514/10000-ed tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a társasházban a Budapest 105995/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott fszt. 2. szám alatt található 30 m² területnagyságú, „lakás” megnevezésű ingatlan, melyet az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosít. (2. számú melléklet) Az Alapító Okirat IV. 2. pontja szerint a tulajdonostársakat a társasházban lévő külön tulajdonhoz tartozó ingatlanok elidegenítése esetén elővásárlási jog illeti meg. (3. számú melléklet)

Az Eladó kérelmében jelezte, hogy 2025. március 26. napján az Ingatlanra vételi ajánlat érkezett.

A vételi ajánlat lényeges tartalmi elemei a következők:

- vételár 136 000 000 Ft
- vételi ajánlat elfogadásakor (2025.03.27.) ajánlati biztosítékként megfizetésre kerül a vételár 1 %-a, mely a foglalóba beszámításra kerül
- az adásvételi szerződés aláírásakor, de legkésőbb az azt követő két munkanapon belül megfizetésre kerül 68 640 000 Ft
- a teljes vételár megfizetése birtokbaadásakor történik
- az Ingatlan birtokba adása az adásvételi szerződés aláírását követő 4 hónap múlva esedékes
- a vevő lehetőséget biztosít a bent lakó tulajdonosnak, hogy a négy hónap letelte után további kettő hónapra visszabérelje a lakást, havi 200 000 Ft bérleti díj+ rezsi ellenében
- az Ingatlanhoz egy darab fedett, burkolt gépkocsibeállóhely tartozik

- felek által kikötött napi 15 000 Ft kötbér, illetve fizetési késedelem esetén hátralékos összeg után a jegybanki alapkamat kétszerese a késedelmi kamat mértéke

A fentiek alapján az Ingatlan tekintetében az Önkormányzatot az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog illeti meg.

Az Eladó megkeresésében kérte az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy az Ingatlan tekintetében kíván-e az elővásárlási jogával élni.

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 biztosítéskul 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 vagyamon 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 vagyamon 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.”

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan vételára meghaladja a 20 millió forintot, az 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 az 1165 Budapest XVI. kerület, 105995/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1165 Budapest Pilóta utca 19/A. fszt. 3. szám alatti ingatlan 136 000 000 Ft vételáron történő megvásárlására, a 2025. március 26. napján tett vételi ajánlat alapján, a 1165 Budapest, Pilóta utca 19. szám alatti Társasház Alapító Okiratának 2004. december 10-én kelt módosítása IV. 2. pontja alapján a társasházban tulajdonjoggal rendelkező társtulajdonosként megillető **elővásárlási jogával nem kíván élni.**

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2025. május 31.

Felélő: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B” alternatíva: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1165 Budapest XVI. kerület, 105995/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1165 Budapest Pilóta utca 19/A. fszt. 3. szám alatti ingatlan tekintetében a 1165 Budapest, Pilóta utca 19. szám alatti Társasház Alapító Okiratának 2004. december 10-én kelt módosítása IV. 2. pontja alapján, a társasházban tulajdonjoggal rendelkező társtulajdonosként megillető **elővásárlási jogával élni kíván** és a 2025. március 26. napján tett vételi ajánlat alapján 136 000 000 Ft vételáron azt meg kívánja vásárolni.

A Képviselő-testület a 136 000 000 Ft vételár összegére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 33. mellékletében a *„Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetül, valamint az elmaradt bevételek pótlására”* megnevezésű előirányzat terhére biztosít fedezetet.

Egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a költségvetési rendelet következő módosításakor gondoskodjon a 136 000 000 Ft „Ingatlan vásárlás” előirányzatra történő átcsoportosításáról.

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

Határidő: 2025. május 31.

Felélő: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2025. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet – Eladó kérelme (zártan kezelendő)
2. sz. melléklet – tulajdoni lap
3. sz. melléklet – Társasházi Alapító Okirat

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság