

Czetőné Zsuzsa
2018.06.14.
ABO

E-NI-1001/1001
ERK/18/41950 (2018)

Budapest Főváros
XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási Osztály

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 13		
Iktatószám: XII-346/2018		
2018 JÚN. 13		
előszám:	melléklet:	előadó:
XII-1200/ 2007	db	CZ. SZ. ZS.

Tisztelt Czetőné Szűcs Zsuzsanna Asszony!

Mint arról Önt telefonon előzetesen, majd a jegyzőkönyv átadásával tájékoztattuk 2018. május 11-i közgyűlésükön az 1118 Budapest, Somlói út 4. sz. alatti **Társasház tulajdonosai egyhangúan úgy döntöttek, hogy a lakóépület leromlott, gazdaságosan felújíthatatlan állapota miatt az ingatlan egészét (5068/1 hrsz. telek és 5068/1/A-1-11 hrsz. albetétek) értékesítik.**

A Társasház tulajdonosai számos ajánlat közül a **Helston Investment Kft. és az ABN-Építő Kft.** által közösen tett **480 M Ft-os árajánlatát fogadták el, akik az adásvétel után a teljes ingatlanban 1/2 – 1/2 tulajdoni hányadot szereznek.**

A Társasház tulajdonosai úgy döntöttek, hogy a **vételárból tulajdoni hányaduk alapján részesülnek**, illetve kérték a vevőket, hogy az ajánlatban szereplő összegen túl négy ingatlan esetében (azok jobb állaga, illetve méltányossági okok miatt) a tulajdoni hányad után járó összeget egészítsék ki.

Az albetéteket tulajdoni lapján lévő terhek (haszonélvezeti, jelzálog, elővásárlási jogok), illetve a folyamatban lévő póthagyatéki eljárások miatt a vevők és a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a tulajdon átruházását **egy éves határidejű vételi jogi szerződéses** konstrukció keretében oldják meg. A vevők a vételi jog alapításának ellenértékeként (opciós díj) a szerződések aláírásakor a vételár 10%-át albetétként ügyvédi letétbe helyezik, ami akkor kerül kifizetésre az albetétek tulajdonosainak, ha valamennyi tulajdoni lap tehermentesítése megtörtént. (Az adásvétel teljesülése esetén az opciós díj a vételár részét képezi. Ha az eladók hibájából nem realizálódik, visszajár a vevőknek. Ha a vevők egy év múlva nem élnek vételi jogukkal és a teljes vételárat nem fizetik ki, az opciós díj az albetétek tulajdonosainál marad.) Az egyes albetétek vételi jogi szerződésének aláírása megkezdődött, várhatóan 2018.06.15-ig befejeződik.

A Társasház telkén egy - romos állapota miatt veszélyes, mérete miatt használhatatlan, ezért mintegy tíz évvel ezelőtt engedéllyel lebontott - **11 nm-es garázs állt (hrsz.: 5068/1/A/10), amelynek tulajdonosa Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata.** Mivel a tulajdoni helyzet azóta nem rendeződött, **a tulajdoni lap alapján az Önkormányzatnak a közös tulajdonban 20/1000-ed tulajdoni hányada van, amiért a vételárból 9 600 000 Ft illeti.**

Annak érdekében, hogy a társasház egészének eladása realizálható legyen, a lakóközösség megbízásából kérem, **szíveskedjék eljárni annak érdekében, hogy az Önkormányzat illetékes testülete mielőbb dönteni tudjon tulajdoni hányadának értékesítéséről.** (A Vevők partnerek abban, hogy az Önkormányzat esetében az adásvételi szerződést - a vételi jogi konstrukción kívül - közvetlenül megkössék és a teljes vételárat a szerződés megkötésével egyidőben kifizessék.)

A Vevők adatai és elérhetőségei:

ABN-ÉPÍTŐ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1024 Budapest, Káplár utca 4. B. ép. A. lház. Fsz.: Cg: 01-09-174745; adószám: 24391186-2-41; KSH szám: 24391186-6810-113-01; képviselő: Müller Tibor ügyvezető (e-mail: mt.abnepito@gmail.com; telefon: 06 70 376 0477).

HELSTON Investment Befektetési és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022. Budapest, Pajzs utca 9. 1/6; adószáma: 24726375-2-41; Cg: 01-09-179119; KSH szám: 24726375-6420-113-01; képviselő: Tasnádi Zsolt ügyvezető (e-mail: info@helstoninvestment.com; telefon: 06 30 562 2852).

A Vevők ügyvédjének adatai és elérhetőségei:


dr. László Judit ügyvéd

1072 Budapest, Klauzál tér 13. I. em. 15.

(e-mail: pragrafus@t-email.hu; telefon: 06 1 322 6658)

Kérem, hogy az Önkormányzat döntéséről értesíteni szíveskedjék annak érdekében, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos ügyintézés segítségével engem megbízó lakóközösséget a fejleményekről tájékoztatni tudjam.

Tisztelettel:

 Bp. 2018.06.12.

Dr. Pölöskey László



E-mail: 

Telefon: 

Jegyzőkönyv

a Bp. XI. Somlói út 4. sz. Társasház 2018. május 11-én 18,00-kor megtartott közgyűléséről

Jelen van:

Dercsényi Stravoula

dr.Pölöskei Lászlóné (meghatalmazással dr.Pölöskei László által képviselve)

Szemere Róbert (meghatalmazással Berta Mária által képviselve)

Csósza Péter (meghatalmazással dr.Pölöskei László által képviselve)

Misley Bea

Schilling Julianna

Fodor Éva

Fodor Józsefné (meghatalmazással Fodor Borbála által képviselve)

Fodor József (meghatalmazással Fodor Borbála által képviselve)

Fodor Gergely (meghatalmazással Fodor Borbála által képviselve)

Fodor Borbála

Fekete György

Deák Attila

1. napirendi pont

Határozatképeség megállapítása

A jelenlevő tulajdonosok megállapítják, hogy a jelenléti arány 98 %, a közgyűlés határozatképes.

2. napirendi pont

Napirendi pontok elfogadása

2018.05.11./1. sz. határozat: a közgyűlés a bankszámla feletti rendelkezési jog napirend felvételével a napirendi pontokat elfogadja.

Szavazás: 100% igen 0% nem 0% tartózkodott

3. napirendi pont

A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása

2018.05.11./2. sz. határozat: a közgyűlés levezető elnöknek dr. Pölöskey Lászlót, jegyzőkönyv-vezetőnek Kovács Dávidot, hitelesítőkné Fodor Évát és Misley Beát megszavazza.

Szavazás: 100% igen 0% nem 0% tartózkodott

4. napirendi pont

A társasház egyszerre történő értékesítési lehetőségének megvitatása

dr. Pölöskey László ismerteti a befektetővel folytatott tárgyalások eredményét, aminek az eredményekének megfelelően készített egy határozati javaslatot, amelynek pontjait a közgyűlés elé tárja.

A közgyűlés a határozati javaslat pontjaival egyetért.

2018.05.11./3. sz. határozat:

1. A 1118 Budapest, Somlói út 4. sz. alatti Társasház Tulajdonosai a Helston Investment Kft és az ABN-Építő Kft. által a társasház egészére (5068/1 hrsz. telekre és 5068/1/A-1-11 hrsz. albetétekre) tett 480 M Ft-os árajánlatot az alábbi feltételek teljesülése esetén elfogadják:

- A társasház albetéteinek Tulajdonosai az ajánlott vételárból tulajdoni hányaduk alapján részesülnek.

- Az egyes albetétekre vételi jogot alapító szerződésekben az adásvételi szerződések megkötésére és a teljes vételárak kifizetésére legkésőbb 12 hónapos határidő kerül meghatározásra.

- A vételi jog ellenértékéért az albetétek vételárának 10-10%-a kerül kikötésre, ami a vételi jogi szerződések megkötésekor ügyvédi letétbe kerül.

- A vételi jog ellenértékének kifizetésére akkor kerül sor, amikor valamennyi albetét tulajdoni lapjának tehermentesítése megtörtént. A vételi jog ellenértéke az adásvételi szerződés létrejöttével a vételár részét képezi.
- Amennyiben valamennyi tulajdoni lap tehermentesítése ellenére a Vevő nem él vételi jogával, az **vételi jog ellenértéke az albetétek Tulajdonosainál marad.**
- Amennyiben a tulajdoni lapok tehermentesítése nem történik meg kivétel nélkül, a vételi jog ellenértéke az ügyvédi letétből, minden albetétre kiterjedően, visszakerül a Vevőhöz.
 - Vételi jogi szerződéseikben a társasház albetéteinek Tulajdonosai előzetesen hozzájárulnak a vevőkijelölési jog gyakorlásához.
 - A Vevő vállalja, az albetétek Tulajdonosai tudomásul veszik, hogy a 480 M Ft-os árajánlaton felül:
 - a 5068/A/2. [REDACTED] hányada alapján jutó vételárat 5 000 000 Ft-tal kiegészíti;
 - a 5068/A/9. [REDACTED], időközben lebontott ház [REDACTED] részére a tulajdoni hányada alapján jutó vételárat 4 760 160 Ft-tal kiegészíti;
 - az 5068/A/4. [REDACTED] a tulajdoni hányada alapján jutó vételárat, az árajánlatot tevő és a tulajdonos által, legkésőbb a vételi jogi szerződés megkötéséig megállapított összeggel és módon, kiegészíti;
 - az 5068/A/8. [REDACTED], valamint az 5068/A/9 [REDACTED] részére a tulajdoni hányaduk alapján jutó vételárat, az árajánlat tevő és a tulajdonosok által, legkésőbb a vételi jogi szerződés megkötéséig megállapított összeggel és módon, kiegészíti.
- 2. Az Eladók a vételi jogi szerződésben vállalják, hogy mielőbb, de legkésőbb az adásvételi szerződések megkötéséig ingatlanaikat per, -teher és igénymentessé teszik, biztosítják, hogy ingatlanaikon harmadik személynek olyan joga ne legyen, mely az ingatlannal való rendelkezési jogot, illetve a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.
- 3. Az Eladók vállalják, hogy a vételi jogi szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során az 1. és 2. pontban előírtak szerint járnak el, nem teremtenek olyan helyzetet, illetve nem tesznek olyan nyilatkozatot, ami sérti a többi tulajdonos érdekeit. Tudomásul veszik, hogy ellenkező esetben vele szemben a Tulajdonostársak kártérítési igényei léphetnek fel.
- 4. A közgyűlési határozat egyhangú elfogadását követően a jegyzőkönyvet a Közös Képviselő haladéktalanul küldje meg a Budapest, XI. ker. Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztályának annak érdekében, hogy az önkormányzat illetékes testülete, az önkormányzat ügyvédi irodájának jogi szakvéleményére is figyelemmel, dönteni tudjon arról, hozzájárul-e a tulajdonában lévő, 5068/A/10. hrsz-on nyilvántartott - időközben önkormányzati engedéllyel lebontott – gépkocsitároló tulajdoni hányadának 1. és 2. pontban leírt feltételekkel történő értékesítéséhez
- 5. **A lakóközösség felkéri és meghatalmazza dr. Pölöskey Lászlót, hogy a Közös Képviselővel együttműködve kísérelje figyelemmel a közgyűlés fenti határozatok megvalósulását, folyamatosan adjon tájékoztatást a lakóközösségnek a vételi jogi szerződések megkötésének helyzetéről és teljesülésének alakulásáról.**
Szavazás: 100% igen 0% nem 0% tartózkodott

Deák Attila: a szerződés tervezetét nem volt időm részletesen átolvasni, de komoly kifogásaim vannak. Már korábban is jeleztem, hogy én ezért költöztem ide, mert ilyen tulajdonságokkal rendelkező lakást kerestem és a keresés sokáig tartott. A szerződés szerint, ha a vevőnek rendelkezésére áll a pénz, akkor élhet a vételi jogával. Ez azt jelenti, hogy akkor el is kell hagyni az ingatlant. Ezt nem tudom elfogadni. Új lakás keresése nekem előzetesen kb. 6-7 hónapba fog kerülni, mert ritka az ilyen ingatlan a piacon. Bele kell venni a szerződésbe, hogy a pénz kifizetése után maradjon elég idő másik lakást találni.

dr. Pölöskey László: ez nem mindenkit érint, aki nem lakik itt, annak nem feltétlenül szükséges ez, de jogos felvetés, beszélni fogok a vevő ügyvédjével a módosításról.

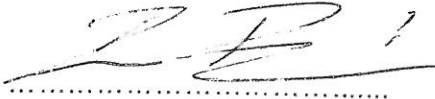
Jkv. a Bp. XI. Somlói út 4. sz. Társasház 2018. május 11-én 18,00-kor megtartott közgyűléséről

Deák Attila: további problémám, hogy a szerződések akkor kerülnek aláírásra, ha a tulajdoni lapok tisztázottak. Ha mégsem sikerül 6 hónap alatt rendezni az összes tulajdoni lapot, akkor a fennmaradt 6 hónap alatt szintén nem fogok tudni lakást találni. Tehát ebben a formában nem tudom elfogadni a szerződés tervezetet.

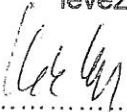
dr. Pölöskey László: mindenki egyéni szerződést fog kötni, saját megegyezés szerint.

Deák Attila: nem szeretném, ha ezen okok miatt nem tudok megegyezni a vevővel, engem pereljenek a szerződés megíúsulása miatt.

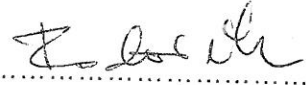
dr. Pölöskey László: ha más felvetés nincs a közgyűlést bezárom.



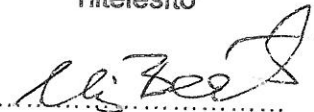
dr. Pölöskey László
levezető elnök



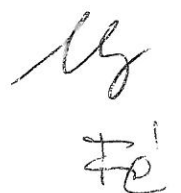
Kovács Dávid
jegyzőkönyvvezető



Fodor Éva
hitelesítő



Misley Bea
hitelesítő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/285339/2018
2018.06.18

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 5066/1/A/10 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Somlói út 4. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garáza	11	0 0	20/1000	önkormányzat.
Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.03.01				

2. bejegyző határozat: 144321/1991/1991.10.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap