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

Előterjesztve a 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 13083/0/A/19 helyrajzi számú, természetben a **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. 1. emelet 4. ajtó** szám alatti ingatlan ügyében

**Készítette:** ………………..……..

dr. Baksa Zsuzsanna

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. Pleszkáts Tibor** jogi képviselő, ügyfelei képviseletében 2023. december 15-én kelt és 2023. december 19-én érkezett **kérelmében** (*1. számú melléklet* – Kérelem) fordult az Önkormányzat felé.

Megírta, hogy ügyfelei 2023. december 6. napján **adásvételi szerződést írtak** (*2. számú melléklet* – Adásvételi szerződés) **alá** a **Budapest II. kerület, belterület 13083/0/A/19 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, II. kerület, Nyúl utca 13/A. 1. emelet 4. ajtó** számalatt található 155 m2 alapterületű, 2 szobás **társasházi lakásra -** az Alapító Okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel (pince és padlásrekesz), valamint a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 76/1000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt.

A Kérelemben a jogi képviselő felkérte az Önkormányzatot, mint társasházi tulajdonostársat, hogy **nyilatkozzon** a **Társasházi** **Alapító Okirat** **E./ pontjában** rögzített, a külön tulajdonban álló ingatlanok értékesítése során a társasházi tulajdonostársakat megillető **elővásárlási jogával** kapcsolatban.

Amennyiben az Önkormányzat nem nyilatkozik, úgy tekinthető, hogy az **Önkormányzat, mint jogosult az elővásárlási jogáról lemondott**.

Az elővásárlási jog jogalapja a Társasházi Alapító Okirat E./ pontjában kerültrögzítésre:

„***A tulajdonostársak azonban a társasház-tulajdoni illetőségnek, illetve az illetőség osztatlan eszmei hányadrészének élők közötti átruházása esetén kikötik az elővásárlási jogot. (…) Az elővásárlási jogot 8 nap alatt kell gyakorolni.”***

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-rész tulajdonnal rendelkezik – a 13083/0/A/4 helyrajzi számú, természetben **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. alagsor. ajtó: 4.** szám alatti 120 m2 alapterületű raktár tekintetében 1894/10000 résztulajdoni hányaddal – ezért, **mint társasházi tulajdonostársat** **elővásárlási jog illeti meg** a tárgyi lakásra.

A **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. szám alatti Társasház (13083 helyrajzi szám alatt nyilvántartott)** tulajdoni lapja értelmében „*kivett lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlan, természetben 1024 Budapest II. kerület, Nyúl utca 13/A. szám alatti 1984 m2 alapterületű ingatlan.

A Budapest Főváros Duna-jobbparti részén fekvő társasházi 5 lakószintes lakóépületben (alagsori pincerészből, földszint, 1. és 2. emelet, valamint tetőtér), összesen 20 lakás és 4 raktárhelyiség található. Az épület állagmutatója 55 %-os, övezeti besorolása Lk-2/SZ-5.

A **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. szám alatti Társasház** e-hiteles tulajdoni lapja az I. rész 4. pont alatti bejegyzés értelmében a társasház helyi egyedi építészeti védelem alatt álló ingatlan, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján kerületi helyi védett érték. A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A fentieken túl az ingatlan per-, teher- és igénymentes, annak törvényes tartozékaival és alkatrészeivel egyetemben.

**A adásvételi szerződésben szereplő vételár:**

A felek a tárgyi lakás ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben a lakás vételárát **168.655.000 Ft összegben** határozták meg, amelyet a Vevő az alábbiak szerint fizet meg az Eladók részre.

1. Vevők, az elővásárlásra jogosultak Nemleges Írásbeli Értesítésének kézhezvételét követő 2 (kettő) banki napon belül átutalással fizetnek meg eladóknak ½ - ½ arányban **17.000.000 Ft-ot foglalóként,** EUR devizanemben (a kölcsönösen elfogadott 379 HUF/EUR árfolyam alapján). A foglaló összege a vételárba beleszámít.
2. Vevők a vételárból **140.225.000,- Ft-ot, mint vételár előleget** – a CSOK és Kölcsön összegére irányuló kérelmük pozitív elbírálása esetén, az értesítés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül, de **legkésőbb 2023.12.22. napjáig**, átutalással fizetik meg az eladóknak ½ - ½ arányban, EUR devizanemben (a kölcsönösen elfogadott 379 HUF/EUR árfolyam alapján).
3. Vevők a fennmaradó **11.430.000 Ft-ot, mint utolsó vételárrészt** a CSOK és Kölcsön összegéből fizetik meg eladók részére ½ - ½ arányban, **legkésőbb 2024.02.28-ig**, átutalással, HUF devizanemben.

Az adásvételi szerződés 11. pontja értelmében a **Társasház Alapító Okirata** alapján a társasházközösség tagjai javára **elővásárlási jog** került biztosításra, melynek vonatkozásában az előírt határidővel az eladók a tulajdonostársakat - a vevők szerződéses ajánlatának közlésével - nyilatkozattételre hívják fel. Eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a nyilatkozattételi határidő lejáratát követően, vagy az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozata (Nemleges Írásbeli Értesítés) kézhezvételéről a vevőket 1 munkanapon belül értesítik.

Az adásvételi szerződés 8. pontja értelmében a Vevők az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemben kérik, hogy annak elintézését az Inytv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzett jogosultak (Eladók) által a bejegyzési engedély (ld. alábbi 9. pont) megadására meghatározott, a jelen szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig a Földhivatal tartsa függőben. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az Eladók az adásvételi szerződés aláírásakor az eljáró ügyvéd előtt 4 példányban aláírták, és az eljáró ügyvédnél letétbe helyezték mindaddig, amíg a Vevők a teljes vételárat meg nem fizetik.

Az Önkormányzat oly módon élhet az elővásárlási jogával, hogy:

* az ingatlan teljes vételára 2024. február 28-ig kifizetésre kell, hogy kerüljön;
* a teljes vételárból **157.225.000 Ft-ot** **EUR devizanemben** (379 HUF/EUR árfolyamon számítva), a **fennmaradó 11.430.000 Ft-ot pedig HUF devizanemben** szükséges megfizetni az Eladók részére ½ - ½ arányban.
* a Vevők viselik a szerződés megkötésével kapcsolatos földhivatali költségeket és az ügyvédi munkadíjat.

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 (a továbbiakban: SZMSZ) 52. § (5) bekezdése b) pontja szabályozza.

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés** 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.”*

A **Vagyonrendelet 17. § (4) bekezdése** értelmében „*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.”*

Az SZMSZ 52. § (5) bekezdése b) pontja alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Képviselőtestület döntéseinek előkészítése érdekében megvitatja és állást foglal a feladatkörébe tartozó ügyekben.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat költségvetése nem biztosít előirányzatot az elővásárlással érintett lakások megvásárlására, továbbá 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 **1024 Budapest, Nyúl utca 13/A. 1. emelet 4. ajtó** szám alatti (13083/0/A/19helyrajzi számú) 155 m2 alapterületű, 2 szobás társasházi lakás vonatkozásában az **Önkormányzat ne éljen az elővásárlási jogával**.

Jelen esetben a tárgyi ingatlan értéke meghaladja az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testülete dönt** a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján**.

##### Határozati javaslat

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat, mint társasházi tulajdonostárs nem él az elővásárlási jogával a Budapest II. kerület, belterület 13083/0/A/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, II. kerület, Nyúl utca 13/A. 1. emelet. ajtó: 4. szám alatt található, 155 m2 alapterületű, 2 szobás társasházi lakás ingatlan vonatkozásában - az alapító okirat szerint hozzá tartozó helyiségekkel (pince és padlásrekesz), és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 76/1000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt – a dr. D. T. és D. E., mint Eladók, valamint H. R. E. és P. G. P., mint Vevők között 2023. december 6. napján létrejött adásvételi szerződésben foglaltak alapján 168.655.000 Ft-os vételáron.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő**: 30 nap

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

Budapest, 2024. január 22.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Szabó Gyula**  **alpolgármester** |
| **Mellékletek:**  1./ Kérelem  2./ Adásvételi szerződés |  |