

ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 98. fsz. 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!



Komódi Károlyné 2023. február 26-án a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonát képező, 149/1000 tulajdoni hányadú, 86969/0/A/2 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 98. fsz. 2. szám alatti 44 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban 4 db lakás és 1 db helyiség található, melyből 3 db lakás és a helyiség van önkormányzati tulajdonban. Össztulajdoni hányad 851/1000. A Társasház Alapító Okirata szerint 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.
86969/0/A/2	44 m ²	149/1000	28.000.000,- Ft	636.364,- 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 lakások üzemeltetését végző, illetve a jelen esetben a társasház közös képviseletét ellátó Palota-Holding Zrt. szakvéleménye szerint a Szerencs utca és a Pázmány P. utca rendkívül forgalmas kereszteződésében elhelyezkedő épület általános állapota közepes, a tető sürgős javításra szorul, amelyek alapján javasolják az elővásárlási jogról történő lemondást. A javaslatot alátámasztja a ház helyi védettsége is, melynek következtében az épület külső felújítása, esetleges egyben történő későbbi értékesítése nehézkessé válik.

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

Budapest, 2023. március „14.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Komódi Károlyné levele az elővásárlási jog gyakorlásáról

2. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. március 13.

Aláírás: 

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. március 13.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. március 14.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

-

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 86969/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 98. fsz. 2. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 44 m² alapterületű ingatlan tekintetében elővásárlási jogáról lemond.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (döntésre)

2023. április 6. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdése, 13. § (8) bekezdés b) pontja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 MÁRC 13.

Átvette:.....

Orvénység

felülvizsgálatra érkezett:.....



2023 MÁRC 13.
.....

§

dr. Környei László ügyvéd
1032 Budapest, Szőlő 11. IV. em. 10.; 1300 Budapest 3., Pf. 249.
Telefon: 06-70/775-19-09
dr.kornyeilaszlo@gmail.com
Ügyfélfogadás: hétfő-kedd-csütörtök 10-19 óra között
bejelentkezés alapján

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TULAJDONJOG FÜGGŐBEN TARTÁSSAL

Amely létrejött egyrészről

Komódi Károlyné született

mint eladó, másrésztől

Kollár Zsolt született

alábbiak szerint.


- Szerződő felek rögzítik, hogy eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi a **Budapest, XV. ker. 86969/0/A/2 helyrajzi számú** alatti ingatlan, amely természetben 1153 Budapest, XV. kerület Pázmány Péter utca 98. fsz. 2. szám alatti 44 nm-es 1+1 felszobás lakásnak felel meg, az ingatlanhoz tartozó **149/1000-ed** eszmei hányaddal.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan az **OTP Jelzálogbank Zrt. javára 1.700.000.- Ft** és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint az **OTP Bank Nyrt. javára 5.500.000.- Ft** és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra **302.678/2023 (024.V.0156/2022.)** szám alatt végrehajtási jog bejegyzése van folyamatban. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan az alábbi számon elrendelt végrehajtási eljárások alapján bejegyzett végrehajtási jogok terhelik:
 - 355.V.1118/2016
 - 024.V.0691/2017
 - 024.V.0611/2017
 - 024.V.1443/2017
 - 024.V.3607/2017
 - 024.V.4108/2017
 - 024.V.2078/2018
 - 054.V.0864/2019
 - 024.V.0871/2020
 - 024.V.1738/2021
- Eladó eladja, míg Vevő megvásárolja az 1. pontban részletesen körüírt ingatlan tulajdoni hányadot az általa ismert és meg tekintett állapotban az előre kölcsönösen kialakított **28.000.000.- Ft**, azaz **huszonnyolcmillió forint vételárért**.
- A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:
 - Vevő a mai napon eladó kezeihez készpénzben **3.000.000.- Ft-ot**, azaz **hárommillió forintot** megfizetett, mely összeget felek foglalónak tekintenek. Eladó a **3.000.000.- Ft**, azaz **hárommillió forint** foglaló hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával is elismeri és nyújtja. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentőségével tisztában vannak.


Komódi Károlyné
eladó

Kollár Zsolt
vevő

dr. Környei László János
Ügyvéd
1032 Bp., Szőlő köz 11. IV. em. 10.
Postacím: 1300 Budapest, Pf. 249
Tel.: 06-70/775-19-09
E-mail: dr.kornyeilaszlo@gmail.com
KASZ: 00000000

- Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással az OTP Jelzálogbank Zrt. javára megfizet 1.626.168.- Ft, azaz egymillió hatszázhuszonhatezer egyszázhatvannyolc forintot, jogosult OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11713012-98072000-19170185 számú számlájára. Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással az OTP Bank Nyrt. javára megfizet 3.918.301.- Ft, azaz hárommillió kilencszáz-tizennyolcezer háromszázegy forintot, jogosult OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11704007-95964004-00002766 számú számlájára,
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.0156/2022 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a XV. kerület Pázmány Péter utca 98. szám alatti Társasház javára megfizet) 1.580.957.- Ft-ot, azaz egymillió ötszáznyolcvanezer kilencszázötvenhét forintot.
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Erdősi Krisztina önálló bírósági végrehajtó részére a 355.V.1118/2016 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Zrt.-nél vezetett 10102244-06736000-02003009 számú számlájára (a Díjbeszedő Zrt. javára megfizet) 13.301.- Ft-ot, azaz tizenháromezer háromszázegy forintot.
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.1443/2017 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a Díjbeszedő Faktorház Zrt. javára megfizet) 45.652.- Ft-ot, azaz negyvenötezer hatszázötvenkét forintot.
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.0871/2020 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a MAZSIHISZ javára megfizet) 369.917.- Ft-ot, azaz háromszázhatvankilencezer kilencszázötvenhét forintot.
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.1738/2021 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a B2 Kapital Zrt. javára megfizet) 125.692.- Ft-ot, azaz százhuszonötezer hatszázkilenevenkét forintot.
 - Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.2078/2018 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a Díjbeszedő Faktorház Zrt. javára megfizet) 33.227.- Ft-ot, azaz harmincháromezer kettőszázhuszonhét forintot.
- Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.4108/2017 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a UNIQA Biztosító Zrt. javára megfizet) 112.775.- Ft-ot, azaz egyszáztizenkettőezer hétszázhetvenöt forintot.
- Vevő az ingatlan tehermentesítése érdekében átutalással dr. Ibolya Judit önálló bírósági végrehajtó részére a 024.V.0611/2017 sz. alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó MKB Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-13333828-00024900 számú számlájára (a XV. kerület Pázmány Péter utca 98. szám alatti társasház javára megfizet) 18.096.- Ft-ot, azaz tizennyolcezer kilencvenhat forintot, mely összegeket felek vételár előlegnek tekintenek. Eladó a 7.844.086.- Ft vételár előleg hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtatja.


Komódi Károlyné
eladó


Kollár Zsolt
vevő

- Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése a fenti számlákon történő jóváírással kerül teljesítésre. Eladó a fenti számlákon történő teljesítést jelen okirat aláírásával tudomásul veszi. A vételár fenti számlákra történő teljesítését eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.
 - Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból így fennmaradó **17.155.914.- Ft** vételár hátralékot eladó részére átutalással megfizeti eladó **OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773133-00575429** számú számlájára az ingatlant terhelő jelzálogjogok és végrehajtási jogok törlésére vonatkozó engedélyek, valamint az ingatlannal kapcsolatos nullás közüzemi számlák (közös költség igazolás) kézhezvételével egyidejűleg, **legkésőbb 2023. április 15. napjáig.**
 - Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a törlési engedélyekkel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat megfizeti, mely összeget a törlési engedélyek átadásával egyidejűleg vevő részére átad.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra **0543.V.0864/2019** szám alatt INTRUM Justitia Zrt. javára **179.639.- Ft, azaz egyszázhetvenkilencezer hatszázharminckilenc forint, 024.V.3607/2017** szám alatt a MABISZ javára **63.010.- Ft, azaz hatvanháromezer tíz forint,** valamint **024.V.0691/2017** szám alatt a Pázmány Péter utca 98. Társasház javára **111.996.- Ft, azaz egyszázötvenegyezer kilencszázkilencvenhat forint** végrehajtási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Eladó kijelenti, hogy az 5. pontban felsorolt végrehajtási eljárásokban tartozását már megfizette, és az erre vonatkozó törlési engedélyeket eljáró ügyvéd részére átadja.
 6. Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a **BFKFF XIV. Kerületi Hivatala** Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inytv. 47/A. § (1) bekezdése b) pontja alapján tartsa függőben és vegye nyilvántartásba az eladói tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legkésőbb azonban 6 hónapig.
Vevő kéri a **BFKFF XIV. Kerületi Hivatalát**, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inytv. 47/A § (1) bekezdése b) pontja alapján tartsa függőben és vegye nyilvántartásba az eladói engedély benyújtásáig, legkésőbb azonban 6 hónapig.
 7. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával vállalják, hogy a jelen szerződésben foglalt jogaik gyakorlása és kötelezettségeik teljesítése során egymással kölcsönösen együttműködnek.
 8. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, minden további feltétel kikötése nélkül feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a **BFKFF XIV. Kerületi Hivatala a Budapest, XV. ker. 86969/0/A/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra** vevő javára **1/1 arányban - vétel jogcímén** – a tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Eladó a mai napon a hivatkozott tulajdonjog bejegyzési engedélyt ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas formában 6 (hat) eredeti példányban jelen okiratot készítő ügyvédnél letétbe helyezte azzal, hogy letéteményes ügyvéd a hivatkozott engedélyt az ügyvédi letétből az ő minden további hozzájárulása nélkül a teljes vételár folyósítását követően jogosult az ügyvédi letétből kiadni. Eladó a teljes vételár fenti számlán történt jóváírást követően haladéktalanul köteles letéteményest a (dr.kornyeilaszlo@gmail.com) e-mail címen a teljes vételár megfizetéséről tájékoztatni. Ennek elmaradása esetén a teljes vételár megfizetését banki igazolással vevők is jogosultak igazolni letéteményes ügyvéd felé és eljáró ügyvéd ezen igazolás alapján is jogosult a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására.
 9. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy letéteményes a tulajdonbejegyzési engedélyt és az ingatlan-nyilvántartásbejegyzési kérelmet a teljes vételár folyósítását követően jogosult és köteles az ügyvédi letétből kiadni és az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.
 10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy **BFKFF XIV. Kerületi Hivatala** vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének elbírálását megelőzően az ingatlant terhelő jelzálogjogok, elidegenítési és terhelési tilalmak, valamint végrehajtási jogok törlése tárgyában hozzon határozatot, így a rangsorcserehez kifejezetten hozzájárulnak.

Komódi Károlyné
eladó

Kollár Zsolt
vevő

Tárgy: Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 98. 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 egyrészt

Komódi Károlyné (lakcíme:), mint eladó, másrészt

Kollár Zsolt (lakcíme:), mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület .../2023. (III.30.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasház alapító okirata alapján 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	86969/0/A/2	Budapest XV. kerület, Pázmány P. u. 98. fsz. 2.	lakás	149/1000	28.000.000

Jelen nyilatkozat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontján, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2023. március „.....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

Feladó: monika kovacs <samazara75@gmail.com>
Küldve: vasárnap 2023. február 26 22:01
Címzett: Intézményfelügyelet
Tárgy: E-2023/7476 - ELŐVÁSÁRLÁSI JOG
Mellékletek: IMG_20230226_0001.pdf; IMG_20230226_0002.pdf; IMG_20230226_0003.pdf

11. sz. tábla...
név...
Köszönés...
2023. 03. 02.
Csilla

DMS Erkeztetoszam: E-2023/7476
DMS Iktatas datuma: 2023-02-27 10:09:37
DMS Iktato: Kiss-Krómer Csilla
DMS Iktatoszam: E-2023/7476
DMS RegionText: DMS Iktatószám: E-2023/7476
DMS Targy: ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.		
Iktatószám: 2 / 181 - 1 / 2023		
2023 MÁRC 09.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	3 db	A. U.

Tisztelt Polgármester Asszony!
Kérem szíveskedjék nyilatkozni, hogy a 86969/0/A/2 hrsz. természetben a XV. kerület Pázmány Péter u. 98. fsz. 2. alatt található ingatlan tekintetében kíván-e az önkormányzat elővásárlási jogával élni. Mellékelten küldöm az adásvételi szerződést.
Köszönettel Komódi Károlyné

Köszönöm a Polgármester Asszony!
Mi az a jobb álláspontja? Kérem, hogy a
konkrétan mi a helyzet a kérdésével,
amit kért jegyzőre helyezni, mert
élethelyzete megváltozott.
Anny.