............ sz. napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2023. január 26-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Döntés a 13083/0/A/20 helyrajzi szám alatti, természetben 1024 Budapest, II. kerület, Nyúl utca 13/A. II. emelet 1. ajtó alatti lakás vonatkozásában elővásárlási jog gyakorlásáról

**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

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Bakonyi Péter és Bakonyi Péterné 1/2 – 1/2 tulajdonában áll a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, II. kerület** **13083/0/A/20 hrsz.** alatt felvett, természetben **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. II. emelet 1.** ajtószámalatt található, 98 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) (*1. melléklet – 13083/0/A/20 tulajdoni lap*).

**A lakás adatai:**

a) helyrajzi szám: 13083/0/A/20

b) szobák száma: 2

c) alapterülete: 98 m2

d) eszmei tulajdoni hányad: 48/1000

e) tulajdonos: Bakonyi Péter és Bakonyi Péterné 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban

Az Ingatlan tulajdoni lapján teher nem szerepel.

Széljegyen: 18850/2022.11.24.

* + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Damokos-Fejér Éva
  + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Damokos Attila Gergely

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 13083 helyrajzi számú ingatlan 70015 azonosítószámmal a Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál régészeti lelőhelyen fekszik.

**Bakonyi Péter és Bakonyi Péterné, mint a 13083/0/A/20 hrsz. alatti, természetben 1024 Budapest, II. kerület, Nyúl utca 13/A. II. emelet 1. ajtó** alatti **lakás 1/2 - 1/2 tulajdonosai 2022. november 24. napján meghatalmazták a Németh Vida Ügyvédi Irodát, aki** 2022. december 5. napján nyilatkozattételre felhívást küldött meg postai úton Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat részére, mely 2022. december 7. napján érkezett meg és került iktatásra *(2. melléklet – felhívás).*

A felhívásban felszólították a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon élni kíván – e a társasházi alapító okiratban megjelölt elővásárlási jogával a kézhezvételtől számított 8 napon belül.

A felhívással egyidejűleg megküldésre került a Bakonyi Péter és Bakonyi Péterné,mint eladók (a továbbiakban: eladók) és Damokos-Fejér Éva és Damokos Attila Gergely, mint vevők (a továbbiakban: vevők) között 2022. november 23. napján létrejött adásvételi szerződés *(3. melléklet – adásvételi szerződés).*

A Nyúl utca 13/A. szám alatti társasházban a **Budapest II. Kerületi Önkormányzat a** Földhivatal takarnet rendszerből lekért **13083/0/A/4 hrsz. alatti, természetben 1024 Budapest, II. kerület, Nyúl utca 13/A. alagsor 4. ajtó** alatti „raktár” megnevezésű ingatlan tulajdoni lap II. rész 34. pontja szerint **1894/10000 tulajdoni hányad erejéig** **tulajdonos**

A 1948. április 30. napján kelt Nyúl utca 13/A. szám alatti **társasház tulajdont alapító okirat E. pont** második bekezdés első három mondata szerint „A tulajdonostársak azonban a társasház-tulajdoni illetőségnek, illetve az illetőség osztatlan eszmei hányadrészének élők közötti átruházása esetén kikötik az elővásárlási jogot. Ennél fogva az illetőség elidegenítéséről az elidegenítő társtulajdonos a többi tulajdonostársat a szerződő fél nevének és az elidegenítő szerződés tartalmának közlésével haladéktalanul írásban értesíteni köteles. Az elővásárlási jogot az értékesítés kézhezvételétől számított 8 nap alatt kell gyakorolni.” *(4. melléklet – alapító okirat).*

Az Önkormányzat elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

**A 2022. november 23. napján létrejött adásvételi szerződés szerint:**

Az adásvételi szerződés VI. Elővásárlási jog **15./ pontja rendelkezik az elővásárlási joggal** kapcsolatos kérdésekről. „A szerződő felek kijelentik, tisztában vannak azon ténnyel, hogy a társasházi alapító okirat alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonostársakat írásban, igazolhatóan értesítik az elővásárlási joguk gyakorlásának lehetőségéről.

Az eladók vállalják továbbá, hogy a vételi ajánlat megküldésének igazolását, illetőleg a tulajdonostársak nyilatkozatait átadják az okiratszerkesztő ügyvédnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtás céljából. A felek rögzítik, hogy a vevők foglalón felüli vételár fizetési kötelezettsége mindaddig esedékes, amíg az eladók a jelen pontban rögzített kötelezettségüknek nem tesznek eleget. Amennyiben bármelyik jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az eladók a vevőktől átvett foglaló egyszeres összegét 5 (öt) munkanapon belül kötelesek visszafizetni.”

Az adásvételi szerződés 6/. pontja szerint a szerződő felek az ingatlan vételárát 103.000.000,- Ft, azaz egyszázhárommillió forint összegben állapítják meg.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanra a társasház alapító okirat E. pontja alapján az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, eladók kérték, hogy az Önkormányzat szíveskedjen nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogát kívánja-e gyakorolni.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről rendelet alapján – tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetési rendelete még nem került elfogadásra - a 103.000.000,- Ft összegű vételár megfizetésére, azaz az elővásárlási jog gyakorlására fedezet nem áll rendelkezésre. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendelete – amely az átmeneti gazdálkodásról, az intézmények és feladatok átmeneti finanszírozásáról rendelkezik – az átmeneti időszakban: - a tárgyév január 1-je és a tárgyévi költségvetési rendelet kihirdetése közötti időszak – kimondja, hogy:

*„4. § (1) A 3. § (3) bekezdésében foglaltakon túl a Képviselő-testület minősített többséggel meghozott döntései alapján a tárgyévi költségvetésben tervezendő - és a döntéshez a végrehajtási felhatalmazást biztosító - feladatok előirányzatai terhére lehet kötelezettséget vállalni, valamint kiadásokat teljesíteni.”*

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (4) bekezdése értelmében „Az önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdés szerint a Képviselő-testület vagy a GTB gyakorolja.”.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének ***az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete*** **11. melléklet** 1.1.3. pontja szerint „A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról”, és az 1.3.3. pontban foglaltak alapján a GTB „Javaslatot tesz a Képviselő-testületnek elővásárlási jog gyakorlására nettó 50 millió Ft értékhatár felett”.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést a 2023. januári rendes ülésén tárgyalja meg, javaslatuk az ülésen szóban került ismertetésre.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja az ötven millió forintos értékhatárt, ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában, az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása ügyében a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testülete dönt.**

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat,mint elővásárlásra jogosult, **elővásárlásijogával nem él** a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest II. kerület, belterület 13083/0/A/20 helyrajzi számon** **nyilvántartott**, természetben a **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. II. emelet 1.** ajtószámalatt található 98 m2 területű „lakás” megnevezésű ingatlannak Bakonyi Péter és Bakonyi Péterné, mint eladók tulajdonában álló 1/2 - 1/2 arányú tulajdoni hányadára **Damokos-Fejér Éva és Damokos Attila Gergely, mint vevőkkel 2022. november 23. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel 103.000.000,- Ft vételáron.**

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. március 31.

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

**Budapest, 2023. január 16.**

**Szabó Gyula**

**alpolgármester**

**Mellékletek:**

1./ 13083/0/A/20 tulajdoni lap

2./ felhívás

3./ adásvételi szerződés

4./ alapító okirat