



1000122489748

ikt. szám: FPH058 /4201 - 3 /2024

tárgy: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata tulajdonában álló, Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 92. szám alatt található társasházingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 1/1 tulajdonát képezi a:

- Budapest XV. kerület, 87075/0/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. földszint 5. szám** alatt található, **32 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 116/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan1), valamint a
- Budapest XV. kerület, 87075/0/A/2** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. földszint 2. szám** alatt található, **114 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 371/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan2),
- Budapest XV. kerület, 87075/0/A/3** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 6. szám** alatt található, **80 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 264/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan3),
- Budapest XV. kerület, 87075/0/A/4** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 3. szám** alatt található, **29 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 94/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan4),
- Budapest XV. kerület, 87075/0/A/5** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 4. szám** alatt található, **27 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 92/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan5), valamint a

- **Budapest XV. kerület, 87075/0/A/6** hrsz. alatt felvett, természetben Budapest **XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. pincszint "felülvizsgálat alatt"** található, **19 m²** alapterületű, **tároló** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 63/1.000-ed eszmei hányaddal, (továbbiakban: Ingatlan6),

melyeket Vevő részére dologösszességként kíván értékesíteni.

Az ingatlan a Budapest XV. kerület, 87075 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. szám alatt található 1469 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházingatlan, mely 6 albetétből áll és a földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

Az 1469 m² nagyságú telken lévő épület két lakószinttel rendelkezik és ezen kívül pince és padlástér szinteket tartalmaz. Az épület csak részben van alápincézve. Az egyes pinceterületek egymástól elkülönültek, külön pincelejáraton közelíthetők meg. A nagy emeleti lakáshoz műkölépcső, az egybenyitott két kisebb emeleti lakáshoz falépcső vezet. A tetőszerkezet nem egységes, részben manzardtetős jellegű, a déli sarkán pedig félköríves toronyszerű kialakítású. Az épületben 2 földszinti és 3 emeleti lakás, valamint 1 pincszinti tároló található. A 3 emeleti lakás közül a 2 kisebbik egybenyitott. Az egyes lakások önálló közműórákkal (víz-, villany-, gázóra) rendelkeznek, egyedül a nagyméretű földszinti lakáshoz nem tartozik vízóra. A földszinti lakások belmagassága 3,10 méter, az emeleti lakásoké 3,00 méter. Mindegyik lakás teljes felújításra szoruló belső állapotú. Elavultak a padló- és falburkolatok, a berendezési-, és felszerelési tárgyak, a gépészeti vezetékek, a nyílászárók korhadtak (kivéve pár cserélt nyílászárót). Az emeleti két kisebb lakás megkezdett felújításának vannak jelei, de összességében az egész ház megítélésén nem változtat. A rossz belső állagon kívül a fafödémek gerendái több helyen korhadtak, ezért a földszint feletti födém bizonyos helyeken alátámasztást igényelt, másutt (a két kisebb emeleti lakás alatt) beszakadásveszélyes. A pincefödém acél gerendái erősen korrodáltak, az alsó födémstíkot a legtöbb helyen már vakolat sem védi. Több helyen tető beázási nyomok figyelhetők meg, melyek a fafödémre nézve is folyamatos károsító hatást fejtenek ki. A tetőhéjázat hiányosságai (hiányzó palák) kívülről is megfigyelhetők. Az épület nem rendelkezik vízszintes talajnedvesség elleni szigeteléssel, ezért a földszinti falak töve nedves, hideg tapintású. Homlokzatszigetelése szintén nincs az épületnek, továbbá homlokzati vakolat leválások figyelhetők meg. Az épület teljes külső és belső felújítást igénylő, elhanyagolt, gyenge állapotú. A szükséges felújítási és karbantartási munkák elmaradtak. A telken található melléképületek elhanyagolt állapotúak, számításba vehető értéket nem képviselnek. A telek elhanyagolt, gondozatlan, növényzete gazos, elburjánzott.

A Vevő a társasházi ingatlanoknak helyt adó épület, valamint a szerződés tárgyát képező ingatlanok állapotáról, szerkezetéről, az ingatlanra vonatkozó országos és helyi előírásokról a szerződéskötést megelőzően megfelelően tájékozódott.

Az ingatlanok elektronikus árverésen kialakult vételára mindösszesen: 111.800.000, - Ft (ÁFA mentes), melyből:

- Ingatlan1 esetében a vételár: 14.827.222, - Ft (463.351, - Ft/m²)
- Ingatlan2 esetében a vételár: 39.060.688, - Ft (342.638, - Ft/m²)
- Ingatlan3 esetében a vételár: 29.153.101, - Ft (364.414, - Ft/m²)
- Ingatlan4 esetében a vételár: 13.437.170, - Ft (463.351, - Ft/m²).

- Ingatlan5 esetében a vételár: 12.673.313, - Ft (469.382, - Ft/m²)
- Ingatlan6 esetében a vételár: 2.675.477, - Ft (140.815, - Ft/m²).

Vevő árverési biztosítékként befizetett 11.180.000, -Ft összeget banki átutalással az Eladó által megjelölt bankszámlaszámára, amely a vételárba vételárelőlegként beszámításra kerül.

Vevő a fennmaradó 100.620.000-Ft összegű vételárhátralékot az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással két részletben teljesíti, melyből az első részletet 97.944.523, - Ft, a második részletet 2.675.477, - Ft.

Felek rögzítik, hogy Eladó részére megfizetett vételárhátralék azon a napon minősül teljesítettnek, amikor az Eladó bankszámláján jóváírták.

Felek rögzítik, hogy Eladó jogosult elállni az adásvételi szerződéstől, ha Vevő a vételárhátralék fizetési kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal nem kívántak élni, vagy az elővásárlási jogra nyitva álló határidő eredménytelenül telt el.

Eladó a tárgyi ingatlanokat az adásvételi szerződés hatálybalépését, és a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül Vevő birtokába adja.

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.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése értelmében „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.”

Az értékesítésre kerülő ingatlanban 5 lakás és 1 nem lakás célú helyiség van, mely helyiségre tekintettel a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, azonban a dologösszességre tekintettel mind a 6 ingatlanra – azaz a teljes társasházra - vonatkozóan gyakorolhatja az elővásárlási jogát.

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.

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. november 5. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. földszint 5. szám alatt található, 32 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 116/1.000-ed eszmei hányaddal, 14.827.222, - Ft vételáron, a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. földszint 2. szám alatt található, 114 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 371/1.000-ed eszmei hányaddal, 39.060.688, - Ft vételáron, a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 6. szám alatt található, 80 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 264/1.000-ed eszmei hányaddal, 29.153.101, - Ft vételáron, a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 3. szám alatt található, 29 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 94/1.000-ed eszmei hányaddal, 13.437.170, - Ft vételáron, a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. 1. emelet 4. szám alatt található, 27 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 92/1.000-ed eszmei hányaddal, 12.673.313, - Ft vételáron, valamint a Budapest XV. kerület, 87075/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 92. pinceszint "felülvizsgálat alatt" található, 19 m² alapterületű, tároló megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 63/1.000-ed eszmei hányaddal, 2.675.477, - Ft vételáron, mindösszesen 111.800.000, - Ft vételáron Vevő részére dologösszességként – azaz a teljes 87075 hrsz. alatti, természetben a Budapest XV. kerület Bethlen Gábor utca 92. szám alatt található 1469 m² területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházingatlan - 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.

Karácsony Gergely

Főpolgármester

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 87075/0/A/1

4. Tulajdoni lap 87075/0/A/2

5. Tulajdoni lap 87075/0/A/3

6. Tulajdoni lap 87075/0/A/4

7. Tulajdoni lap 87075/0/A/5

8. Tulajdoni lap 87075/0/A/6

9. KT. Kivonat