..............(sz.) napirend

 Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2022. október 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Döntés az Önkormányzatot érintő elővásárlási jogról történő lemondás ügyében a **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89**. **I. emelet 1**. szám alatti **lakás** és a **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89.** szám alatti **padlás helyiség** értékesítése kapcsán.

**Készítette:** …………………..

dr. Toók Gabriella

vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási osztályvezető

**Egyeztetve:** ………………………..

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

**Látta:** ………………………..

dr. Szalai Tibor

 jegyző

……………………….

 dr. Silye Tamás

 jegyzői igazgató

 *A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Dr. Mónus Noémi jogi képviselő** kérelmet és felhívást nyújtott be, az alábbi két ingatlan-rész értékesítése kapcsán, az adásvételi szerződésben foglalt, az Önkormányzatot érintő elővásárlási jog gyakorlása ügyében:

**A lakásra vonatkozó adásvételi szerződés:**

**A tárgyi lakás ingatlan címe**: **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89. I. emelet 1.** (helyrajzi szám: **11510/19/A/6**) szám alatti 126 m2 alapterületű, 3 szoba 1 félszobás lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 197/1000 eszmei hányad tartozik, és az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

A tárgyi ingatlanból összesen 14/16 tulajdoni hányad kerül értékesítésre, amely egy korábban megkötött használati megállapodás alapján **114 m2 alapterületű lakást testesít meg**, annak kizárólagos használatára jogosítja fel a tulajdonost.

**Ügyfelek**: - **Hewy Fövenyessy Réka Judit** és **Horváth Ádám Zsolt**,mint **eladók**, valamint

- **Janakakisz Dimitrioszné**,mint **vevő.**

**Szerződéskötés időpontja**: 2022. szeptember 6. napja.

A tárgyi lakás több tulajdonostárs közös tulajdona, melynek okán Magyar Judit tulajdonostársat elővásárlási jog illet meg. A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a lakásban nem tulajdonos.**

**Az „egyéb helyiségre” vonatkozó adásvételi szerződés:**

**A tárgyi helyiség címe**: **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89.**” felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: **11510/19/A/8**) szám alatti 207 m2 alapterületű közös tulajdonban lévő padlástéri „egyéb helyiségből” 210/828 tulajdoni hányad, amely **52,50 m2 alapterületnek felel meg**.

A 207 m2 alapterületű padlástéri helyiséghez a társasházi közös tulajdonból 315/1000 tulajdoni hányad és az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak. Az **adásvétel tárgyát 210/828 tulajdoni hányad** **képezi**.

**Ügyfelek**: - **Horváth Ádám Zsolt**,mint **eladó**, valamint

 - **Janakakisz Dimitrioszné,** mint **vevő.**

**Szerződéskötés időpontja**: 2022. szeptember 6. napja.

**Műszaki adatok**: A helyiség felújítást igényel, a villanyhálózat a helyiségbe bekötésre került, de fűtési rendszerrel nem rendelkezik.

A **tárgyi padlástéri helyiség** **közös tulajdonú ingatlan**, melynek okán a **tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg**. Az eladóval együtt a padlástéri helyiségnek összesen 8 tulajdonosa van, közöttük a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat is tulajdonos,** **76/828 tulajdoni hányadban.**

Az Önkormányzat a társasházban további **egy ingatlan tulajdonjogával rendelkezik**, amely a 11510/19/A/2 helyrajzi számú, **alagsor 1.** szám alatti félkomfortos, 42 m2 alapterületű lakás, amely jelenleg bérbe van adva.

Az ügyfelek jogi képviselője a kérelmében felhívást intézett az Önkormányzat részére, amelyben arról tájékoztatott, hogy az ajánlatot tartalmazó szerződések alapján a vevő a **két ingatlan-részre** vonatkozóan a **vételi szándékát kizárólag együtt kívánja gyakorolni, azokat megvásárolni**. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a padlástéri ingatlanban társtulajdonos a két ingatlan-rész együttes értékesítése folytán az Önkormányzatnak a padlástéri ingatlanra fennálló elővásárlási joga kiterjed a lakás értékesítésére is, ugyanis **a két szerződés osztja egymás jogi sorsát.**

A szerződésekben a felek szerződéskötési szándéka kizárólag a **11510/19/A/6 helyrajzi számú lakás** ingatlan 14/16-od tulajdoni illetőségére és a felette található **11510/19/A/8 helyrajzi számú padlástéri közös tulajdonú helyiség** 210/828-ad tulajdoni illetőségére együttesen, mint dologösszességre terjed ki, ekként **az ajánlat az elővásárlásra jogosult Önkormányzatnak a dologösszesség egészére vonatkozik.**

Fentiek alapján, tekintettel arra, hogy a két szerződés osztja egymás jogi sorsát, az Önkormányzat a közölt ajánlatot, tartalmát tekintve, csak teljes egészében fogadhatja el (mindkét ingatlan-részre vonatkozóan), az alább részletezett fizetési feltételekkel.

Szerződő felek az ingatlan-részek vételárát a lakás-rész tekintetében 100.000.000,- Ft-ban, a helyiség-rész tekintetében 11.000.000,- Ft-ban határozták meg, amely **összesen: 111.000.000,- Ft.**

**A vevő a lakás-rész vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladóknak:**

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók jogi képviselőjének letéti számlájára átutalással letétbe helyezett 10.000.000,- Ft összeget, **foglaló jogcímén**, amely összeg a vételárba beszámításra kerül.

Letéteményes ügyvéd átutal Hewy Fövenyessy Réka Judit, mint eladó részére 5.700.000,- Ft vételár-hátralékot, az OTP Banknál vezetett bankszámlájára történő átutalással.

Letéteményes ügyvéd átutal Horváth Ádám Zsolt, mint eladó részére 4.300.000,- Ft vételár-hátralékot, a Raiffeisen Banknál vezetett bankszámlájára történő átutalással.

A vevő a fennmaradó 90.000.000,- Ft **vételár-hátralék** megfizetésére az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 10 munkanapon belül köteles átutalással megfizetni eladók részére, azaz Hewy Fövenyessy Réka Judit részére 51.300.000,- Ft-ot, Horváth Ádám Zsolt részére pedig 38.700.000,- Ft-ot.

**A vevő a padlástéri helyiség-rész vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladóknak:**

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó jogi képviselőjének letéti számlájára letétbe helyezett 1.100.000,- Ft összeget, **foglaló jogcímén**, amely összeg a vételárba beszámításra kerül.

A vevő a fennmaradó 9.900.000,- Ft **vételár-hátralékot** az elővásárlásra jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 10 munkanapon belül köteles átutalni eladó számlájára.

Tekintettel arra, hogy a **két szerződés osztja egymás jogi sorsát**, valamely ingatlanra vonatkozó meghiúsulási ok, a másik ingatlan vonatkozásában is megszünteti az adásvételi szerződést, illetve a vevő jogosult a másik szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül. Ezért bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát sikeresen gyakorolja, úgy az adásvétel, változatlan tartalommal az új vevővel szemben válik hatályossá.

Az ügyfelek jogi képviselője az elővásárlási jog jogosultjait felhívásban hívta fel az elővásárlási jog gyakorlására a két adásvételi szerződés megküldésével.

A századfordulón épült épület Buda zöldövezeti részén található, a Szilágyi Erzsébet fasoron.

A Budapest, II. kerületi 11510/19 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 89. szám alatti házingatlant 1993. június 24-én alapították társasházzá.

Az alagsor + földszint + egy emeletes épület 6 lakást és 2 helyiséget (egy garázs helyiséget és a tetőtéri helyiséget) foglal magában. A padlástér az emeleti folyosóról önállóan közelíthető meg. Az ingatlan összközműves, a lakások fűtése, melegvíz-ellátása egyedi kialakítású.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében az elővásárlási joggal érintett ingatlanok megvásárlására nem került előirányzat elkülönítésre, ezért jelen adásvételi szerződések esetében nem javasolt, hogy az Önkormányzat éljen az elővásárlási jogával.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdésében, 17. § (4) bekezdésében, továbbá a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019. (XI.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.3. pontjában foglaltak alapján az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot a költségvetésben erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére **nettó ötven millió forint értékhatár felett a Képviselő-testület gyakorolja, míg a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak javaslattételi joga van.**

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződések tárgyát képező ingatlan-tulajdoni hányadok együttes értéke meghaladja az ötven millió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan-részek vonatkozásában az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete dön

##### Határozati javaslat

A **Képviselő-testület úgy dönt**, hogy a **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89. I. emelet 1.** (helyrajzi szám: **11510/19/A/6**) szám alatti **lakás** 14/16 tulajdoni hányadának tekintetében 100.000.000,- Ft vételáron a Hewy Fövenyessy Réka Judit és Horváth Ádám Zsolt mint eladók, valamint Janakakisz Dimitrioszné, mint vevő között 2022. szeptember 6. napján létrejött, valamint a **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 89.**”felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: **11510/19/A/8**) szám alatti **padlástéri helyiség** 210/828 tulajdoni hányadának tekintetében 11.000.000,- Ft vételáron a **Horváth Ádám Zsolt** mint eladó, valamint **Janakakisz Dimitrioszné,** mint vevő között 2022. szeptember 6. napján létrejött adásvételi szerződések alapján a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a dologösszesség egészére vonatkozóan az elővásárlási jogával nem él.**

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. december 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2022. október 17.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Szabó Gyula**Alpolgármester |
|  |  |

**Mellékletek:**

1./ Kérelem

2./ Tulajdoni lap a lakásról

3./ Tulajdoni lap a helyiségről

4./ Adásvételi szerződés a lakásra

5/ Adásvételi szerződés a helyiségre