

ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Jámbor László ügyvéd 2023. március 27-én a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában az ügyfele, a New Innov World Building Kft.(képviseli: Setét Rebeka) 1/1 tulajdonát képező, Budapest XV. kerület belterület 98089/72 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 2. szám alatti 3291 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlannal kapcsolatban.

Az Önkormányzatot - a tulajdoni lap III. rész 43. pontja szerint - 324416/3/2021/20.07.13 számon **bejegyzett elővásárlási jog** illeti meg.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Tulajdoni hányad	Előzetes vételár	Fajlagos vételár
98089/72	3291 m ²	3291/3291	279.400.000,- Ft	84.898,- Ft/m ²

A hasonló paraméterű ingatlanok értékesítési árainak összehasonlítása alapján, a talált 3 környékbeli ingatlan fajlagos négyzetméter ára 30.000,- és 63.000,- Ft között mozgott.

Az elidegenítési tilalom bejegyzését kezdeményező Főépítési Irodától kért szakmai véleményben, az ár összehasonlítás eredményének figyelembevételével az ingatlan irreálisan magas vételára miatt annak ellenére **javasolja az elővásárlási jogról történő lemondást**, hogy az ingatlan megvásárlásával a Palota Liget beruházás dél-keleti területének átszabályozása, az úthálózat egyszerűsítésével egyszerűbbé válna.

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 mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre 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 szakmai vélemények és a vételár alapján javaslom a Budapest XV. kerület belterület 98089/72 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról történő lemondást.

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

Budapest, 2023. április 12.

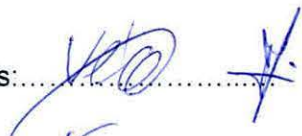

Csárdi-Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Erdőmenti út 2. Ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: Erdőmenti út 2. Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Erdőmenti út 2. Dr. Jámbor László ügyvéd levele az elővásárlási jog gyakorlásáról
4. számú melléklet: Erdőmenti út 2. Főépítész szakvélemény


2. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. április 6. Aláírás: 

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. április 11. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2023. április 11. 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 98089/72 hrsz.-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 2. szám alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 3291 m² alapterületű ingatlan tekintetében 324416/3/2021/20.07.13 számon bejegyzett elővásárlási jogról lemond.

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

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. április 27. (döntésre)

2023. május 5. (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!

Előzetes Bizottság
Közfeladat-kezelési Csoportnak
Közzétételre
2023. ÁPR 06.
Átvette:.....

Előzetes Bizottság
Közfeladat-kezelési Csoportnak
Közzétételre
2023. ÁPR 06. hó-n

kötelezettségvállalásának megerősítéseként került sor, és a vételárba beszámít. A foglaló jogi természetéről a Felek a kioktatást megkapták, azzal tisztában vannak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés rendelkezéseit teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló visszajár. Különösen igaz ez arra az esetre, ha az önkormányzat a fentiekben említett elővásárlási jogával él. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- 3.2. A Felek rögzítik, hogy Vevő további 259.400.000 azaz kétszázötvenkilencmillió-négyszázezer forint fennmaradó vételárrészt átutalással fizet meg Eladónak, legkésőbb 2023. április 30. napjáig, az Eladó ERSTE Bank Hungary Nyrt.-nél vezetett, 11600006-00000001- 96621571 számú bankszámlájára.
- 3.3. A felek ismételten hivatkoznak, a fentiekben említett elővásárlási jogra, amely a... Önkormányzatot illeti meg, és rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd (a továbbiakban "ügyvéd") a szerződés aláírását követően haladéktalanul köteles a szerződés egy másolati példányát az elővásárlási jog jogosultjának megküldeni az alábbiak szerint.
- 3.4. Az ügyvéd azzal küldi meg a szerződés egy másolati példányát az elővásárlási jog jogosultjának, tértivevényes levélben, hogy az a kézhezvételtől számított 30 napon belül köteles azt az illetékes testület elé terjeszteni, és nyilatkozni arról, hogy él-e az elővásárlási jogával. Amennyiben a jogosult az elővásárlási jogával az előbbiekben megjelölt 30 napon belül nem él, akkor az ügyvéd a tértivevény csatolásával a földhivatalt értesíti erről a tényről.
- 3.5. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, az ügyvéd felhívás alapján írásban, az ügyvédhez intézett nyilatkozatban köteles megtenni, egyben a vételárat, illetőleg az ügyvédi munkadíjat köteles átutalással az alábbiak szerint megfizetni.
- 3.6. A felek erről is - külön iratban - letéti szerződést kötnek.
- 3.7. Az ügyvéd az elővásárlási jog jogosultját joga gyakorlására akként hívja fel, hogy az írásban köteles megtenni, egyidejűleg köteles az ügyvéd OTP Banknál vezetett 11709002.-20552358 számú letéti számlájára azt átutalással megfizetni.
- 3.8. A megfizetett összeg azonos a foglalóként készpénzben már megfizetett 20.000.000. Ft, továbbá az átutalással 2023. május 5. napjáig fizetendő 259.400.000 forint hátralékos vételárral, továbbá 600.000.- Ft ügyvédi munkadíjjal, összesen 280.000.000.- azaz kétszáznyolcvanmillió forintot.
- 3.9. A felek rögzítik, hogy az így megfizetett vételárat az ügyvéd az alábbiak szerint fizeti/utalja tovább. Az ún. hátralékos vételárat átutalja az Eladó ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000001- 96621571 számú bankszámlájára, míg a foglalóként kifizetett 20.000.000 azaz húszmillió forintot a Vevőnek készpénzben fizeti meg, illetőleg intézkedik arról, hogy a Vevő a foglaló összegét az OTP banktól készpénzben felvehesse. Az ügyvédi munkadíjat a vevő a foglalóval azonos módon kapja vissza.
- 3.10. Ezt követően az ügyvéd gondoskodik arról, hogy a megfelelő iratok megszerkesztése és aláírása útján a földhivatal az elővásárlási jog jogosultja, mint vevő javára a fenti ingatlan tulajdonjogát bejegyezze.

IV. Birtokátruházás

- 4.1. Eladó az Ingatlan birtokát a már megtekintett állapotban a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül Vevőre átruhazza, jelképesen is, aki ettől az időponttól kezdve viseli az Ingatlan terheit, és szedi annak hasznait. Eladó vállalja, hogy a birtokbaadást követően mindenben együttműködik Vevővel a szükséges engedélyek, átírások megszerzése érdekében.

V. Szavatosság

- 5.1. Az Eladó nyilatkozik és szavatol azért, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, az ingatlant terhelő adótartozása vagy más közteher tartozása nincsen, az ingatlan állapotáról teljes körű felvilágosítást adott Vevőnek.
- 5.2. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant semmilyen jogi személy vagy egyéb társaság nem használja székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként.
- 5.3. Eladó az Ingatlannal harmadik fél hozzájárulása nélkül jogosult rendelkezni.
- 5.4. Eladó kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlan állapotáról minden olyan információt átadott a Vevőknek, és nem hallgatott el az Ingatlan állapotáról semmilyen olyan információt, amely az Ingatlan értékét vagy használhatóságát jelentősen befolyásolná.

VI. Nyilatkozat a Földhivatal részére

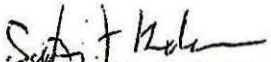
- 6.1. Eladó a tulajdonjogát az Ingatlanon a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja.
- 6.2. Eladó a szerződés aláírásakor letétbe helyezi a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél a bejegyzési engedélyt 6 eredeti példányban, melyet az ellenjegyző ügyvéd külön iratban is igazol, és melyben a teljes vételár hiánytalan megfizetésének esetére kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez. Eladó ezen nyilatkozata az 1997. évi CXLI. törvény 29. § alapján bejegyzési engedélynek minősül („**Bejegyzési Engedély**”) melynek kezeléséről külön letéti szerződés készül.
- 6.3. Ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 3 (három) munkanapon belül köteles a Bejegyzési Engedélyt a földhivatalba benyújtani, az Eladó egyidejű értesítése mellett.
- 6.4. Az Eladó köteles a teljes vételár megfizetésének tényét az eljáró ügyvédnek igazolni.
- 6.5. A teljes vételár megfizetését vagy Eladó írásbeli utóbb megadott e-mail címről küldött nyilatkozatával, vagy ennek esetleges 3 (három) napon belüli elmaradása esetén a Vevő által bemutatott eredeti, Eladó által cégszerűen kiállított és két tanú aláírásával ellátott átvételi elismervényével kötelesek a Felek a letéteményes ügyvéd felé igazolni.
- 6.6. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elintézésének függőben tartását kérik** az illetékes földhivaltaltól az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény („Inytv.”) 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig.
- 6.7. Szerződő felek jelen szerződést megküldik az elővásárlási jog jogosultjának, és a küldésben meghatározott határidőtől, és a jogosult válaszáig függően azt benyújtják a földhivatalhoz, amennyiben a jogosult az elővásárlási jogával nem él, illetőleg amennyiben az él az elővásárlási jogával, akkor ennek megfelelően a módosított szerződést jogosult tulajdonjogának bejegyzése érdekében a földhivatalnak megküldi, feltéve, ha a jogosult az elővásárlási jogával a jelen szerződésben kitett, azonos feltételek szerint él, melyeket a jelen szerződésben a Vevő részére meghatároztak.

VII. Egyéb rendelkezések

- 7.1. Szerződő Felek megállapodása szerint jelen jogügylet folyamatoként felmerülő költségek (vagyonszerzési illeték, tulajdonjog-bejegyzési eljárás illetéke) a Vevőt terheli.
- 7.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak a hatályos adó- és illetékjogszabályok vonatkozó rendelkezéseiről.
- 7.3. A felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Földhivatal előtti eljárással megbízzák Dr. Jámber László ügyvédet (1094 Budapest, Angyal u. 9.), aki a megbízást a jelen irat ellenjegyzésével fogadja el.
- 7.4. Jelen szerződésben nem kellően szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók. A 4 számozott

oldalból álló, 7 példányban készült, összefűzött szerződést Szerződő Felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. március 22.

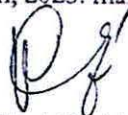

New Innov World Building Kft. eladó
képv.: *Székely Rebeca ügyvezető*


Villányi Dávid Hugó vevő

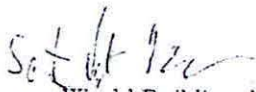
Ellenjegyzem: Budapest, 2023.03.22.  Dr. Árnó László ügyvéd 1094 Budapest, Angyal u. 9. KASZ 36062169

9. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Letevő a teljesítést követő 3 napon belül nem igazolná vissza a vételár megfizetését, úgy a vételár teljesítése a Kedvezményezettek teljesítéséről kiadott visszavonhatatlan átutalási megbízással, vagy az egyes teljesítésekről kelt és két tanú aláírásával ellátott birtokátruházási jegyzőkönyvvel igazolható.
10. Letéteményes akkor jogosult az Igazolás 2 (kettő) példányát Kedvezményezettnek kiadni, amikor Eladó az email címről küldött értesítéssel tájékoztatja a 259.400.000 forint hátralékos vételárrészlet (a továbbiakban: Vételárrészlet) megfizetéséről, vagy amikor Kedvezményezettek az utalást teljesítő bank teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított nyilatkozatával igazolják, hogy a Vételárrészlet az Adásvételi Szerződésben megjelölt bankszámlára hiánytalanul megfizetésre került.
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadóak.
12. Felek a jelen szerződést együttes olvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg írták alá.

Kelt: Budapesten, 2023. március 22.



Villányi David Hugó *vevő*



New Innov World Building *kedvezményezett*



Dr. Jámboi László *letéteményes*

Tárgy: Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 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

New Innov World Building Kft. (székhely: 1088 Budapest, József krt. 8. 3. em. 4.), mint eladó, másrészt

Villányi Dávid Hugó (lakcíme:

), mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület .../2023. (IV.27.) ök. számú határozatának megfelelően, az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lap III. rész 43. pontja szerint 324416/3/2021/20.07.13 számon **bejegyzett** - 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	98089/72	Budapest XV. kerület, Erdőmenti út 2.	kivett beépítetlen terület	3291/3291	279.400.000

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. május „.....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

Érkezett l.

2023 MÁRC 27.

JÁMBOR ÉS LÉVAI
Dr. Jámbor László ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u. 9.

Budapest Főváros XV. kerület

Budapest, 2023. március 22

Rákospalota-Újpalota-Pestújhely Önkormányzata

1153 Budapest Bocskai utca 1-3.

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelettel tájékoztatom Önöket, hogy ügyfeleim adásvételi szerződést kötöttek a Budapest XV. kerület 98089/72 hrsz. alatt felvett, természetben 1151 Budapest, Erdőmenti út 2. „felülvizsgálat alatt” szám alatti 3291 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanra.

Az adásvételi szerződést másolatban mellékelem.

Tájékoztatom Önöket, de erről nyilvánvalóan az Önkormányzatnak is tudomása van, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon Önöknek elővásárlási joga van, amely az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lap III. rész 43. alatt 324416/3/2021/20.07.13 számon bejegyzett jogosultság.

Erre tekintettel tisztelettel kérem, hogy a jelen irat kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül, de legkésőbb 2023. április 30-ig nyilatkozzanak arról, hogy az elővásárlási jogával az önkormányzat kíván-e élni.

A fenti hosszabb határidőt amiatt tűztük ki, és biztosítunk önöknek, hogy amennyiben ehhez testületi döntésre van szükség, akkor azt időben össze tudják hívni.

Csatolom továbbá a letéti szerződést is másolatban, mert amennyiben az elővásárlási jogukkal élni kívánnak, akkor a vételárat adásvételi szerződés, illetve letéti szerződés alapján kell megfizetni.

Amennyiben tehát az önkormányzattal, illetőleg az illetékes testület úgy dönt, hogy élnék az elővásárlási jogukkal, akkor tisztelettel kérem, hogy legkésőbb 2023. május 5. napjáig ügyfelem javára 280.000.000.- azaz kétszáznyolcvanmillió forintot átutalással megfizetni szíveskedjenek.

Bármilyen kérdésükre készséggel rendelkezésre állva maradok

Tisztelettel

Dr. Jámbor László ügyvéd



Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 4.		
Iktatószám: 2 / 208 - 1 / 2023		
2023 MÁRC 27.		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	3	J. L.

Jegyzői Iroda

Kovács Lajos

vagyongazdálkodási referens részére

kovacs_lajos@bpxv.hu

Tárgy: Bp. XV. 98089/72 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási jogról történő lemondás ügye

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Tisztelt Kovács Lajos!

Tárgyi megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata (a továbbiakban: KÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint a tárgyi ingatlan **Lke-1/AI/SZ-1** jelű kertvárosi lakóövezetben helyezkedik el. A telek beépíthetőségének határértékeit és a létesíthető rendeltetési egységek számát a KÉSZ 2. melléklet 5. táblázat 3. sora tartalmazza. A KÉSZ 78. § (3) b) pontja alapján lakás nem létesíthető. Az ingatlan leginkább a környező területet ellátó kereskedelmi, szolgáltató, irodai, vendéglátó vagy nevelési, oktatási funkciók elhelyezésére alkalmas a 77. § (2) alapján.

A 3291 m²-es telket 280 millióért vásárolhatnánk meg, mely 85 000 Ft/m² árat jelent.

Az www.ingatlan.com internetes ingatlanos oldalon utána néztünk az eladásra kínált telkek kínálati árainak, melyeknél jelentősen magasabb a megküldött szerződésben szereplő eladási.

Összehasonlításként talált 3 környékbeli ingatlan adatai:

1. A meghirdetett telek a Mogyoród útja Palota Liget beruházással szemközti oldalán Lke-1/SZ-3 jelű lakóövezetben van. Az ingatlanon lakó funkció elhelyezhető, a csatornán kívül minden közművel rendelkezik. A 875 m²-es telket ~63 000 Ft/m² áron árulják.
2. A meghirdetett telek az M3-as másik oldalán van. A hirdetés alapján az ingatlanon kereskedelem, logisztika, szolgáltatás, szervíz, vendéglátás, iroda, szórakozás funkció elhelyezhető, minden közművel rendelkezik, egyedi biológiai tisztító elfogadott. A 18620 m²-es telket ~30 000 Ft/m² áron árulják.
3. A meghirdetett telkek között van egy, a tárgyi telekkel megegyező méretű és övezeti besorolású telek, melyet egy magánszemély 199 millióért, azaz ~60 500 Ft/m² áron árul.

Annak ellenére, hogy az ingatlan megvásárlásával a Palota Liget beruházás dél-keleti területének átszabályozása, az úthálózat egyszerűsítése egyszerűbbé válna, a fentiek

alapján nem javaslom az ingatlan megvásárlását, mivel a 85 000 Ft/m² ár nagyon magas.

Megjegyezném még, hogy az adásvételiszerződésben szereplő Vevő (Villányi Dávid Hugó) az internetes keresés alapján korábban tevékenységet folytatott a Hortobágy 4071, Árkus major 3. címen, mely címen korábban a New Innov World Building Kft. (adószám: 25461378-2-09) is be volt jegyezve.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2023. március 30.

Tisztelettel,

Sipos Gábor
főépítész

*Kapják: Címzett,
Iráttár.*