



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

2016. évi ingatlanvásárlási keret felhasználásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a 2016. évre 80 000 000 Ft, azaz nyolcvan-millió forint ingatlan vásárlási keretösszeget állapított meg. A rendelkezésre álló pénzüsszeg felhasználásáról az alábbiak alapján javasolt dönteni:

A. Fő utca 86. sz. hrsz: 1899 résztulajdon megvásárlásáról

Huszák György Gyuláné 2016. április 19.-én a Biatorbágy, Fő utca 86. sz. alatti ingatlan tulajdonrészét megvásárlásra ajánlotta fel Biatorbágy Város Önkormányzatának.

A felajánlott ingatlanhányad osztatlan közös tulajdonban van, ezért alapvetően a tulajdonostársak között a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók. A részletes szabályokat az előterjesztés melléklete tartalmazza. Amennyiben a tulajdonostársak között nincs pl. használati megállapodás a mellékelt rendelkezéseket kell alkalmazni az ingatlan használata, hasznosítása, birtoklása és az azzal való rendelkezés tekintetében.

Az ingatlan felajánlással kapcsolatosan, több probléma is felmerülhet, melyek a következők:

Az ingatlan hasznosíthatóságára tekintettel,

1.) a Biatorbágy, 1899 Hrsz-ú ingatlanok több tulajdonosa van: Szebeni Ildikó (tulajdon hányad 655/1226), Berki Andrea Szilvia (tulajdoni hányad: 218/1226) valamint az ingatlan részét felajánló Huszák György Gyuláné (tulajdoni hányad: 353/1226).

Az ingatlan vásárlás során fontos tény, amennyiben az önkormányzat nem akarja, vagy nem tudja kivásárolni a másik két tulajdon részt, a tulajdon hasznosítása nem biztosított.

2.) a felajánló tartás jogcímen szerzett tulajdon részt az ingatlanban, melynek jogosultja özv. Bertók Istvánné, akinek eltartásáról továbbra is gondoskodna Huszák György Gyuláné, de lakhatását az ingatlanrész eladása után is az érintett ingatlanban szeretné megoldani, és az adás-vételt is e feltétellel szeretné megkötni az önkormányzattal.

Az adás- vétel szempontjából vizsgálva:

3.) fontos szempont még, melyre az ingatlan felajánlásban Huszák György Gyuláné nem tér ki, s nem tudjuk, hogy tulajdonostársai kívánna-e élni vagy sem az elővásárlási jogokkal. A Polgári Törvénykönyv /Ptk./ szerint közös tulajdon esetén saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs szabadon rendelkezhet. A szabad rendelkezési jogot korlátozza, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, elő bérleti és elő haszonbérleti jog illeti meg.

Az elővásárlási jog kizárólag akkor illeti meg a tulajdonostársakat, ha az eladó a tulajdoni hányadát adásvétellel akarja értékesíteni, tehát ajándékozás esetén ez a jog nem érvényesíthető.

Amennyiben a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímen nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

4.) Az ingatlan tulajdoni lapját megvizsgálva is több kérdés merül fel, melyek komplikálják az ingatlan megvásárlását. A tulajdoni lap harmadik része, az úgynevezett teherlap, tartalmazza az ingatlanon fennálló egyéb jogokat, mint például haszonélvezeti, használati

jog, telki szolgalmi jog, elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog, végrehajtási jog fennállását.

A tulajdoni lap e részében Szebeni Ildikó, a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező társtulajdonos tulajdonrészén több teher is szerepel ;

- a.) végrehajtási jog, feltételezhetően 2 x 180 000 FT főkövetelés és járuléki erejéig, perkölttség jogcímén, melynek jogosultja Berki Andrea Szilvia tulajdonostárs.
- b.) végrehajtási jog 14 000 000 Ft főkövetelés és járuléki erejéig, melynek jogosultja Berki Dániel György,
- c.) jelzálogjog 145 738 Ft tartozás és járuléki erejéig, NAV Pest Megyei Adóigazgatósága megkeresése alapján, jogosultja Budapest Főváros Kormányhivatala Nyugdíjbiztosítási Igazgatósága.
- d.) végrehajtási jog 599 079 Ft főkövetelés és járuléki erejéig, jogosultja Díjbeszedő Faktorház Zrt.

- 5.) Önálló szöveges bejegyzésként szerepel eljárás felfüggesztése: Csollák Mariann tulajdonjog bejegyzése tárgyában indult eljárás felfüggesztése címen.

A felfüggesztés az eljáró hatóság döntésének jogerőre emelkedéséig tart, s ezzel kapcsolatosan sem találunk választ a tulajdoni lapon arra vonatkozóan, hogy megszűnt vagy élő bejegyzés.

Széljegyen szerepel e tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, de ez is kérdéseket vet fel, ugyanis a tulajdoni lap tartalmát érintő változás, illetve a változás bejegyzésére irányuló kérelem elutasításának bejegyzése után a széljegyet törlik, melyre eddig itt nem került sor.

Felmerül a probléma, hogy az érintett ingatlanra már kötöttek egy érvényes adásvételi szerződést, ezért egy esetleges újabb vevővel az eladó már nem köthet meg érvényesen egy másik szerződést, amíg az előbbi semmissé nem válik. A bejegyzés tartalmát tekintve az sem tudható, hogy az ingatlan egy részére vagy egészére vonatkozik-e.

- 6.) Az ingatlanlappal kapcsolatos beadványokat a benyújtás, azaz az érkeztetés napján széljegy formájában az I. részt megelőzően feljegyzik a tulajdoni lapra. A széljegyzések tehát azt tanúsítják, hogy megindult, azaz folyamatban van egy eljárás az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés iránt, jelen esetben három végrehajtási jog törlése iránti kérelem is szerepel e részben, illetőleg a már említett Csollák Mariann tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem is.

A széljegyzés alapján a tulajdoni jog és egyéb jogok ugyan még nincsenek bejegyezve, de a széljegyben megjelölt személyek szerződés vagy egyéb jog alapján valamilyen igényt, jogosultságot formálnak az ingatlanra. Ezek adott esetben a leendő vevő tulajdonszerzését is megakadályozhatják, vagy korlátozhatják, mivel az ő tulajdonjogának a bejegyzésére majd csak e széljegyek elintézését követően kerülhet sor. A széljegyek pontos tartalmába, így abba, hogy melyik tulajdonostárs, ingatlanhányadára szól Csollák Mariann tulajdonjog bejegyzése, illetve más törlési vagy bejegyzési kérelem, kizárólag valamelyik tulajdonos meghatalmazásával lehetséges. Emiatt az első oldalon feljegyzett széljegyek nem adnak kielégítő választ a 4.) 5.) pontokban összefoglaltakra, nincs törlő határozat, így nem lehet tudni, hogy ezen jogviták lezárultak-e.

A tulajdoni lap tartalmát áttekintve tehát, egy sor vitás kérdést vet fel az ingatlanrész esetleges megvásárlása.

Az ingatlanra ingatlan értékelési szakvélemény készült mely 24 900 000 Ft + ÁFA összeget határoz meg az ingatlan per-, teher és igénymentes állapotára vonatkoztatva. Fentiek alapján a felajánlott **tulajdonrész** így **7 169 412 Ft + Áfa** összegbe kerül.

Összegezve, a Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatt lévő ingatlan 353/1226 tulajdon részének megvásárlása sok kockázatot rejt és nem is célszerű, hiszen özv. Bertók Istvánné lakhatását is a megvásárolt ingatlan részben kellene biztosítani az Önkormányzatnak, s a tulajdonos társak közt fennálló jogviták is gátolhatják az ingatlan tulajdon részének hasznosíthatóságát.

Kérem, Tisztelt Képviselő – testületet a fentiek alapján, döntését meghozni szíveskedjen, kíván-e élni a lehetőséggel, mely alapján a Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatt található ingatlan rész megvásárlását támogatja, vagy elutasítja.

B. Hotel Pontis, Biatorbágy, Viadukt utca 10. hrsz: 1518/30 megvásárlásáról

A Hotel Pontis tulajdonosa, 300 000 000 Ft, azaz háromszáz millió forintért eladásra kínálja fel az ingatlant. Az ingatlan jó helyen van, a városközpontban. Jól megközelíthető.

Az ingatlanba többek között az alábbi funkciók elhelyezése lehetséges:

- Pászti Művészeti Iskola tanterem, próbatermek;
- Városi könyvtár elhelyezése;
- Oktatási célú tanterem kialakítása - néhány szoba megtartásával VIP vendégek fogadására;
- családsegítő szolgálat irodáinak kialakítása
- ifi pont klubhelyiségeinek kialakítása
- stb.

Biatorbágy, 2016. június 16.

Tarjáni István s.k.
Polgármester

**1. Határozati javaslat, „A” változat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

.../2016. (VI. 30.) határozata

2016. évi ingatlanvásárlási keret felhasználásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete:

1. megvásárolja a Biatorbágy, fő utca 86. szám alatti ingatlan (Biatorbágy 1899 hrsz.) 353/1226 tulajdoni hányadát Huszák György Gyuláné tulajdonostól,
2. a tulajdoni hányad vételára: 7.169.412 forint összeg,
3. felhatalmazza a Polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**1. Határozati javaslat, „B” változat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

.../2016. (VI. 30.) határozata

2016. évi ingatlanvásárlási keret felhasználásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete nem kívánja megvásárolni a Biatorbágy, fő utca 86. szám alatti ingatlan (Biatorbágy 1899 hrsz.) 353/1226 tulajdoni hányadát Huszák György Gyuláné tulajdonostól.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**2. Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

.../2016. (VI. 30.) határozata

2016. évi ingatlanvásárlási keret felhasználásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Viadukt utca 10. 1518/30 hrsz-ú i ingatlan, a „Hotel Pontis” tulajdonosaival történő előzetes tárgyalások lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály