



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

dologösszeségként megjelölt ingatlanok tekintetében tett elővásárlási felhívás tárgyában

Készítette: **Kálcsics Ferenc**
ügyvezető

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2023. január 19.

Testületi ülés időpontja:
2023. január 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban Önkormányzat) részére a Reconcept Turn – Around Property I. Ingatlanalap eladó, valamint Muiden Property Korlátolt Felelősségű Társaság vevő képviselőjében Indotek-Investments Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által a 2022.12.08. napján szerződő felek által megkötött adásvételi szerződés tárgyában megjelölt ingatlanokkal, mint dologösszességgel kapcsolatosan a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához, mint elővásárlásra jogosult tulajdonostársához elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás érkezett.

Az adásvételi szerződésben felek összesen 53 db (budapesti és vidéki) ingatlant értékesítenek, ezek között az alábbi, 9 db ingatlan Önkormányzatunk közigazgatási területén található:

- Budapest XXI. kerület belterület 210146/167 hrsz. alatt felvett, kivett saját használatú út besorolású ingatlan 570/3560 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/170 hrsz. alatt felvett, kivett ipartelep besorolású ingatlan 120/101928 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/171 hrsz. alatt felvett, kivett ipartelep besorolású ingatlan 1842/12648 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/174 hrsz. alatt felvett, kivett ipartelep besorolású ingatlan 9039/21241 tulajdoni hányada
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/173 hrsz. alatt felvett, kivett saját használatú út besorolású ingatlan 1067/5544 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/176 hrsz. alatt felvett, kivett ipartelep besorolású ingatlan 3396/11325 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/177 hrsz. alatt felvett, kivett saját használatú út besorolású ingatlan 400/3858 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/180 hrsz. alatt felvett, kivett saját használatú út besorolású ingatlan 164/3383 tulajdoni hányada;
- Budapest XXI. kerület belterület 210146/181 hrsz. alatt felvett, kivett ipartelep besorolású ingatlan 440/43835 tulajdoni hányada.

A szerződésben rögzített ingatlanok vételárát felek nettó 4.133.325.270, - Ft + ÁFA, azaz nettó négy milliárd-százhamincharommillió-háromszázhuszonöt ezer-kettőszázhetven forint + ÁFA értékben rögzítették. Eladásra felkínált ingatlanok esetében **Önkormányzatunk, mint társtulajdonos a Budapest XXI. kerület belterület 210146/173 hrsz. alatt felvett, kivett saját használatú út besorolású ingatlan 2924/5544 tulajdoni hányadával rendelkezik, így elővásárlási jog illeti meg a Polgári törvénykönyv szabályai szerint.**

Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetében, az egyes tulajdonosok a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdés rendelkezései szerint elővásárlási joggal rendelkeznek bármelyik másik tulajdonos tulajdoni hányadára, nem tulajdonos részére történő elidegenítés esetén. Az elővásárlási jog általános, Ptk. 6:221. § (1) bekezdésben rögzített szabályai szerint

„az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.”

Ha az elővásárlási joggal terhelt ingatlan – jogi értelemben – egy oszthatatlan szolgáltatást képező dologösszesség része - jelen esetben 53 db ingatlan adásvételében érintett –, a tulajdonos eladónak ilyen esetben is fennáll a vételi ajánlat közzéadás kötelezettsége **az elővásárlásra jogosultak felé, akik jogukat az egész dologösszességre gyakorolhatják, függetlenül attól, hogy az a dologösszesség többi részére egyébként nem terjed ki.**

Az Ingatlanra ingatlanértékelési vélemény készült, vizsgálat eredményeként az a javaslat alakult ki, hogy az Önkormányzat számára dologösszességként megjelölt ingatlanok elhelyezkedése és jellege nem szolgálja az Önkormányzat érdekét a jövőben oly módon, mely indokolná a tulajdonjog megszerzését. Stratégiaiilag nem előnyös 9 db csepeli ingatlanban tulajdoni hányad megszerzése olyan illetékességi területen kívül található további 45 db ingatlan megszerzésével melyeknek környezeti szennyezettsége nem ismert, ingatlanokon található egyes épületek egy része pedig jelen műszaki állapotában semmilyen célra nem használható. Előbbiekre tekintettel közölt áron történő tulajdonjog megszerzése Önkormányzatunknak gazdasági kockázattal járna, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen az elővásárlási jogával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy javaslatomat támogatni szíveskedjék!

Budapest, 2023. január „.....”.

Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Elővásárlási jogra történő felhívás, Adásvételi szerződés
3. sz. melléklet: Ingatlanértékelési vélemény

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Reconcept Turn – Around Property I. Ingatlanalap eladó, valamint Muiden Property Korlátolt Felelősségű Társaság vevő képviseletében Indotek- Investments Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól 2022. december 16-án érkezett megkeresés alapján fennálló elővásárlási jogát nem gyakorolja a felhívásban közölt nettó 4.133.325.270, - Ft + ÁFA, azaz nettó négy milliárd-százharminchárommillió-háromszázhuszonötezer-kettőszázhetven forint + ÁFA vételáron a szerződő felek között létrejött dologösszegként meghatározott ingatlanok tulajdoni hányadának vétel jogcímen történő megszerzése érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fentieknek és jogszabályoknak megfelelő elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot aláírja.

Határidő: 2023. február 2.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Kálcsics Ferenc, ügyvezető
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.

A határozat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

az „elővásárlási jog gyakorlására dologösszességként megjelölt ingatlanok tekintetében” c. javaslatához

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. január ...

dr. Villányi Dóra
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2023. január ...

Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető