

103/2014

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2014. június 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens*

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása
(1161 Budapest, Szent Korona u. 99.-Krenedits Sándor u. 32. szám alatti, 109877 hrsz-ú ingatlan)

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában van a 1161 Budapest, Szent Korona u. 99.-Krenedits Sándor u. 32. szám alatti, 109877 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, egyéb épület besorolású ingatlan 172/1000-ed része, amely ingatlan tulajdoni lapját a jelen előterjesztés melléklete tartalmazza. (1. számú melléklet)

Csernefalvy Lászlóné a fenti ingatlan 559/1000-ed tulajdoni hányadával rendelkező tulajdonostársa azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, hogy használati megosztási szerződésben kerüljön rögzítésre az ingatlan használata a tulajdonosok között. A Képviselő-testület a 86/2014. (III.26.) KT. határozatával döntött a használati megosztás kérdésében és támogatta azt.

Csernefalvy Lászlóné a 559/1000-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan Adásvételi Szerződést kötött 2014. május 7. napján. A tulajdoni hányad vevőjének képviselőjét ellátó dr. Karsay Zsófia megkereséssel fordult az Önkormányzat, mint tulajdonostárs felé az őt megillető elővásárlási jog gyakorlása ügyében. Az 559/1000-ed tulajdoni hányad vételára vonatkozásában az eladó és a vevő 16.000.000,- Ft-ban állapodott meg. (2. sz. melléklet)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdései szerint:

„(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévé teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.”

Nevezett tulajdoni hányad víz, gáz és elektromos közművekkel rendelkezik. Az épület és az utca között előkert található, amely az utca felé a közforgalom számára megnyitható. A tulajdoni hányadon, mint telekrészen három épület található, egy lakóépület, egy hátsó kisház és egy garázs. Az épület alatt pince is található.

Az ingatlan rendezett állapotú, az épületek használt, de többnyire ép nyílászárókkal rendelkeznek. A falburkolatok állapota is kielégítő, a padló pedig parketta és kőborítású. (3. sz. melléklet)

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18.§ (2) bekezdése szerint:

„Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

- a) 20 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével,*
- b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 20 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez*

szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat „A”: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy élni kíván elővásárlási jogával és hozzájárul a 1161 Budapest, Szent Korona u. 99.-Krenedits Sándor u. 32. szám alatti, 109877 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Csernefalvy Lászlóné tulajdonát képező 559/1000-ed tulajdoni hányad megvételéhez a vételi ajánlatban szereplő 16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió vételáron. A 16.000.000,- Ft vételár forrása a 2014. évi költségvetési rendelet 5. melléklet „Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetéül” előirányzat.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés elkészítése és aláírása során a tulajdonosi jogokat képviselje, valamint a 2014. évi költségvetési rendelet következő módosításakor a vételár forrás előirányzatának rendezéséről gondoskodjon.

Határidő: 2014. július 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B”: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem kívánja megvenni a 1161 Budapest, Szent Korona u. 99.-Krenedits Sándor u. 32. szám alatti, 109877 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból Csernefalvy Lászlóné tulajdonát képező 559/1000-ed tulajdoni hányadot.



Határidő: 2014. július 31.

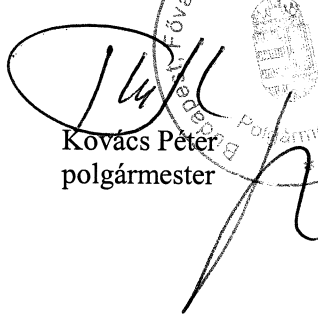
Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. május 28.

Láttam:


Ancsin László
Jegyző 


Kovács Péter
polgármester



Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: tulajdoni lap másolat
2. sz. melléklet: kérelem és ajánlat
3. sz. melléklet: fényképek

1.2. nemhiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szárm. Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/142946/2014

2014.05.28

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 109677 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. Krenedits Sándor utca.

Szélsőjegy: 73518/ 2014.05.12

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Balogh Zoltánné sz.név: Balogh Margit a.név:

Rézműves Margit cím: 1086 BUDAPEST VIII.KER. Magdolna út 47. 1/19/a.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.ter.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	710	0.00

II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 172/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 34248/1999/1996.02.07

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havaashalom utca 43.

15. tulajdoni hányad: 559/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 120426/2/2001/01.03.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Csernefalvy Lászlóné

sz.név: Szabó Szendike Hajnalka

szül.: 1938

a.név: Csonka Mária

cím: 1161. BUDAPEST XVI.KER. Szent Kozma utca 99.

18. tulajdoni hányad: 135/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 377080/1/2004/04.11.25

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bodainé Jáger Zsuzsanna

szül.: 1962

a.név: Mokics Teréz

cím: 1147 BUDAPEST XIV.KER. Ilosvay S.P. utca 50. fszt. 3.

20. tulajdoni hányad: 134/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 376373/1/2005/05.12.16

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

jogállás: tulajdonos

név: Bodainé Jáger Zsuzsanna

szül.: 1962

a.név: Mokics Teréz

cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. Ságvári utca 32.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármí Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80000004/142946/2014

2014.05.28

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 109877 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34248/1999/1996.02.07

Egyéb területét 97 m²-rel csökkentettem, amely vétel jogcímén beolvadt 109878 hrsz-be.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Dr. Karsay Zsófia 9022 Győr, Bisinger sétány 4. Tel.: 96/517-813	Kelt: Győr, 2014. május 21.
Fax: 96/517-814 e-mail: karsay.zsofia@t-online.hu	Ügyszám: 8324

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

Tisztelt Önkormányzat!

Ügyfelem Balogh Zoltánné képviseletében írok.

Balogh Zoltánné 2014. május 7.-én adásvételi szerződést kötött a budapesti 109877 hrsz-ú 1161 Budapest XVI. kerület Krendedits Sándor utcai kivett lakóház , udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan egy részére.

Adásvételi szerződés során megvásárolta Csernafalvy Lászlóné 559/1000 részét 16.000.000 Ft vételárért.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatának elővásárlási joga van a közös tulajdonra tekintettel.

Csernafalvy Lászlóné már 2014. év elején megkereste az Önkormányzatot, kérve az elővásárlási jogról lemondásukat.

Csernafalvy Lászlóné a mai napig nem kapott a Tisztelt Címtől választ.

Kérem szíveskedjék 8 napon belül nyilatkozni, hogy él -e elővételi jogáról.

Ugyanolyan feltételekkel élhet elővételi jogával, tehát 16.000.000 Ft készpénzes vételár kifizetésével.

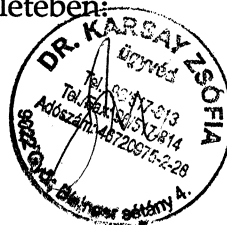
Tudomásunk szerint az Önkormányzatnak nincs vételi szándéka, kérjük szíveskedjék ezt leírni.

Amennyiben a kézhezvételtől számított 8 napon belül nem érkezik Önöktől válasz, úgy tekintjük, hogy az Önkormányzat nem él elővételi jogával.

Mellékelten csatolom az adásvételi szerződés másolatát, mellyel igazolom is ügyvédi meghatalmazásomat.

Tisztelettel:

Balogh Zoltánné
képviseletében:



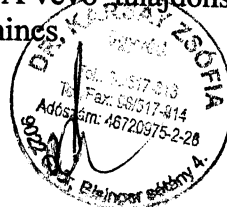
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet egyrésztől **Csernefalvy Lászlóné** (szüln.: Szabó Szendike Hajnalka, szül.: Kál, 1938.01.28., an.: Csonka Mária, szsz.: 6135, aj.8259592991) 1161 Budapest, Szent Korona u. 99. szám alatti lakos, eladó
másrésztől **Balogh Zoltánné** (szüln.:Balogh Margit, Baktalórántháza, 1964.02.05., an.: Rézműves Margit, szsz.: 2574 aj.:8354631486.) 1086 Budapest, Magdolna út 47. I.em 19/A. szám alatti lakos, vevő

az alábbiak szerint hoztak létre.

1. Az eladó 559/1000 részű tulajdonát képezi a budapesti 109877 hrsz-ú 710 m² alapterületű, 1161 Budapest XVI. kerület Krenedits Sándor utcai kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a Krenedits Sándor út és a Szent Korona út által határolt saroktelek és lakóház. A tulajdoni lapon házszám nem látható. Gyakorlatilag Szent Korona utca 99. szám alatti ingatlan 559/1000 része a szerződés tárgya. Az ingatlan három részre osztott állapotú, már kb. 45 éve. A Szent Korona utcai oldalon található a Csernefalvy Lászlóné kizárólagos használatában álló házrész, ami egy önálló lakás egy garázzsal az udvaron és egy másik épület, u.n. kis ház, lakható, ugyanezen az udvaron a változási vázrajzon megjelölt kert résszel. A jogügylet tárgya a vázrajzon II. számmal jelölt ingatlanrész a lakóház alatti pince 39.35 m² kizárólagos használatával. A I. a ház középső része ami a sarkon van ez külön bejáratú, az önkormányzaté, tulajdoni aránya 167/1000. A III. a Krenedits utca felőli lakrész önálló bejáratú és a hozzá rajzolt telek hányaddal Bodainé Jäger Zsuzsannáé akinek tulajdoni aránya 269/1000-ed rész és a Krenedits Sándor u. 32. szám alatt fekvő lakás.
2. Az eladó eladja a vevőnek, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanból az eladó összes tulajdoni illetőségét a megosztási használat szerint 16.000.000 Ft vételárért. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő 1.600.000 Ft foglaltot fizet meg az eladónak. Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten elismeri az 1.600.000 Ft foglaltó átvételét. Felek a foglaltó joghatásaival tisztában vannak. Vevő jelen szerződés kötés másnapján azaz 2014. május 8.-án átutal az eladó által megadott 10102237-31264200-01003000 számú bankszámlára 9.400.000 Ft vételárreszt. A fennmaradó 5.000.000 Ft-ot a vevő a birtokbaadás napján utalja át az eladó számlaszámára. A teljes vételár kiegyenlítéséig valamint az elővételi jogról lemondó nyilatkozatok benyújtásáig az eljárás függőben tartását kérik a szerződő felek az Inyt 47 § (1) bekezdésének a) pontja alapján.
3. A vevő az ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésekor veszi birtokba. A birtokba adáskor, azaz legkésőbb 2014. július 7.-én az eladó köteles a vevőnek a lakást az általa megtekintett, jelen és jó állapotában tartozékaival, szerelvényeivel és alkotórészeivel együtt átadni. A birtokbaadással egyidejűleg a felek a közüzemi mérőórákat leolvassák, arról külön jegyzőkönyvet készítenek, ezt követően a vevő köteles a közüzemi szolgáltatókkal új szerződést kötni. A felek rögzítik, hogy a közüzemi számlákat a birtokbaadásig az eladó, majd ezt követően a vevő köteles viselni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés aláírásától számított 60 napon belül, azaz legkésőbb 2014. július 7 napjáig a birtokba adás nem történik meg, úgy az eladót napi 5.000 Ft ködbér fizetési kötelezettség terheli.
4. A társtulajdonosok a Budapest, XVI kerületi Önkormányzat és Bodainé Jäger Zsuzsanna (sz.: Jäger Zsuzsanna, Budapest, 1962.12.10, an.: Mukics Teréz, szsz.: 5970, 1161 Budapest Krenedits Sándor u. 32. szám alatti lakos) az elővételi jogukról lemondanak, erről szóló nyilatkozat csatolásra kerül.
5. A felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok. A vevő tulajdonszerzésének sem személyében, sem a jogszabályokban rejlő akadálya nincs.

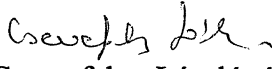
Balogh Zoltánné Csernefalvy Lászlóné

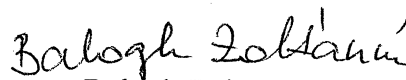


6. Az eladó már most a szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja, hogy a budapesti 109877 hrsz-ú ingatlanból összes tulajdoni részarányát az ingatlan nyilvántartásból töröljék és bejegyezzék a tulajdonjogot Balogh Zoltánné javára 1/1 arányban – azaz 559/1000 - vétel jogcímén. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a szerződést készítő dr. Karsay Zsófiánál letétbe helyezik, aki azt csak a teljes vételár megfizetésekor lemondó nyilatkozatok beérkezésekor adhatja be a Földhivatalba.
7. A birtokbaadásakor a mérőórák leolvasásakor arról külön jegyzőkönyvet készítenek, ezt követően a vevő köteles fizetni majd a díjakat, de a közüzemi számlákat a birtokbaadásig az eladó köteles viselni.
8. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, és az ügyfél-átvilágítási kötelezettségét velük szemben elvégezze. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a fenti jogszabály 10.§ (3) bekezdése alapján kötelesek 5 napon belül eljáró ügyvédet értesíteni az ügyfél-átvilágítás során megadott adataikban, illetve meghatalmazottként történő eljárásuk esetén a tényleges tulajdonos személyét érintő adatokban bekövetkező változásokról. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.
9. A felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Karsay Zsófia 9022 Győr, Bisinger stny 4. sz. alatti ügyvédet, hogy őket jelen szerződéssel kapcsolatban a Földhivatal és az Illetékhivatal előtt teljes jogkörrel képviselje. A vevő az illetékeljárásban figyelembe venni kéri a Budapest, XVI. ker. 100444 hrsz. alatti lakóháza eladásának tényét, melyre 2013. július 31-én kötöttek szerződést. Az eladási ár 25,200 000 forint volt, ebből veszi, ezen jogügylet tárgyát lépező lakóházat.

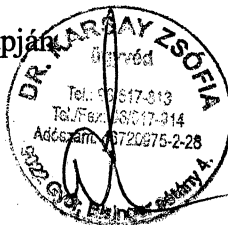
Felek ezt a szerződést, mint az akaratukkal és a valósággal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett írták alá.

Budapest 2014. május 7.


Csernefalvy Lászlóné
eladó


Balogh Zoltánné
vevő

Ellenjegyzem Budapesten 2014 év május hó 7. napján



27.05.2014 08:08



27.05.2014 08:10



27 05 2014 08:13





27.05.2014 08:16



27-05-2014 08:17