

## ELŐTERJESZTÉS

**Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog illeti meg minden olyan társasházi ingatlanra vonatkozó visszterhes adásvételi szerződéssel kapcsolatban, ahol a társasházban tulajdonnal rendelkezik és a jogot a társasház alapító okiratában rögzítették. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. §-a rögzíti. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban az Önkormányzathoz az alábbi esetben érkezett megkeresés.

Szalai Béla 2023. október 25-én érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 arányú tulajdonát képező, Budapest XV. kerület belterület 80824/6/A/2 helyrajzi számú, természetben **Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti 36 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás”** megnevezésű ingatlan.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

| Hrsz        | Alapterülete      | Eszmei hányad | Bruttó adásvételi ár | Adásvételi ár m <sup>2</sup> ára bruttó |
|-------------|-------------------|---------------|----------------------|---|
| 80824/6/A/2 | 36 m <sup>2</sup> | 147/10000     | 34.000.000,- Ft      | 944.444,- Ft/m <sup>2</sup>             |

A házban önkormányzati tulajdonú lakás nincs. Az épületben 1 db 297 m<sup>2</sup>-es 1233/10000 tulajdoni hányadú pincehelyiség van önkormányzati tulajdonban.

A lakás vételára a helyben szokásos mértéket meghaladó, a Társasházban az Önkormányzat kisebbségi tulajdonnal rendelkezik, ezért az ingatlan elővásárlás útján történő megvétele nem javasolt.

A Vagyonrendelet 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 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 a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

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

Budapest, 2023. november 13.


  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

**1. Melléletek:**

1. számú melléklet: Széchenyi út 36. fsz. 2. - Ingatlan adásvételi szerződés kivonat
2. számú melléklet: Széchenyi út 36. fsz. 2. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Széchenyi út 36. fsz. 2. - Szalai Béla levele

**2. Bizottságok:** Pénzügyi Bizottság

**3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Jegyzői Iroda 2023. november 10. Aláírás: 

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály 2023. november 10. Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2023. november 13. 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 80824/6/A/2 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti 36 m<sup>2</sup> alapterületű 1/1 tulajdoni hányadú, a közös tulajdonból 147/10000 eszmei hányadú „lakás” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a 34.000.000 Ft azaz harmincnégymillió forint vételáron létrejött adásvételi szerződéshez kapcsolódó elővásárlási joggal nem kíván élni.

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

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 30. (döntésre)

2023. december 8. (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 NOV 1 0.

Átvette:.....

Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

2023 NOV 1 0.

..... hó .....n



**Az adásvételi szerződés kivonata a lényeges feltételekről:**

**„ INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIVONAT,**

mely létrejött egyrésztől: Szalai Béla lakik: 1 mint eladó, ,  
másrésztől Veres Sándor szám alatti lakos, mint  
**vevő**, eladó és vevő együttesen: **szerződő felek, vagy felek** között alulírott helyen és időben a  
következő feltételek mellett:

1.) Felek megállapodnak, hogy eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladók **tulajdonában lévő** Budapest XV kerület **belterület 80824/6/A/2** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1155 Budapest, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatt található, kivett, lakás megnevezésű, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, társasházi ingatlant, az osztatlan közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 147/10000 eszmei hányaddal együtt, úgy ahogyan az a mai napon áll, megtekintett állapotban, összes természetes és jogi tartozékaival együtt. Eladó nyilatkozik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak nincs olyan hibája, melyről tudomása volt és vevővel nem közölt. **Felek rögzítik, hogy a társasházi alapító okiratban a társasházban lévő tulajdonostársak javára elővásárlási van kikötve.**

Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a vevőnek a fenti ingatlanra vonatkozó tanúsítványt (azonosító kódja: HET-01509364, tanúsító: Domaniczky Livia), a vevő pedig nyilatkozik, hogy a fenti azonosító kód szerinti tanúsítvány másolati példányát átvette.

2.) Felek a vételárat kölcsönösen **34.000.000,- Ft**-ban, azaz Harmincnégymillió forintban állapítják meg, mely összegből a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladónak 300.000,- Ft-t készpénzben és 3.100.000,- Ft-t eladó CIB Banknál vezetett **10700725-68284488-51100005** számú bankszámlájára történő átutalással, összesen: 3.400.000 azaz Hárommillió négyszázezer forintot készpénzben, mely összeget a felek foglalónak tekintenek, és amely összeg hiánytalan átvételét az eladó jelen szerződés aláírásával elismer és nyugtázza. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével és szabályaival tisztában vannak: a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló összege a vételárba beszámításra kerül.

3.) A felek megállapodnak, hogy a hátralékos vételárból a vevő A vételárból vevő legkésőbb 2023. november 10. napjáig 2.400.000,- Ft-t, míg 2023. november 30-ig további 10.500.000,- Ft-t köteles megfizetni. A fennmaradó 17.700.000,- Ft vételárhátralékot a vevő az **OTP Bank Nyrt-vel** (továbbiakban: **Hitelező**) megkötésre kerülő szerződés alapján igényelt kölcsön összegéből (továbbiakban: **Kölcsön**) egyenlíti ki 2024. január 18. napjáig a birtokbaadással egyidejűleg. Amennyiben a vevő az igényelt bankkölcsönnél kevesebbet kapna, úgy a különbözetet önerőből vállalja megfizetni  
Késedelmes teljesítés esetére (fizetési vagy birtokbaadási) a felek kölcsönösen napi 10.000,- Ft késedelmi kötbért kötnék ki, kivéve, ha a késedelem a bankkölcsön folyósításával és banki ok miatt történik.

4.) Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- igény- és tehermentességéért.

5.) Felek nyilatkoznak, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva vagy abból kizárva nincsenek.

7.) Az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésének napjával átruházza a vevőre, az ingatlant birtokba adja.

Az eladó nyilatkozik továbbá, hogy tudomása szerint az ingatlan gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe és tudomása szerint oda senki sincs bejelentve.

8.) Az eladó hozzájárul e szerződés aláírásával, hogy az ingatlan közüzemi mérőórái a vevő nevére a birtokba-bocsátáskor átírással kerüljenek.

9.) Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket a vevő tartozik viselni az esetleges eladó érdekkörében felmerült fizetési kötelezettségek (tehermentesítés, teljesítési segéd, elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzése, fizetendő szja.stb.) kivételével.

10.) A felek meghatalmazzák a Dr. Bálint Éva ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést készítse el, ellenjegyezze, és a földhivatali eljárásban őket képviselje, míg az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a fent írt megbízást és meghatalmazásokat elfogadja.

12.) Az eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Eladó az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Inytv. 39.§.(3) bek. f. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja a vételár teljes megfizetésekor. Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg.

A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett engedélyt az eladó 5 db eredeti, példányban az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyeznek a szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy az ügyvéd jogosult és köteles az utolsó vételárrész megfizetését követően a bejegyzési engedélyt kiadni a vevő részére.

Szerződő felek az adásvételi szerződésben kérik az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál az eljárás függőben tartását. A felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig az eljárást a földhivatal függőben tartja, melynek végleges határideje a szerződés földhivatali benyújtását követő hat hónap.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos szabályai az irányadók.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlant a teljes vételár kifizetéséig és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig nem terhelik meg.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és annak értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírják.

Kelt, Budapesten, 2023. év október hó 18. napján."

*Az adásvételi szerződés egyben a szokásos feltételeket tartalmazza*

Kelt, Budapesten, 2023. év október hó 19. napján.



Szalai Béla vevő



**Tárgy:** Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatti 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 egyrészről

**Szalai Béla** (lakcíme: ..... mint eladó és másrésztől

**Veres Sándor** (lakcíme: ..... mint vevő

között létrejött adásvételi szerződésben az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek mellett, a Képviselő-testület .../2023. (XI.30.) ök. számú határozatának megfelelően, **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** az alábbi ingatlan tekintetében, a társasházi Alapító Okirat szerint megillető elővásárlási jogát **nem kívánja gyakorolni**.

| ingatlan fekvése    | ingatlan helyrajzi száma | ingatlan címe                                  | ingatlan megnevezése | ingatlan tulajdoni hányada | bruttó vételár (Ft) |
|---------------------|--------------------------|--|----------------------|----------------------------|---------------------|
| Budapest belterület | 80824/6/A/2              | Budapest XV. kerület, Széchenyi út 36. fsz. 2. | lakás                | 1/1                        | 34.000.000,-        |

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

Budapest, 2023. december „....”

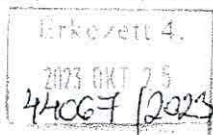
Tisztelettel,

**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

a(z) ...../.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete



OK

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal<br>Központi Iktató 2. |            |             |
| Iktatószám: 2/1611-1/23   |            |             |
| 2023 OKT 26.  |            |             |
| Előszó:   | Melléklet: | Dokumentum: |
|   | db         | NK.         |

név: XV. kerületi Önkormányzat

cím: 1153. Budapest,

Bocskai u. 1-3.

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírott **Szalai Béla** eladó ..... szám alatti lakos tájékoztatom, hogy **Veres Sándor** vevő a 2023. október 18. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta tőlem, mint tulajdonostól a képező Budapest XV kerület **belterület** 80824/6/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben 1155 Budapest, Széchenyi út 36. fsz. 2. szám alatt található, kivett, lakás megnevezésű, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, társasházi ingatlan összesen 1/1 hányadát **34.000.000,- Ft**, azaz Harmincnégymillió forintos vételáron, mely összegből a vevő az adásvételi szerződés aláírásának napján 3.400.000,- Ft-t, azaz Hárommillió Négyszázezer forintot fizetett meg készpénzben és banki átutalással foglalo jogcímén.

Miután Önnek a társasházban ingatlan/ingatlan-hányad tulajdonos a fenti ingatlanra vonatkozóan a társasházi alapító okirat szerint elővételi jog illeti meg, ezért felhívom a figyelmét, hogy elővételi jogával, **34.000.000,- Ft**-os vételáron levelem kézhezvételét követő 15. napig élhet az eladóhoz **Szalai Béla** eladó ..... címzett és megküldött nyilatkozatával a 3.400.000,- Ft összegű foglalo, egyidejű megfizetése mellett (készpénzben vagy **Szalai Béla** eladó a CIB Banknál vezetett **10700725-68284488-51100005** számú bankszámlájára történő átutalással, vagy vegyesen készpénz és átutalás). Amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy felhívom figyelmét, hogy a foglalo megfizetésének határideje (eladó bankszámláján történő jóváírás) is legkésőbb a felhívás kézhezvételét követő 15. nap. A vételárból vevő legkésőbb 2023. november 10. napjáig 2.400.000,- Ft-t, míg 2023. november 30-ig további 10.500.000,- Ft-t köteles megfizetni. A fennmaradó 17.700.000,- Ft vételárhátralékot a vevő bankkölcsönből 2024. január 18. napjáig köteles megfizetni a birtokbaadással egyidejűleg. Amennyiben elővételi jogával élni nem kíván, kérem a mellékelt nyilatkozatot kitöltve és aláírva - két tanúval - hozzám (címemre) **Szalai Béla** ..... szám eljuttatni szíveskedjen 2 eredeti példányban. Amennyiben jelen levelemre nem nyilatkozik, illetve nyilatkozik vételi szándékáról de a foglalót nem fizeti meg a fent írt határidőig és módon, úgy tekintem, hogy elővételi jogával élni nem kívánt.

melléklet: nyilatkozat

adásvételi szerződés (kivonat) másolat

Kelt: Budapesten, 2023. október 19. napján

Tisztelettel:

Szalai Béla eladó