

ELŐTERJESZTÉS
elővásárlási jogról történő 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 tulajdonnal rendelkeznek 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.

2024. november 20-án az Önkormányzathoz érkezett levelében felhívást intézett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonát képező, 270/1000 eszmei hányadú, Budapest XV. kerület belterület 87586/0/A/1 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. szám alatti 102 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban 7 db lakás és 1 db helyiség található, melyből 3 db lakás és a helyiség van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 399/1000. A Társasház Alapító Okirata szerint elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Eszmei hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m ² ára nettó
87586/0/A/1	102 m ²	270/1000	66.900.000 Ft	656.000 Ft/m ²

Az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője, a CPR Vagyonértékelő Kft. a hasonló paraméterekkel rendelkező lakások ingatlanforgalmi értékét nagyságrendileg 600.000 Ft/m² piaci értékben állapítja meg, így az adásvételi szerződésben meghatározott ár nem jelent kedvező vételi lehetőséget az Önkormányzat számára, ezért az ingatlan elővásárlás útján történő megvételét nem javaslom.

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 nettó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt rögzít, ezért a felajánlott ingatlan esetében, előzetes vételár ismeretében a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

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

Budapest, 2024. 11. 27.”


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. melléklet: Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. – Vételi ajánlat
2. melléklet: Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. melléklet: Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. – levele

2. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság**3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**Jegyzői Iroda 2024. 11. 29. Aláírás: **4. Egyeztetésre megküldve:**Közgazdasági Főosztály 2024. 11. 27. Aláírás: **5. Jegyzői láttamozás:**2024. 11. 27. 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 87586/0/A/1 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. szám alatti 102 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében elővásárlási jogáról lemond.

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

Felelős: polgármester**Határidő:** 2024. december 12. (döntésre)

2024. december 20. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- 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!

Képviseleti Csoporthoz
leadva:
2024 NOV 27.
Átvette:.....

Érvényességi
bizonylatra érkezett:.....
2024 NOV 27.
.....hón



Franchisee: IMOBILIARE KFT.
Székhely: H-1152 BUDAPEST, ILLYÉS GYULA UTCA 6-8 B. Fsz. 10.
Telefon: (+36 1) 2305153
Adószám: 22708885-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-939975
Regisztrációs szám: C00302/2010



VÉTELI AJÁNLAT (VEVŐ)

Ajánlattevő (Vevő, továbbiakban **Ajánlattevő**): [REDACTED] (születési hely, idő: [REDACTED],
[REDACTED] anyja neve: [REDACTED], szem.ig.szám: [REDACTED],
állandó lakhely: [REDACTED] állampolgárság: **magyar**).

Az Ajánlat címzettje (a továbbiakban **Eladó**): [REDACTED] (születési hely, idő: [REDACTED],
[REDACTED] anyja neve: [REDACTED], szem.ig.szám: [REDACTED], állandó
lakhely: [REDACTED] állampolgárság: **Magyar**).

1.) Alulírott, [REDACTED] vételi ajánlatot teszek a(z) **FKH-i** ingatlan-nyilvántartásban
87586/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a(z) **1153 Budapest**
Pázmány Péter Utca 8/1 szám alatt található ingatlanra vonatkozóan.

2.) A vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan leírása, az ingatlannal kapcsolatos
megjegyzések:

3.) Az ajánlott vételár: **66 900 000 Forint**, azaz **Hatvanhatmillió kilencszázezer Forint**,
amelynek megfizetésére az alábbi részletekben vállalom kötelezettséget:

a.) **6 700 000 Forint**, azaz **Hatmillió hétszázezer Forint** foglaló az adásvételi szerződés
aláírásával egyidejűleg **utalással** kerül kifizetésre.

b.) **3 500 000 Forint**, azaz **Hárommillió ötszázezer Forint** vételár-előleg **Adásvétel**
napjáig **utalás** útján kerül kifizetésre.

c.) **50 000 000 Forint**, azaz **Ötvenmillió Forint**, **2025.02.28** napjáig **Utalás** útján kerül
kifizetésre.

d.) A hátralékos **6 700 000 Forint**, azaz **Hatmillió hétszázezer Forint**, **2025.02.28**
napjáig **utalás** útján kerül kifizetésre.

Az utolsó részlet megfizetésével egyidejűleg kerül sor az ingatlan tehermentes
tulajdonjogának átruházására és kiürített állapotban történő birtokba adására.

4.) Az ingatlant megtekintettem, azt megfelelőnek találtam és tudomásul veszem, hogy
jelen vételi ajánlat aláírásával és Eladó által történő írásbeli elfogadásával köztem és Eladó
között az adásvételi szerződés létrejön. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő
felhasználásra alkalmas adásvételi szerződés írásba-foglalására legkésőbb **2024.11.29-ig**

vállalok kötelezettséget.

Amennyiben a jelen pont szerinti, ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő felhasználásra alkalmas adásvételi szerződés írásba-foglalási kötelezettségemnek nekem felróható okból nem teszek eleget, úgy az azt jelenti, hogy az ingatlan adásvételi szerződést nem kívánom fenntartani, attól elálllok. Az elállásra tekintettel a fent meghatározott Eladó részére **4 000 000 Forint**, azaz **Négymillió Forint** bánatpénzt fizetésére kötelezem magam, a fenti írásba foglalási határidőt követő 8 napon belül. A bánatpénz fizetésének módja Eladó választása szerint készpénz vagy átutalás. Tudomásul veszem, hogy jelen vételi ajánlat aláírásával és Eladóval történő közlésével a bánatpénz fizetési kötelezettségem az Eladóval kötött szerződésem részévé válik, így az Eladó által bírósági úton kikényszeríthető.

Jelen vételi ajánlat aláírásával meghatalmazom a(z) **IMOBILIARE KFT.**-t, hogy átadja Eladónak a jelen vételi ajánlatban rögzített adataimat és bankszámlaszámomat arra az esetre, ha bármely fél a közvetített adásvételi szerződéstől történő fentiek szerinti elállási jogát gyakorolja. Eladó vagy az Ajánlattevő bánatpénz-fizetési kötelezettségének teljesítésével kapcsolatosan **IMOBILIARE KFT.**-t semmilyen felelősség nem terheli.

5.) Az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd neve és címe: **Dr. Zvekán Zoltán**

6.) Az Ajánlattevő ajánlatának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan per- teher- és igénymentes legyen, az ingatlan átruházásának akadálya ne legyen. Az Ajánlattevő tudomással bír arról, hogy az ingatlant jelenleg az alábbi terhek, igények terhelik: **Jelzálog hitel otp: 10 000 000 Ft, 2017**

7.) Ajánlattevő kijelenti, hogy a tulajdoni lapot megismerte, továbbá egy másolati példányt átvett vagy elektronikus formában megkapott.

8.) Ajánlattevő a jelen vételi ajánlatához **2024.11.13** napjáig van kötve, az ajánlat ezen időpontig nem visszavonható.

9.) Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés megkötésének összes költsége az Ajánlattevőt (Vevőt) terheli.


10.) Megjegyzések és különleges feltételek:

*

A jelen Vételi ajánlatot Ajánlattevő érintőképernyős elektronikus eszköz vagy egy külső aláíró platformmal ellátott számítógép és az ún. elektronikus aláírás szolgáltatás (<https://www.onlineokirat.hu>) igénybevételével tette meg. A Vételi ajánlat az Ajánlattevő kézi aláírását digitalizált formában rögzíti, az aláírás időpontját tanúsító minősített

időbéliaggel ellátva. A Vételi ajánlat elektronikus formában jön létre, írásba foglalt szerződésnek-, egyben teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. Ajánlattevő a fentiek szerinti elektronikus aláírását sajátjaként ismeri el, és hozzájárul ahhoz, hogy elektronikus aláírását (aláírás és annak biometria jellemzői) Közvetítő, mint adatkezelő kezelje.

A Vételi ajánlat végleges, módosíthatatlan, aláírt verziója PDF állományba ágyazva megküldésre kerül Ajánlattevő részére, az alábbi elektronikus levélcímére:

 a Vételi ajánlat aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb az ajánlattételt követő 48 órán belül.

Ajánlattevő a Vételi ajánlat egyedi adataival kapcsolatos esetleges adatbeviteli hibákat a Vételi ajánlat aláírását megelőzően szabadon ellenőrizheti és javíthatja. A Vételi ajánlat nyelve a magyar.

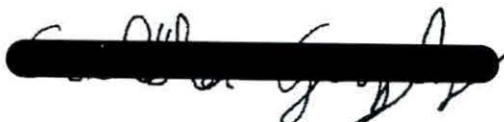
Az aláírt Vételi ajánlatot Közvetítő iktatja, a Vételi ajánlat, az ajánlattételt követően is hozzáférhető Ajánlattevő számára. Ajánlattevő szükség esetén kérheti Közvetítőtől az aláírt Vételi ajánlat ismételt rendelkezésre bocsátását elektronikus levélben, vagy papír alapú másolatban.

Közvetítő tájékoztatja Ajánlattevőt, hogy az elektronikus formában rögzített Vételi ajánlat létrehozáshoz igénybevett szolgáltató (az alkalmazás-szolgáltatója) az MPD Hungary Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Király utca 102.), amely e szolgáltatását a Netlock Kft. és a MobilSign Kft. rendszereinek igénybevételel nyújtja.

*

Ajánlattevő a fenti ajánlatot elolvasta értelmezte és mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírta.

Kelt: **Budapest, 2024.11.08**



Ajánlattevő: [REDACTED]

MINDEN IRODÁNAK SAJÁT TULAJDONOSA VAN ÉS ÖNÁLLÓAN MŰKÖDIK.

NYILATKOZAT VÉTELI AJÁNLAT ELFOGADÁSÁRÓL

Alulírott [REDACTED] Ajánlat címzettje (**Eladó/Eladó megbízottja**) (születési hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] szem.ig.szám.: [REDACTED] állandó lakhely: [REDACTED]), mint a(z) **FKH-i** ingatlan-nyilvántartásban **87586/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a(z) **1153 Budapest, Pázmány Péter utca 8/1** szám alatt található ingatlan Tulajdonosa/Tulajdonos megbízottja, az Ajánlattevő/Ajánlattevő képviselője [REDACTED] (születési hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED], szem. ig. szám.: [REDACTED] állandó lakhely: [REDACTED] továbbiakban, **Ajánlattevő**) által **2024.11.08-án/én** adott **66 900 000 Ft**, azaz **Hatvanhatmillió kilencszázezer Ft** vételár megfizetésére kötelezettséget vállaló Vételi ajánlatot elolvastam, értelmeztem, azt minden tekintetben elfogadom.

Tudomásul veszem, hogy jelen írásbeli nyilatkozat aláírásával köztem és az Ajánlattevő között az adásvételi szerződés létrejön.

A vételi ajánlat részletei:

Az ajánlott vételár: **66 900 000 Ft**, azaz **Hatvanhatmillió kilencszázezer Ft**, amely az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

- 6 700 000 Ft**, azaz **Hatmillió hétszázezer Ft** foglaló az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **utalás** útján kerül kifizetésre.
- 3 500 000 Ft**, azaz **Hárommillió ötszázezer Ft** vételár-előleg **Adásvétel** napjáig **Utalás** útján kerül kifizetésre.
- 50 000 000 Forint**, azaz **Ötvenmillió Forint**, **2025.02.28 napjáig Utalás útján kerül kifizetésre.**
- A hátralékos **6 700 000 Ft**, azaz **Hatmillió hétszázezer Ft**, **2025.02.28** napjáig **utalás** útján kerül kifizetésre.

Az utolsó részlet megfizetésével egyidejűleg kerül sor az ingatlan tehermentes tulajdonjogának átruházására és, kiürített állapotban történő birtokba adására.

Az ingatlan nyilvántartási eljárásban történő felhasználásra alkalmas adásvételi szerződés írásba foglalására legkésőbb **2024.11.29**-ig vállalom kötelezettséget.

Ha a fenti adásvételi szerződés írásba-foglalási kötelezettségemnek nekem felróható okból nem teszek eleget, úgy az az adásvételi szerződéstől történő elállásnak minősül. Ebben az esetben bánatpénz fizetésére vállalom kötelezettséget Vevő részére. A bánatpénz mértéke a Vételi ajánlatban a Vevő által megjelölt bánatpénz összegével megegyező összeg, **4 000 000 Ft**, azaz **Négymillió Ft**. A bánatpénz fizetése a Vevő választása szerint készpénzben vagy átutalással történik. Eladó tudomásul veszi, hogy a bánatpénz fizetési kötelezettsége jelen nyilatkozat aláírásával a Vevővel kötött szerződése részévé válik, így az Vevő által bírósági úton kikényszeríthető.

Eladó meghatalmazza **IMOBILIARE KFT.**-t, hogy átadja Vevőnek az Eladó jelen szerződésben rögzített adatait és bankszámlaszámát arra az esetre, ha Eladó a közvetített adásvételi szerződéstől történő fentiek szerinti elállási jogát gyakorolja. Eladó vagy a Vevő bánatpénz-fizetési kötelezettségének teljesítésével kapcsolatosan Közvetítőt semmilyen felelősség nem terheli.

Az Ajánlattevő ajánlatának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan per- teher- és igénymentes legyen, az ingatlan átruházásának akadályja ne legyen. Az ingatlant jelenleg az alábbi terhek, igények terhelik: **Jelzálog hitel otp: 10 000 000 Ft, 2017**

Az Eladó vállalja, hogy a fentiekben részletezett terhek kifizetését és törlését -ig az alábbiak szerint rendezi:

Jelen vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat nem visszavonható.

Megjegyzések, különleges feltételek:

A Vételi ajánlattal kapcsolatos információkról az Eladó a [REDACTED] telefonszámon és a(z) [REDACTED] e-mail címen kéri az értesítést.

*

A jelen Elfogadó nyilatkozatot Eladó érintőképernyős elektronikus eszköz segítségével vagy egy külső aláíró platformmal ellátott számítógép és az ún. elektronikus aláírás szolgáltatás

(<https://www.onlineokirat.hu>) igénybevételével tette meg. Az Elfogadó nyilatkozat az Eladó kézi aláírását digitalizált formában rögzíti, az aláírás időpontját tanúsító minősített időbélyeggel ellátva. Az Elfogadó nyilatkozat elektronikus formában jön létre, írásba foglalt szerződésnek-, egyben teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. Eladó a fentiek szerinti elektronikus aláírását sajátjaként ismeri el, és hozzájárul ahhoz, hogy elektronikus aláírását (aláírás és annak biometria jellemzői) Közvetítő mint adatkezelő kezelje.

Az Elfogadó nyilatkozat végleges, módosíthatatlan, aláírt verziója PDF állományba ágyazva megküldésre kerül Eladó részére, az alábbi elektronikus levélcímére: [REDACTED], a nyilatkozat hitelesítésével egyidejűleg, de legkésőbb a nyilatkozat aláírását követő 48 órán belül.

Eladó a Nyilatkozat egyedi adataival kapcsolatos esetleges adatbeviteli hibákat a Nyilatkozat aláírását megelőzően szabadon ellenőrizheti és javíthatja. A Nyilatkozat nyelve a magyar.

Az aláírt Elfogadó nyilatkozatot Közvetítő iktatja, a Nyilatkozat, a Nyilatkozat megtételét követően is hozzáférhető Eladó számára. Eladó szükség esetén kérheti Közvetítőtől az aláírt Nyilatkozat ismételt rendelkezésre bocsátását elektronikus levélben vagy papír alapú másolatban.

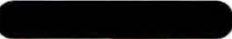
Közvetítő tájékoztatja Eladót, hogy az elektronikus formában rögzített Nyilatkozat létrehozásához igénybevett szolgáltató (az alkalmazás-szolgáltatója) az MPD Hungary Kft. (székhelye: 1068 Budapest, Király utca 102.), amely e szolgáltatást a Netlock Kft. és a MobilSign Kft. rendszereinek igénybevételével nyújtja.

*

Eladó a fenti nyilatkozatot elolvasta és értelmezte és mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírta.

Kelt: **Budapest, 2024.11.08**

[REDACTED]

Eladó/Eladó megbízottja: 

MINDEN IRODÁNAK SAJÁT TULAJDONOSA VAN ÉS ÖNÁLLÓAN MŰKÖDIK.



Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

2/2290-6/2024.

Ügyintézés helye:

Jegyzői Iroda

Ügyintéző:

Nagyváthy Krisztina

Tárgy: Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 8. fsz. 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat megküldése

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 egyrésztől

██████████ (lakcíme: ██████████), mint eladó részére

██████████ (lakcíme: ██████████), mint ajánlattevő

által tett vételi ajánlatban az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt ajánlati feltételek mellett, a Képviselő-testület .../2024. (XII.12.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasházi Alapító Okirat szerint **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatát** megillető elővásárlási jogot **nem kívánja gyakorolni**.

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	87586/0/A/1	Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 8. fsz. 1.	lakás	1/1	66.900.000 Ft

Jelen nyilatkozat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. 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, 2024. december „....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapja:

1. Címzett
2. Irattár

2024 NOV 20
52710/2024

Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi iktató 2.		
Iktatószám: 2/2290-1/24		
2024 NOV 28. 21. 08		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
	db:	NK

Tisztelt XV. Kerületi Önkormányzat!

Tulajdonomban álló 87586/0/A/1 helyrajziszámon, természetben a 1153 Budapest, Pázmány Péter u. 8/1 szám alatt található ingatlanra a csatolt vételi ajánlatot kaptam.

Mivel Önöknek elővásárlásra jogosultak, kérem, hogy 15 napon belül szíveskedjenek jelezni, hogy élnek-e ezen jogukkal.

Amennyiben nem nyilatkoznak úgy azt nemleges válasznak tekintem.

Üdvözlettel:

[Redacted signature area]

T. N. Kirtva?
[Handwritten signature]