

ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó
elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2022 OKT 11.

Átvette:

Bencze Jánosné és Bencze Mária 2022. október 5-én a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában, A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonukat képező, 147/10000 tulajdoni hányadú, 80824/6/A/2 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti 36 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban összesen 41 db lakás és 1 db helyiség található, melyek közül a 297 m²-es 1233/10000 tulajdoni hányadú pincehelyiség van önkormányzati tulajdonban, mely alapján a társasház alapító okirata szerinti elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

| Hrsz | Alapterülete | Tulajdoni hányad | Bruttó adásvételi ár | Adásvételi ár m ² ára bruttó. |
|-------------|-------------------|------------------|----------------------|--|
| 80824/6/A/2 | 36 m ² | 147/10000 | 27.450.000,- Ft | 762.500,- Ft/m ² |

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (7) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet” A Rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkor költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.”

A költségvetési törvény az idei esztendőre bruttó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt rögzít, ezért a felajánlott ingatlan esetében, előzetes vételár ismeretében a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

A lakás szerződés szerinti vételára megfelel a helyben szokásos mértéknek, ezért a leírtak alapján, valamint a társasházi önkormányzati lakástulajdon hiányában és az abszolút kisebbségi tulajdoni hányad ismeretében, javaslom az elővásárlási jogról történő lemondást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. október „...!!...”



Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Bencze Jánosné és Bencze Mária levele az elővásárlási jog gyakorlásáról

2. Bizottságok:

Kerületfejlesztési Bizottság

Jogi Bizottság

Pénzügyi Bizottság

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. október 11.

Aláírás:



4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. október 11.

Aláírás:

Soludny

5. Jegyzői láttamozás:

2022. október 11.

Aláírás:



6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 36 m² alapterületű ingatlan tekintetében, elővásárlási jogáról lemond.

Felhatalmazza a Polgármestert, az előterjesztés 2. mellékletét képező, elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. október 27. (döntésre)

2022. november 7. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdés, 13. § (8) bekezdés b) pont,

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2022 OKT 11
Átvette:.....

felülvizsgálatra érkezett:...

2022 OKT 11. hó-f



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIVONAT,

mely létrejött egyrésztől: **Bencze Jánosné**, lakik: I),
és **Bencze Mária** lakik:), mint eladók, **továbbiakban ketten:**
eladók,

másrésztől: **Szalai Béla** lakik:), mint vevő, eladók és vevő együttesen:
szereződő felek, vagy felek között alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1.) Felek megállapodnak, hogy eladók eladják, vevő pedig megvásárolja az eladók kizárólagos (**Bencze Jánosné ¾ és Bencze Mária eladó ¼ arányú**) tulajdonában lévő Budapest XV kerület belterület 80824/6/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1155 Budapest, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatt található, kivett, lakás megnevezésű, 36 m² alapterületű, 1 szobás, társasházi ingatlan, az osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 147/10000 eszmei hányaddal együtt, úgy ahogyan az a mai napon áll, megtekintett állapotban, összes természetes és jogi tartozékaival együtt. Eladók nyilatkoznak, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak nincs olyan hibája, melyről tudomásuk volt és vevővel nem közöltek. **Felek rögzítik, hogy a társasházi alapító okiratban a társasházban lévő tulajdonostársak javára elővásárlási van kikötve.**

Az eladók e szerződés aláírásával egyidejűleg átadják a vevőknek a fenti ingatlanra vonatkozó tanúsítványt (azonosító kódja: HET-01509364, tanúsító: Domaniczky Livia), a vevő pedig nyilatkozik, hogy a fenti azonosító kód szerinti tanúsítvány másolati példányát átvették.

2.) Felek a vételárát kölcsönösen **27.450.000,- Ft**-ban, azaz Huszonhétmillió négyszázötven forintban állapítják meg, mely összeg az eladókat tulajdoni hányaduk alapján illeti meg, **Bencze Jánosné eladót 20.587.500,- Ft, Bencze Mária eladót 6.862.500,- Ft.** A felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették az ingatlan műszaki állapotát és a szokásos piaci árakat.

3.) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglalo jogcímén megfizet az eladóknak **2.745.000,- Ft**-t, azaz Kettőmillió Hétszáznegyvenötezer forintot készpénzben, mely összeget a felek foglalónak tekintenek, és amely összeg hiánytalan és egyetemleges átvételét az eladók jelen szerződés aláírásával elismernek és nyugtáznak.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a foglalo jogi természetével és szabályaival tisztában vannak.

A felek megállapodnak, hogy a hátralékos **24.705.000,- Ft** összegű vételárból a vevő az 1. pontban írt elővásárlási jogokkal kapcsolatos valamennyi, vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges dokumentum átadásával egyidejűleg fizeti meg az eladóknak banki átutalással a következő módon: Eladó átutal **Bencze Jánosné eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára 18.528.750,- Ft**-t és **Bencze Mária eladó Magnetbanknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára szintén 6.176.250,- Ft**-t.

Késedelmes teljesítés esetére a felek kölcsönösen napi **10.000,- Ft** késedelmi kötbért kötnek ki.

30 napot meghaladó késedelem esetén a szerződésszerűen teljesítő fél, az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Ebben az esetben a felek 8 napon belül az eredeti állapotot állítják helyre.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy 30 napot meghaladó késedelem esetén a szerződésszerűen teljesítő fél, az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

Ebben az esetben a felek a szerződést 8 napon belül felbontják és az eredeti állapotot állítják helyre.

4.) Az eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- igény- és tehermentességéért.

5.) Felek nyilatkoznak, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva vagy abból kizárva nincsenek.

Szerződő felek a 2013. évi V. tv. 6:98 § (2) bek. alapján kizárják, mind az eladó, mind a vevő részéről a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogot tekintettel arra, hogy jelen okirat

aláírását megelőzően az eladók a vevőt az ingatlannal kapcsolatban részletesen tájékoztatták és a vevő ennek ismeretében vásárolta meg az ingatlant.

7.) Az eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésének napjával átruházzák a vevőre. Az eladók és a vevő jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az ingatlant az eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a vevő birtokába bocsátják.

Az eladók nyilatkoznak továbbá, hogy tudomásuk szerint az ingatlan gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe.

8.) Az eladók hozzájárulnak e szerződés aláírásával, hogy az ingatlan közüzemi mérőórái a vevő nevére a birtokba-bocsátáskor átírásra kerüljenek.

9.) Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket a vevő tartozik viselni az esetleges eladók érdekkörében felmerült fizetési kötelezettségek (tehermentesítés, teljesítési segéd, elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzése, fizetendő szja.stb.,) kivételével.

10.) A felek meghatalmazzák a Dr. Kelemen Erika és Társa Ügyvédi Irodát (székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 152/b., eljáró ügyvéd: Dr. Galbács József), hogy jelen adásvételi szerződést készítse el, ellenjegyezze, és a földhivatali eljárásban őket képviselje, míg az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a fent írt megbízást és meghatalmazásokat elfogadja.

12.) Az eladók a vételár megfizetéséig tulajdonjogukat fenntartják. Eladók az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy az Inyvt. 39.§.(3) bek. f. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadják a vételár teljes megfizetésekor. Eladók a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg.

A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett engedélyt az eladók 5 db eredeti, példányban jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyeznek a szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy az ügyvéd jogosult és köteles az utolsó vételárrész megfizetését követően a bejegyzési engedélyt kiadni a vevő részére a letéti szerződés rendelkezései szerint.

Szerződő felek az adásvételi szerződésben kérik az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál az eljárás függőben tartását. A felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig az eljárást a földhivatal függőben tartja, melynek végleges határideje a szerződés földhivatali benyújtását követő hat hónap.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos szabályai az irányadók.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlant a teljes vételár kifizetéséig és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig nem terhelik meg.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és annak értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírják.

Kelt, Budapesten, 2022. év szeptember hó 20. napján.

.....
Bencze Jánosné eladó

.....
Bencze Mária eladó

.....
Szalai Béla vevő

Ellenjegyzem: Budapesten, 2022. év szeptember hó 20. napján.

Dr. Galbács József ügyvéd
székhely: 1116 Budapest, Fehérvári út 152/B.
KASZ szám: 36060444

Dr. Kelemen Erika és Társa
Ügyvédi Iroda
1116 Budapest, Fehérvári út 152/B.
Telefon: 204-8017, Azaz: 1823393-1-18
Fax: 11 703068-20194937
e-mail: 11703008-20199463
Béla Galbács ügyvéd

Tárgy: Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat megküldése

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

NYILATKOZAT

Alulírott Cserdiné Németh Angéla polgármester, **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószám: 15735784-2-42) képviselőjeként nyilatkozom, hogy egyrésztől

Bencze Jánosné (lakcíme:) és

Bencze Mária (lakcíme:), mint eladók, és másrésztől

Szalai Béla (lakcíme:), mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület ... /2022. (X.27.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasház alapító okirata alapján az ingatlan tekintetében az Önkormányzatot megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

| ingatlan fekvése | ingatlan helyrajzi száma | ingatlan címe | ingatlan megnevezése | ingatlan tulajdoni hányada | bruttó vételár (Ft) |
|----------------------------------|--------------------------|--|----------------------|----------------------------|---------------------|
| Budapest XV. kerület, belterület | 80824/6/A/2 | Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. | lakás | 147/10000 | 27.450.000 |

Jelen nyilatkozat Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontján, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2022. október „.....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

név:.....
cím:.....
.....

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírottak **Bencze Jánosné** szám alatti lakos és **Bencze Mária** szám alatti lakos tájékoztatjuk, hogy **Szalai Béla** vevő a 2022. szeptember 20. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta tőlünk, mint tulajdonostól a képező Budapest XV kerület **belterület** 80824/6/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1155 Budapest, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatt található, kivett, lakás megnevezésű, 36 m² alapterületű, 1 szobás, társasházi ingatlan összesen 1/1 hányadát **27.450.000,- Ft**, azaz Huszonhétmillió négyszázötven forintos vételáron, mely összegből a vevő az adásvételi szerződés aláírásának napján **2.745.000,- Ft-t**, azaz Kettőmillió Hétszáznegyvenötezer forintot fizetett meg készpénzben foglaló jogcímén.

Miután Önnek a társasházban ingatlan/ingatlan-hányad tulajdonos a fenti ingatlanra vonatkozóan a társasházi alapító okirat szerint elővételi jog illeti meg, ezért felhívom a figyelmét, hogy elővételi jogával, hányadát **27.450.000,- Ft-os** vételáron levelem kézhezvételét követő 15. napig élhet az eladókhöz **Bencze Jánosné** címzett nyilatkozatával a foglaló **2.745.000,- Ft**, valamint az ügyvédi munkadíj és költségek (**150.000,-Ft**) egyidejű megfizetése mellett. Amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy a foglaló és a **150.000 Ft** költség megfizetését kizárólag készpénzben fizetheti meg. Felhívom figyelmét, hogy a foglaló és költség megfizetésének határideje is legkésőbb a felhívás kézhezvételét követő 15. nap. A teljes vételár megfizetése: legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 60. nap, azaz 2022. november 19. Amennyiben elővételi jogával élni nem kíván, kérem a mellékelt nyilatkozatot kitöltve és aláírva - két tanúval - hozzám (címemre) **Bencze Jánosné** lakos eljuttatni szíveskedjen 2 eredeti példányban. Amennyiben jelen levelemre nem nyilatkozik, illetve nyilatkozik vételi szándékáról de a vételárat nem fizeti meg a fent írt határidőig és módon, úgy tekintem, hogy elővételi jogával élni nem kívánt.

melléklet: nyilatkozat
adásvételi szerződés (kivonat) másolat

Kelt: Budapesten, 2022. szeptember 20. napján

Tisztelettel:


.....
Bencze Jánosné eladó


.....
Bencze Mária eladó