



1000248868580

ikt. szám: FPH058 /1962 - 5 /2024

tárgy: Javaslat elővásárlási jog gyakorlására
felszámolási eljárás során nyilvános árverés
útján értékesíteni kívánt Budapest XIX. ker.
169171/5 hrsz-ú ingatlan 14452/89682-ed
tulajdoni hányadára és a 169171/7 hrsz-ú
ingatlan 235/1067-ed tulajdoni hányadára
vonatkozóan

□

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Az előterjesztésben alább részletezett mindkét ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata, valamint a SÁRKÁNY AUTÓCENTER Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” (a továbbiakban: SÁRKÁNY AUTÓCENTER Kft. „f.a.”, vagy Tulajdonostárs) közös tulajdonában áll és az ingatlanok tekintetében a felszámolással érintett tulajdonostárs tulajdoni hányadának felszámolási eljárásban, nyilvános, elektronikus árverés útján történő értékesítése során nyílt meg Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonostárs elővásárlási joga gyakorlásának lehetősége.

Az árverés részletes szabályait a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.r.) rögzíti. A Korm.r. 27. § (4) bekezdése szerint a felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak: kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

A Budapest, XIX. kerület, belterület 169171/5 helyrajzi számú, kivett irodaház és szeméttlerakó telep és telephely és autószaalon, szerviz, udvar megnevezésű, 8 ha 9671 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) 14452/89682 tulajdoni hányad arányában, valamint a Budapest, XIX. kerület, belterület 169171/7 helyrajzi számú, kivett iroda, udvar és telephely megnevezésű, 1067 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) 235/1067 tulajdoni hányad arányában a felszámolás alatt álló Tulajdonostárs tulajdonában áll, míg az ingatlanok további részei, azaz az Ingatlan1 75230/89682-ed tulajdoni hányada, valamint az Ingatlan2 832/1067-ed tulajdoni hányada Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képezik. A természetben a Budapest, XIX. kerület Nagykörösi úton található ingatlanok Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló részei a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. használatában vannak, a „Fővárosi Autópiac” területként szolgálnak. A Tulajdonostárs felszámolására irányuló, a MORECO Tanácsadó Kft., mint felszámoló szervezet képviselőtében eljáró Mészáros Roland felszámolóbiztos által indított eljárásban a nyilvános, elektronikus árverés kiértékeléséről szóló jegyzőkönyv tanúsága szerint az Elektronikus Értékesítési Rendszer (EÉR) felületén 2024. február 29. napján meghirdetett, a Tulajdonostárs Ingatlan1-ben és Ingatlan2-ben fennálló tulajdoni hányadának értékesítésére irányuló árverésen a 2024. március 15. és 2024. április 2. napja között meghatározott ajánlattételi határidőben, 2024. április 1. napján két licitáló nyújtott be vételi ajánlatot, amelyekből a megajánlott vételi ár nagysága szerint a 285.550.000,- Ft, azaz kétszáznyolcvanötmillió-ötszázötvenezer forint összegű vételi ajánlat nyert és a felszámolóbiztos tájékoztatása szerint ezt az ajánlatot az Ingatlanfűrt Kft. (székhely: 1223 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky utca 9/A, cégjegyzékszám: 01-09-970633) tette.

A Felszámolóbiztos az általunk 2024. május 13. napján kézhez vett levelében 15 napos határidővel az ingatlanokat érintő elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre hívta fel a Fővárosi Önkormányzatot, amelyre válaszul 2024. május 16. napján kelt levélben az önkormányzat döntéshozatali folyamatára és a Tulajdonosi Bizottság várható, június közepi ülésére hivatkozással a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozattételére nyitva álló határidő 60 napra módosítását kértük.

Az Ingatlan1 tulajdoni lapja III. része tanúsága szerint az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlant érintően az alábbi jogok, tények kerültek bejegyzésre:

- magánszemély javára épület létesítésének ténye,
- vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. javára,
- Főváros tulajdoni hányadát érintően 25 évre szóló használati jog a korábban Fővárosi Autópiac Kft. néven működő BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. javára az ingatlan 6 ha 2424 m² területére,
- Tulajdonostárs hányadát érintően keretbiztosítéki jelzálogjog 499.000.000,- Ft (azaz négyszázkilencvenkilencmillió forint) erejéig – engedményezés útján jelenleg – az Ingatlanfűtő Kft. javára,
- Tulajdonostárs hányadát érintően egyetemes jelzálogjog 560.000.000,- Ft (azaz ötszázhatvanmillió forint) erejéig Rézgaras Pénzügyi Tanácsadó Kft. javára,
- Tulajdonostárs hányadát érintően jelzálogjog 180.000.000,- Ft (azaz száznyolcvanmillió forint) erejéig – engedményezés útján jelenleg – az Országúti Tömb Kft. javára.

Az Ingatlan2 tulajdoni lapja III. része tanúsága szerint az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlant érintően az alábbi jogok, tények kerültek bejegyzésre:

- Budapest Főváros Önkormányzata javára épület létesítésének ténye a földrészleten,
- vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. javára,
- Főváros tulajdoni hányadát érintően 25 évre szóló használati jog a korábban Fővárosi Autópiac Kft. néven működő BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. javára az ingatlan 6 ha 2424 m² területére,
- Tulajdonostárs hányadát érintően jelzálogjog 180.000.000,- Ft (azaz száznyolcvanmillió forint) erejéig – engedményezés útján jelenleg – az Országúti Tömb Kft. javára.

Az árverési felhívás tanúsága szerint a tulajdont szerző fél a nyilvános értékesítésen az adóssal, mint eladóval szemben beszámítással nem élhet, részletfizetés nem lehetséges, a felszámoló szervezet által megjelölt üggyvéd munkadíja a vételár 1.25%-a, amelyet a vevő fizet.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése szerint: „A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.”

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletben foglalt táblázat 2.9. sora értelmében a Fővárosi Önkormányzatot bármilyen jogcímen megillető elővásárlási jog tekintetében értékhatártól függetlenül a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben a Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A Tulajdonostárs tulajdoni hányadainak korábbi peres eljárásban megerősített természetbeni elhelyezkedésére és ezáltal a vételár nagyságára tekintettel – az elkészült értébecslési számítások alapján - nem javaslom az elővásárlási jog gyakorlását, az ingatlanhányadok megvásárlását.

Az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével kérem a T. Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.9. sora szerinti átruházott hatáskörében eljárva a MORECO Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-725865, székhely: 1137 Bp., Pozsonyi út 14. IV. em. 20.) felszámoló szervezet nevében eljáró Mészáros Roland felszámolóbiztos által a SÁRKÁNY AUTOCENTER Kft. „f.a.” (cégjegyzékszám: 01-09-733102, székhely: 1194 Bp., Nagykörösi út 162.) adós ellen 39.Fpk.1165/2016/2. számon indult felszámolási eljárásban az Elektronikus Értékesítési Rendszer (EÉR) felületén 2024. február 29. napján meghirdetett, A3702464 technikai azonosítójú elektronikus árverés útján lebonyolított értékesítési eljárásban 2024. április 16. napján készült kiértékelési jegyzőkönyv és a Céggazdasági Közlönyben közzé tett árverési felhívásban foglaltak alapján a Budapest, XIX. kerület, belterület 169171/5 helyrajzi számon ingatlan-nyilvántartásba vett, természetben a Budapest, XIX. kerület Nagykörösi úton található, kivett irodaház és szeméttlerakó telep és telephely és autószaalon, szervíz, udvar megnevezésű, 8 ha 9671 m² területű ingatlan 14452/89682 tulajdoni hányadának, valamint a Budapest, XIX. kerület, belterület 169171/7 helyrajzi számon ingatlan-nyilvántartásba vett, természetben a Budapest, XIX. kerület Nagykörösi úton található, kivett iroda, udvar és telephely megnevezésű, 1067 m² területű ingatlan 235/1067 tulajdoni hányadának összesen 285.550.000,- Ft + áfa vételáron az A3702464F3003 technikai azonosító számú Ingatlanfűrt Kft.(cégjegyzékszám:01-09-970633, székhely:1223 Bp., Bajcsy-Zsilinszky u. 9/A.) nyertes pályázó részére adásvétel útján történő elidegenítése során Budapest Főváros Önkormányzata a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot Budapest Főváros Önkormányzata képviselőletében eljárva írja alá.

határidő: 5 nap

felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Kiss Ambrus
főpolgármester-helyettes

Láttam:

dr. Számadó Tamás
főjegyző

mellékletek:

1. Nyilatkozat

függelék:

1. Kérelem, árverési hirdetés, jegyzőkönyv, tulajdoni lapok