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

Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**a Képviselő-testület 2024. január 30-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Döntés elővásárlási jogról a Budapest II. kerület 11999/4/A/7 helyrajzi számú, természetben a **1026 Budapest, Pasaréti út 75. A. épület 2. emelet 1.** szám alatti ingatlan ügyében

**Készítette:** ………………..……..

dr. Baksa Zsuzsanna

osztályvezető

**Egyeztetve:** ………………………..

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

**Látta:** ………………………..

dr. Szalai Tibor

jegyző

……………………….

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató s.k.

*A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Dr. Szentiványi Ildikó** jogi képviselő ügyfelei képviseletében 2024. január 8-án kérelemmel fordult az Önkormányzat felé. (*1. számú melléklet* – Kérelem)

Kérelmében előadta, hogy ügyfelei 2023. december 14. napján **adásvételi szerződést** (*2. számú melléklet* – Adásvételi szerződés) **kötöttek**, a **Budapest II. kerület, belterület 11999/4/A/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1.** számalatt található 68 m2 alapterületű, **társasházi lakásra –** az Alapító Okirat szerint a hozzá tartozó helyiségekkel, valamint a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 88/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt – amelyre az Önkormányzatnak, mint tulajdonostársnak – a társasház Alapító Okirata IV. 8. pontjaalapján – elővásárlási joga van.

Az eladó jogosult a társasház közös tulajdonában lévő telken 1 db gépkocsibeálló kizárólagos használatára, amelynek használati joga szintén az adásvétel tárgyát képezi.

**Dr. Szentiványi Ildikó** jogi képviselő kérelmében felkérte az Önkormányzatot, hogy mint társasházi tulajdonostárs, **nyilatkozzon** („mondjon le”) az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása ügyében, és erről szóló nyilatkozatát legkésőbb 2024. január 31-ig részére megküldeni szíveskedjen.

A kérelemhez mellékelte a **Társasház Alapító Okiratát**, amelynek **IV. 8. pontja Egyéb rendelkezések** tartalmazza, hogy: „***A tulajdonostársak az elővásárlási jogot kikötik.”***

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § alapján:

*(3)* ***Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető****.*

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a társasházbankülön ingatlan tulajdonnal rendelkezik – a 11999/4/A/8 helyrajzi számú, természetben **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A.** szám alatti **„garázs”** megnevezésű, 19 m2 alapterületű helyiség tekintetében (24/1000 tulajdoni hányaddal) – **mint társasházi tulajdonostársat** **elővásárlási jog illeti meg** a tárgyi **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1.** szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) **lakásra** vonatkozóan.

Az adásvételi szerződés 1. pontja értelmében az értékesítésre kerülő lakás ingatlan teljes körűen felújításra szorul.

A **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A.** szám alatti **(11999/4 helyrajzi számú) Társasház az Önkormányzat kataszteri nyilvántartása (Gemini)** alapján „*lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan.

Az 1910-ben épült társasházi 3 lakószintes épületben (földszint, I. és II. emelet) összesen 8 lakás és 3 garázs helyiség található.

**Az adásvételi szerződés**

**Szerződő felek: Sz. F. C.** (címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 75. 2/1.), mint **Eladó** és **Sz. A.** (született: T. A., címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 75. 2/1.), mint **Haszonélvezeti** **eladó**, valamint **P. B.** , mint **Vevő**.

A haszonélvezeti eladó a szerződés 4. pontja értelmében a teljes vételár kifizetése esetére a holtig tartó haszonélvezeti jogáról lemond és hozzájárul annak ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez. Az ingatlan – ezen haszonélvezeti jogot kivéve – per-, teher- és igénymentes.

A **adásvételi szerződésben** rögzítettek szerint az **elővásárlásra jogosult** a feltételek teljesítésével élhet elővásárlási jogával az elővásárlásra történő felhívás átvételétől számított **15 napon belül.** Amennyiben az elővásárlásra jogosultak a fenti határidőn belül nem nyilatkoznak, vagy nyilatkoznak, de nem tesznek eleget az **adásvételi szerződésben** foglaltaknak, úg**y kell tekinteni, hogy a jogosultak az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni**, illetve az adásvételi szerződés velük szemben nem jöhet létre érvényesen és hatályosan, mivel elővásárlási jogukkal szabályszerűen nem éltek.

**Az adásvételi szerződés szerinti vételár:**

Az adásvételi szerződés 6. pontja értelmében a tárgyi, **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1.** szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) **lakás vételára 75.000.000,- Ft**, amely tartalmazza a kocsibeálló használati jogának ellenértékét is. A vételár magában foglalja a Haszonélvezeti eladó holtig tartó **haszonélvezeti jogának ellenértékeként** megállapított **22.500.000,- Ft** összeget is.

**A vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti ki:**

A vevő a szerződés megkötésének napján **7.500.000,- Ft** összeget fizet ki **foglalóként**, átutalással az eladónak. Eladó és haszonélvezeti eladó egymás között elszámolnak saját kézhez történő teljesítéssel. A foglaló a vételárba beszámításra kerül.

A vevő **32.500.000,- Ft**-ot akkor fizet meg az eladónak, amikor az elővásárlásra jogosultak **lemondó nyilatkozatai beérkeznek**, az azt követő két napon belül átutalással teljesít. Eladó és haszonélvezeti eladó egymás között elszámolnak átutalással történő teljesítés mellett.

A **fennmaradó 35.000.000,- Ft**-ot a vevő hitelből, legkésőbb **2024. március 16-ig fizeti meg** az eladók részére, az ingatlan vevő részére történő birtokba-adásával egyidejűleg.

Amennyiben a vevő a vételárhátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelem napjaira számítva napi 20.000,- Ft összegű késedelmi kamatot köteles eladó részére megfizetni.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő minden díj és illeték a vevőt terheli.

A tulajdonostársak elővásárlási jogáról történő lemondó nyilatkozatait a szerződés kiegészítéseként az ügyvéd rendelkezésére kell bocsátani. Az adásvételi szerződés 5.4 pontja alapján az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok benyújtásra kerülnek a földhivatali ingatlan-nyilvántartás részére.

Az ingatlanokat érintő tulajdonosi jogokra irányadó hatásköröket – így az elővásárlási jog gyakorlást is – 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** (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 6. § (2) bekezdése és 17. § (4) bekezdése, valamint az Önkormányzat **Szervezeti és Működési Szabályzatáról** szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 11. melléklete 1. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) 1.1. pontja 1.1.3. alpontja szabályozza.

Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése alapján *„****A tulajdonosi jogokat*** *az Önkormányzat* ***Képviselő-testülete közvetlenül****, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.”*

Vagyonrendelet 17. § (4) bekezdése alapján „*Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdése szerint a* ***Képviselő-testület*** *vagy a* ***GTB gyakorolja****.”*

A tárgyi ingatlan forgalmi értéke **meghaladja az ötvenmillió forintot**, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt**.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséhez hasonlóan a 2024. évi költségvetés sem fog tartalmazni keretet (előirányzatot) az elővásárlással érintett lakások megvásárlására, valamint nem áll fenn olyan körülmény, amely miatt indokolt lehetne az ingatlan tekintetében az elővásárlási jog gyakorlása az Önkormányzat részéről, ezért javasolható, hogy jelen előterjesztés tárgyát képező **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1.** szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) 68 m2 alapterületű, társasházi lakás vonatkozásában az **Önkormányzat az elővásárlási jogával** **ne éljen.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést a 2024. januári rendes ülésén tárgyalja meg, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

A Képviselő-testület 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 rendelet 6. § (2) bekezdése alapján dönt.

##### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat, mint társasházi tulajdonostárs az elővásárlási jogával nem él a Budapest II. kerület, belterület 11999/4/A/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatt található, 68 m2 alapterületű társasházi lakás tekintetében Sz. F. C. (címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 75. 2/1.), mint Eladó és Sz. A. (született: T. A., címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 75. 2/1.), mint Haszonélvezeti eladó, valamint P. B., mint Vevő között 2023. december 14. napján aláírt adásvételi szerződésben foglaltak alapján 75.000.000,- Ft-os vételáron.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. február 29.

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

Budapest, 2024. január 19.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Szabó Gyula**  alpolgármester |

**Melléklet:**

1./ Kérelem

2./ Adásvételi szerződés