



1000266882665

ikt. szám: FPH058 /3082 - 4 /2024

tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37. szám alatt található ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, 34951 hrsz.** alatt felvett, természetben a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37. szám** alatt található, **662 m²** alapterületű, **kivett lakóház, udvar** megnevezésű ingatlan, melyet Vevő részére kíván értékesíteni.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanban egy lakóépület található, mely 9 db lakást és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. A 9 db lakásból jelenleg 2 db lakott, melyeknek kiürítése folyamatban van. Az ingatlanon minden közmű alapvezeték kiépített.

Az ingatlan tulajdoni lapján az ELMŰ Hálózat Kft. javára 10m² és 12m² területű vezetékJog került bejegyzésre.

Az ingatlan vételára: 279.000.000, - Ft (421.450, - Ft/m²) A vételárat Áfa nem terheli.

Vevő a pályázat benyújtásakor 41.700.000, - Ft összeget ajánlati biztosíték címén, és az adásvételi szerződés megkötéséig további 150.000 Ft összeget – így összesen 41.850.000, - Ft összeget – Eladó bankszámlájára történő utalással megfizetett.

Felek rögzítik, hogy a befizetett összeg jogcímét – amibe beletartozik az ajánlati biztosíték is - foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Vevő a fennmaradó 137.150.000, - Ft vételárhátralék összeg megfizetésére az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítést követő 45 naptári napon belül köteles, Eladó bankszámlájára történő utalással megfizetni amennyiben:

- az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni,
- valamint ezen időpontig Vevő megfizet további 100.000.000, -Ft összeget az ArteusCredit Zrt. által folyósított hitelből.

Vevő vállalja, hogy amennyiben az igényelt kölcsön összegnél kevesebb hitelt kap, úgy a hiányzó összeget önerőből pótolja.

Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését és Vevő részére történő birtokbaadását jelen adásvételi szerződés aláírásától számítva legkésőbb 2024. november 29. napjáig végrehajtja azzal, hogy amennyiben az ingatlan birtokbaadása nem történik meg a fenti időpontig, akkor az Önkormányzat 50.000 Ft/nap összegű kötbért fizet Vevőnek.

Vevő vállalja az ingatlan területén található felépítmények teljes, illetve részbeni elbontását, majd a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően a beépítését az alábbiak szerint:

- az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

Felek rögzítik, amennyiben a beépítést szabályozó bármely rendelkezés a teljesítés időtartama alatt módosul, Vevő az ingatlan beépítése tekintetében az akkor hatályos rendelkezések szerint köteles eljárni.

Az ingatlan beépítési feltételei:

- az ingatlanövezeti besorolása: Ln-1/CS-1
- A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés stb.) Vevőt terheli.

A beépítési kötelezettség Vevőnek felróható módon történő nem teljesítése avagy késedelmes teljesítése esetére Felek késedelmi kötbért kötöttek ki az alábbiak szerint:

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft.
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.
- A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők. 61 napot meghaladó késedelem esetén, Vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Eladó az ingatlan kiürítését követően – legkésőbb 2024. november 29. napjáig – adja Vevő birtokába az ingatlant. Eladó az épület közös területein található lomokat nem szállítja el.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése szerint a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási 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.

Vagyongazdálkodási szempontból nem javaslom az elővásárlási jog gyakorlását.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

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 2024. július 23. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest VIII. kerület, 34951 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37. szám alatt található, 662 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, 279.000.000, - Ft vételáron Vevő részére történő elidegenítése során Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogával nem kíván élni, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy a lemondó nyilatkozatot Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap

felelős: a főpolgármester

határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Kiss Ambrus

főpolgármester-helyettes

Láttam:

dr. Számadó Tamás

főjegyző

A személyes adatok védelme érdekében a mellékletek a Vagyongazdálkodási Főosztály Titkárságán tekinthetők meg.

mellékletek:

1. Nyilatkozat

függelék:

1. Kérelem
2. Adásvételi szerződés
3. Tulajdoni lap