

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. június 18. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Baradla utca 6. szám alatti 2126/4 hrsz.-ú ingatlanban lévő 6017/10130-ad tulajdoni hányad elidegenítése kapcsán elővásárlási jognyilatkozat ügyében érdemi döntéshozatal (Pénzes Edina, Nagy Árpád, Sokorai Orsolya)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Baradla utca 6. szám alatti, 2126/4 hrsz.-ú 1.013 m² nagyságú „kivett lakóház és udvar” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdont képez, melyben Önkormányzatunk 4113/10130-ad tulajdoni hányaddal (411 m²), Pénzes Edina 3009/10130-ad tulajdoni hányaddal (302 m²), Nagy Miklós Árpád 1504/10130-ad tulajdoni hányaddal (150 m²), míg Sokorai Orsolya 1504/10130-ad tulajdoni hányaddal (150 m²), rendelkezik.

Az ingatlanon álló ikerház Baradla utca 6/A. szám alatti lakása 55 m² alapterületű, a Baradla utca 6/B. szám alatti lakása pedig 50 m² alapterületű, amelyek a magántulajdonosok tulajdonát képezik.

Az önkormányzati tulajdoni hányadot 2004. november 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra bérlik a tulajdonostársak Önkormányzatunktól kerthasználat céljára (korábban Nagy Miklós és Pénzes Dezső, majd öröklés jogcímén a jelenlegi tulajdonostársak).

2023. évben megállapodás került megkötésre Önkormányzatunk és a magántulajdonosok között a közös tulajdonban álló ingatlan használata tekintetében. Eszerint Önkormányzatunk tulajdonát 411 m² nagyságú kertrész képezi.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a tulajdonostársak 2025. januárjában vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Önkormányzatunkhoz, amely alapján a Képviselő-testület 165/2025. (V.15.) XI.ÖK számú határozatával az önkormányzati tulajdoni hányadot elidegenítésre kijelölte nyilvános pályázat kiírásával.

A pályázat benyújtásának határideje 2025. június 5. volt, mely határidőig nem érkezett pályázat, így a Képviselő-testület részéről 2025. június 19-én tartandó ülésén kerül sor a pályázat eredménytelensége tekintetében döntéshozatalra.

Pénzes Edina, Nagy Árpád és Sokorai Orsolya tulajdonostársak 2025. május 30-án kelt kérelmükben – amely Dr. Zamecsik Tamás ügyvéd útján Hivatalunk Vagyongazdálkodási Osztályán 2025. június 2-án került benyújtásra és érkeztetésre – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívták fel Önkormányzatunkat, amely szerint a tulajdonukban álló mindösszesen 6017/10130-ad tulajdoni hányadukat – amely 602 m² nagyságú területnek felel meg – értékesíteni kívánják mindösszesen 177 000 000 Ft vételáron az ANGOL INVEST Ingatlanfejlesztő, -forgalmazó és Építőipari Szolgáltató Kft. részére.

A tulajdoni hányadok értékesítése tekintetében 2025. május 29. napján ingatlan adásvételi szerződés került megkötésre az alábbi feltételekkel:

Pénzes Edina 3009/10130-ad tulajdoni hányada elidegenítése kapcsán

- az ingatlan vételára 80 000 000 Ft (264 900 Ft/m²)
- a vételár két részletben kerülne kiegyenlítésre
 - vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 8 000 000 Ft összeget (vételárrészletet) megfizetni köteles foglaló jogcímén
 - a fennmaradó 72 000 000 Ft vételárrészt a tulajdonostársak részéről kiállított elővásárlási jognyilatkozatának kézhezvételét követő 5 naptári napon belül
- a birtokbaadás időpontja: a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb 2025. június 30. napjáig történne meg.

Sokorai Orsolya 1504/10130-ad, valamint Nagy Miklós Árpád 1504/10130-ad tulajdoni hányada elidegenítése kapcsán

- az ingatlan vételára 97 000 000 Ft (323 333 Ft/m²), amelyből Sokorai Orsolya tulajdoni hányadának vételára 42 500 000 Ft, míg Nagy Miklós Árpád tulajdoni hányadának vételára 54 500 000 Ft.
- a vételár két részletben kerülne kiegyenlítésre
 - vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 9 700 000 Ft összeget (vételárrészletet) megfizetni köteles foglaló jogcímén
 - a fennmaradó 125 550 000 Ft vételárrészt a tulajdonostársak részéről kiállított elővásárlási jognyilatkozatának kézhezvételét követő 5 naptári napon belül
- a birtokbaadás időpontja: a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb 2025. június 30. napjáig történne meg.

2025. június 2-án a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az ANGOL INVEST Kft tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem már széljegyzésre került.

A jogügylet kapcsán Önkormányzatunkat, mint társtulajdonost elővásárlási jog illeti meg.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (Vagyronrendelet) 10. § (5) bekezdés a) pontja alapján az elővásárlás ügyében döntéshozatal (200 millió forintot meg nem haladó vagyonügyletben) a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság jogosultsága.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. június 6.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető