……………. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2014. június 26-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A Budapest II. kerület, 50002 helyrajzi számú, természetben 1028 Budapest Hidegkúti út 1. szám alatt található ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törlése és adásvételi előszerződés módosítása

**Készítette:** ………………………………

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda

Irodavezető

**Egyeztetve:** ………………………………

Dankó Virág

Alpolgármester

**Látta:** ………………………………

dr. Szalai Tibor

Jegyző

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Hűvösvölgyi út – Hidegkúti út – Rezeda utca és Kőhegy által határolt területet évek óta fejleszti, alakítja annak érdekében, hogy egy színvonalas és a városrész igényeihez megjelenésében és funkcióiban is illeszkedő új városközpontot alakítson ki.

A fentiek megvalósítása érdekében az Önkormányzat a korábban tulajdonát képező Budapest II. kerület belterület **50002 helyrajzi számon** felvett, természetben1028 Budapest, Báthori László u. 2.(Hidegkúti út 1.)szám alatt található ingatlant kétfordulós zártkörű pályázat keretében értékesítette a H 211 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság - névváltozás folytán **Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Kft., székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 20., Cg.: 01-09-898569, adószám: 14318946-2-41, statisztikai számjel: 14318946-6810-113-01, önállóan képviseli: Marosi Péter ügyvezető) részére - a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 211. szám alatti ingatlan beszámításával - Szolgáltatóház létesítése céljából, helyet biztosítva egy új, korszerű városrészi okmányiroda működésének.

A Képviselő-testület 451/2010.(XI.25.) határozatában kikötötte, hogy a szerződésben az 50002 helyrajzi számon felvett ingatlan tekintetében 71.000.000.-Ft + ÁFA visszavásárlási árért visszavásárlási jogot köt ki, annak biztosítására, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesüljenek. azzal, hogy a visszavásárlási jog esetleges teljesülése esetén ne az eredeti állapot kerüljön helyreállításra, hanem a felek által kölcsönösen elfogadott csereingatlan értéke, amelynek összege 71.000.000.- Ft + Áfa.

A felek között 2010. december 22. napján létrejött szerződés 4/C.pontja alapján a szerződő felek megállapodtak abban, hogyEladó a szerződés aláírásával egyidejűleg - élve a Ptk. 374. §-ban biztosított lehetőségével **-, 5 évre visszavásárlási jogot** kötött ki a Budapest, II. kerület belterület 50002 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 71.000.000.-Ft + ÁFA visszavásárlási árért, melyet Eladó az ingatlan-nyilvántartásba 2015. december 22-ig bejegyeztetett. Eladó visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a Vevő nem az első fordulóban benyújtott pályázat szerint, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat (Szolgáltatóház) valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek.

A fent hivatkozott szerződéssel egy időben, arra tekintettel ugyanezen szerződő felek között a Szolgáltatóházban kialakítandó városrészi okmányiroda biztosítására adásvételi előszerződés jött létre, melynek 2.5.) pontja alapján a Szerződő felek megállapodtak abban, hogy az önálló ingatlanként, azaz külön albetéten szereplő okmányiroda megvásárlása tárgyában legkésőbb 2014. augusztus 31. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek egymással.

A Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Kft. képviselője 2014. június 6-án kérelmet terjesztett elő, melyben előadta, hogy a Budapest II. kerület belterület 50002 hrsz-ú ingatlanról a visszavásárlási jogot az Önkormányzat törölni szíveskedjen, tekintettel arra, hogy a Szolgáltatóház épületét megterveztette, arra az engedélyeket beszerezte, a bérlők jelentős részével a szándéknyilatkozatot megkötötte. Az Ökormányzattal kötött megállapodásban rögzített célokat szem előtt tartva a Szolgáltatóházban a helyi igényeket kielégítendő szolgáltató és kereskedelmi, valamint vendéglátó tevékenységek kerülnek elhelyezésre. A Szolgáltatóház építési költségeit kizárólag saját forrásból biztosítnai nem tudja, banki forrást venne igénybe. A bank a finanszírozási szerződés megkötését per,- teher és igénymentes célingatlanhoz köti, ezért kérik a visszavásárlási jog törlését. A kérelemhez csatolták a finanszírozó bank nyilatkozatát, valamint a 201300043946 ügyiratszámú Szolgáltatóház építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt. (1. melléklet – kérelem, banki nyilatkozat, jogerős építési engedély)

A Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Kft. az építkezés megkezdését még nem jelentette be tekintettel arra, hogy annak megkezdésére nem került sor. Az építtető nyilatkozott arról, hogy a banki hitelszerződés megkötése után a már kiválasztott kivitelező várhatóan 2014. szeptember-október folyamán megkezdi a kivitelezési munkálatokat. A szolgáltatóház nyitását 2015. szeptemberére tervezik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének (Vagyonrendelet) 20/A. §-a alapján:

„Ingatlanok – ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat, mint Kiíró/eladó a nyertes ajánlattevővel (vevővel) megkötött adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a nyertes ajánlatot tevő nem az első fordulóban benyújtott, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő, mint vevő az ingatlan tekintetében köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. Az 5 éves időtartam lejárta előtt a visszavásárlási jog törlését igényelheti a nyertes ajánlattevő/vevő, ha az általa az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén, az ingatlan forgalmi értékétől függően a Képviselő-testület, illetve a GTB határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül.”

Tekintettel arra, hogy az építkezés befejezése az építkező tájékoztatása alapján jövő év szeptemberére várható, melyet követően szükséges még az ingatlan társasházzá alakítása, az okmányiroda, mint önálló ingatlan külön albetétként történő feltüntetése, ezért a felek között 2010. december 22. napján létrejött ingatlan adásvételi előszerződés 2.5.) pontját, amely az okmányirodára kötendő végleges adásvételi szerződés feltételeit tartalmazza, módosítani szükséges. (2. melléklet – adásvételi előszerződés)

A döntésre a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése és 20/A. §-a alapján a Képviselő-testület jogosult a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata az ülésen kerül ismertetésre.

## Határozati javaslatok

**I.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy aHűvösvölgyi Szolgáltatóház Korlátolt Felelősségű Társaság (korábbi elnevezéssel: H 211 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, rövidített név: Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Kft., székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 20., Cg.: 01-09-898569, adószám: 14318946-2-41, statisztikai számjel: 14318946-6810-113-01, önállóan képviseli: Marosi Péter ügyvezető) tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület** **50002 helyrajzi számon** felvett, természetben1028 Budapest, Hidegkúti út 1. szám alatt található ingatlanra Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat javára 2015. 12. 22-ig a 107791/1/2012/12.04.25. határozattal bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez hozzájárul, azzal a feltétellel, hogy a törlési engedély akkor adható ki, ha az építtető legkésőbb 2014. szeptember 30. napjáig a 201300043946 ügyiratszámú, 2013. május 16. napján kelt jogerős építési engedély alapján az építkezés megkezdését a hatályos jogszabályok alapján bejelenti, és azt igazolja azzal, hogy amennyiben az építtető e kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2014. december 31.

*A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**II.**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Korlátolt Felelősségű Társaság** (korábbi elnevezéssel: H 211 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, rövidített név: Hűvösvölgyi Szolgáltatóház Kft., székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 20., Cg.: 01-09-898569, adószám: 14318946-2-41, statisztikai számjel: 14318946-6810-113-01, önállóan képviseli: Marosi Péter ügyvezető) és Budapest Főváros II. Kerületi Önkörmányzat között 2010. december 22-én létrejött adásvételi előszerződés 2.5.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az önálló ingatlanként, azaz külön albetéten szereplő okmányiroda megvásárlása tárgyában legkésőbb 2016. március 31. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek.”

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2014. augusztus 31.

*A határozat meghozatalához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2014. június 10.

**Dr. Láng Zsolt**

polgármester

**Melléklet**

[1./ kérelem, banki nyilatkozat, jogerős építési engedély](1.%20melléklet%20-%20kérelem.pdf)

[2./ melléklet – adásvételi előszerződés](2.%20melléklet%20-%20adásvételi%20előszerződés.pdf)