



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: ~~694~~ - 55 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. március 26-i ülésére

Tárgy: Elővásárlási jogról történő lemondás (890 hrsz)

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Az előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

Melléklet: kérelem

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület !

Dr. Mezei Klára ügyvéd az előterjesztéshez csatolt megkereséssel fordult Önkormányzatunkhoz.

A levelében foglaltak szerint az Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt 890 hrsz-ú, Halászy Károly u. 1. sz. alatti lakóház és udvar ingatlan 9/576-od tulajdoni hányada képezi a folyamatban lévő adásvétel tárgyát. A szerződő felek az érintett tulajdoni hányad értékét 2.758.875,- Ft-ban határozták meg.

Az adásvételi szerződés megkötéséhez és az adásvétel ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges az elővásárlási joggal rendelkező Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy kíván-e élni ezen jogával.

Tekintettel a kérelemben leírt körülményekre (az ingatlanon meglévő lakóépület felújítás alatt van, melyet a jelenlegi vevő már saját költségén finanszírozott, illetve az ingatlan tulajdoni lapján számos terhelés található) javaslom a Képviselő-testületnek az elővásárlási jogról történő lemondást és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
.../2025. (III. 26.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Alsónémedi belterület 890 hrsz alatt felvett, Halászy Károly u. 1. sz. alatti lakóház és udvar ingatlan elővásárlási jogával kapcsolatos előterjesztést.

A Képviselő-testület – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2025. (III. 24.), valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztatási Bizottság .../2025. (III. 25.) számú határozatát figyelembe véve – úgy döntött, hogy a bejegyzett elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felelős: Polgármester


Határidő: folyamatos

Kapja: Dr. Mezei Klára, műszaki csop. vez.

Alsónémedi, 2025. március 18.

Dr. Tüske Zoltán
Polgármester

Az előterjesztés törvényes!


Nagy Ibolya
jegyző



dr.Mezei Klára ügyvéd

Budapest

Veres Pálné utca 28.fsz.1.1

1053

KASZ:36065329

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

dr. Tüske Zoltán polgármester úr részére

2351 Alsónémedi , Fő út 66.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata :KRID : 30404793

Tárgy : Alsónémedi, 890 hrsz ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondás iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, dr. Mezei Klára ügyvéd, csatolt meghatalmazásom alapján tisztelettel kérem, hogy a soron következő, március 26.-án megtartandótestületi ülésre terjessze elő a hivatkozott hrsz.-ú ingatlanon a Tulajdoni lap III rész, 22.sorszáma alatt, 124499/2022.02.15.-én feljegyzett, elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondás aláírására vonatkozó nyilatkozat iránti kérelmünket, elfogadásra.

A konkrét, résztulajdon adásvétellel kapcsolatos, elővásárlási jogról való lemondás nem jelentené a bejegyzett joggal aló felhagyást, pusztán az ügyletben kikötött, 9/576-od tulajdoni hányad adásvételével kapcsolatos elővásárlási jogról való lemondást.

A hozzájárulást utólag kérem, tekintettel arra, hogy az ügy bonyolultsága, és az ügyfelek kapcsolattartási nehézsége, valamint a288/576-od tulajdoni hányad tulajdonosa, néhai Sándor Ferencné sz.: Vincze Mária hagyatékával kapcsolatos a jelenleg még folyamatban lévő hagyatéki eljárás miatt ezt elmulasztottam előzetesen megkérni az ügyfeleim nevében.

A kérelemhez csatolom a megkötött szerződés másolatát, melyben az ügyvédi meghatalmazás és annak elfogadása benne foglaltatik.

A felek Ingatlan adásvételi szerződést kötöttek:

1.) Szerződő felek:

egyrésről,

Sándor Zsolt Róbert

Születéskori neve: Sándor Zsolt Róbert

Született: Budapesten,:

anyja születéskori neve:

Lakóhely: 1203 Budapest, János utca 47-49. X.em.61.

Tartózkodási hely: 7633 Pécs, Ybl Miklós utca 3/b.

személy azonosító igazolvány száma: I

Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

Adó azonosító jele:

Személy azonosító jele:

magyar állampolgár

a továbbiakban: eladó

másrésről:

Tóth Zoltán Lászlóné, születéskori neve: Sándor Mária

született: Budapest,

anyja születéskori neve:

Lakóhely: 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 1.

Tartózkodási hely: 1113 Budapest, Ulászló utca 39-41. 2/ph.Fsz.3.

személy azonosító igazolvány száma:

Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

Adó azonosító jele:

magyar állampolgár

a továbbiakban: vevő

A szerződés kötés Előzményei:

Vevő az eladó unokatestvére. Nyilatkozik, hogy tudomással bír a tényről, hogy néhai Sándor Ferencné, született Vincze Mária - aki Tóth Zoltán Lászlóné édesanyja - és akinek hagyatéki eljárása még folyamatban van - vevő, és férje, Tóth Zoltán László havi rendszerességgel anyagi támogatásban részesítették. Ezen kívül a Sándor Béla és néhai Sándor Ferencné által lakott, az *Ingatlannyilvántartás szerint Sándor Béla, a tulajdoni lapon II/20 sorszám alatt bejegyzett, 9/576-od arányú, a II/18. sorszám alatt bejegyzett, Néhai Sándor Ferencné, 36/576-od, valamint a II/19. sorszám alatt bejegyzett, Tóth Zoltán Lászlóné (sz.: Sándor Mária) 9/576-od, valamint a II/22 sorszám alatt bejegyzett, Sándor Zsolt Róbert 9/576-od arányú közös tulajdonát képező, Alsónémedi, Belterület, 890 Hrsz alatt (felülvizsgálat alatt) nyilvántartott, természetben a 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 1. sz. alatti házas ingatlan fenntartási költségeit is Tóth Zoltán Lászlóné és férje, Tóth Zoltán László fedezték.*

Ugyancsak kizárólag Tóth Zoltán Lászlóné és férje, Tóth Zoltán fedezték az ingatlan szükséges felújítási költségeit, közös vagyonukból, a Tóth Zoltán Lászlóné 9/576-od, arányú különvagyonai tulajdonát képező, 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 1. alatti, 890 hrsz.-ú ingatlanba, mint a megtérítés igényével történt beruházást.

A költségeket és a terheket tartalmazó Excel táblázatot - mint Néhai Sándor Ferencné hagyatéki eljárásában a hagyatéki hitelezői igény igazolását a közjegyző előtt benyújtották, egyúttal az eladónak és jogi képviselőjének megküldték.

Sándor Zsolt Róbertet terheli az általa meg nem fizetett, részben az INY-ban, a mellékelt, tulajdoni lapon feljegyzett valamennyi teher tulajdoni hányadával arányos része, felújítási költség arányos része, a rezsi arányos része, továbbá a Sándor László hagyatéki eljárásában keletkezett és meg nem fizetett közjegyzői díj arányos része, valamint a tulajdoni lapon feltüntetett, vh. alatt álló terhek: összesen: 2.404.353.Ft. azaz kettőmillió-négyszáznégyezer-háromszázötvenhárom forint.

A szerződés tárgya, és feltételei:

A szerződés tárgya az Ingatlannyilvántartás szerint Alsónémedi, Belterület, 890 Hrsz alatt (felülvizsgálat alatt) nyilvántartott, természetben a 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 1. sz. alatti házas ingatlan 9/576-od tulajdoni hányada, amely Sándor Zsolt Róbert tulajdonát képezi.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas)

a TAKARNET rendszerből, az eljáró ügyvéd Ügyfékapuján keresztül 202502.07.-én lekérdezett, E hiteles tulajdoni lap szerint az eladó 9/576-od arányú tulajdonát képezi a 890 Hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 1. sz.. cím alatti, 1005 nm. alapterületű házas ingatlan. Az ingatlanon lévő felépítmény alapterülete: 78 nm.

Az adásvétel:

Sándor Zsolt Róbert belátási képességének birtokában, korlátozás nélkül, minden kényszerszertől és befolyástól mentesen nyilatkozik jelen okiratban, hogy a tartozásainak az ingatlan tulajdoni hányad vételárában történt figyelembevételével, annak a vételárba történő beszámításával eladja a hivatkozott végzés szerint megöröklött, és az INY-ban a II/22 sorszám alatt bejegyzett 9/576-od tulajdoni hányadot.

A vevő a 2. pontban megjelölt ingatlan 9/576-od tulajdoni hányadot jelen szerződés aláírásával megvásárolja. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötésére, jelen szerződés aláírására önálló akarat-elhatározásából, mindenféle kényszerszertől és befolyástól mentesen, alapos megfontolás, többszöri tárgyalás és az eladó jogi képviselőjével

- aki jelen szerződést annak aláírása előtt megismerte- történt konzultáció után került sor.

Állampolgársági és tulajdon szerzési nyilatkozatok: A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük, valamint tulajdon szerzési és elidegenítési képességük korlátozás nélküli, annak teljesen birtokában vannak.

Felek jelen szerződés érdekében az adataik kezeléséhez hozzájárultak, mindannyian a saját nevükben jártak el, és nem tekinthetők kiemelt közszereplőnek.

Nyilatkoztak az ingatlan tulajdoni hányad értékéről és állapotáról:

A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad értékét 2.758.875.Ft azaz kettőmillió-hétszázötvennyolcezer-nyolcszázhetvenöt forintban határozzák meg, az Önkormányzat csatolt adó -és értékbecslőtanúsítványa szerint. Az ingatlan felújítása folyamatban van, ezért Energetikai tanúsítványt jelenleg nem lehetett készíteni.

Az ingatlan tulajdoni hányad vételára, és annak esedékessége, valamint a vételár megfizetésének módja.

Az ingatlan tulajdoni hányad vételárát a felek 2.404.353+500.000.Ft. = 2.904.353 Ft, azaz kettőmillió-kilencszáznégyezer-háromszázötvenhárom forintban határozzák meg.

A vételár megfizetésének módja: mivel az eladó részéről - a vevő felé fennálló, a feljegyzett és az Excelt táblázatban összesített, valamennyi felújítási költséget a vevő előzetesen megfizette az eladó helyett, így összesen 2.404.353.Ft, az eladó által elismert, az örökölt tulajdoni hányadból az eladóra jutó terheket beszámítják a vételárba. Ezen felül a vevő további, kölcsönösen kialakított, 500.000.Ft azaz ötszázezer forint megfizetésére köteles, az eladó által közölt, Gránit Bank Zrt. által vezetett, 12100011-19802460 számú számlájára történt átutalással, mely az aláírást követően haladéktalanul esedékes.

Jelen szerződés aláírása, és a tulajdoni hányad vevő javára történő, INY bejegyzése után - az eladóra jutó, az INY-ban feltüntetett, továbbá a mellékelt Excel táblázat szerinti, hagyatéki hitelezői igényként felsorolt és megjelölt terheket véglegesen és visszavonhatatlanul megfizetettnek tekinti a vevő, és kijelenti, hogy az eladóval szemben ezen ingatlan tulajdoni hányaddal kapcsolatban semmilyen további követelése nincs.

Együttműködési kötelezettség: amennyiben az Ingatlan nyilvántartás hiánypótlási kötelezettséget ír elő, vagy abban a nem várt esetben, ha a bejegyzési kérelmet visszautasítaná, eladó kötelezettséget vállal az adásvételi szerződés újbóli aláírására, jogutódaira kiterjedő hatállyal is, ez esetben - miután a teljes vételár megfizetésre került, a vevő további vételár-részlet megfizetésére nem köteles.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a tulajdoni lapon feljegyzett,

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/2016.05.03

eredeti határozat: 43767/2003.10.31

Árverés kitűzése

(2003. november 24.) Légrádi István ö.b.végreh. V.812/2002.

utalás: II /13-17.

jogosult:

név: BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÓ (LÉGRÁDI ISTVÁN)

cím : 2370 DABAS Báthori utca 5

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/2016.05.03

eredeti határozat: 31922/2004.02.04

Árverés kitűzése

(2004. március 11.) Légrádi István önálló bírósági végrehajtó 210.V.672/2002.,

210.V.812/2002.

utalás: II /13-17, II /9.

jogosult:

név: BÍRÓSÁGI VÉGREHAJTÓ (LÉGRÁDI ISTVÁN)

cím : 2370 DABAS Báthori utca 5

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/2016.05.03

eredeti határozat: 43896/2004.10.29

Végrehajtási jog 42 245 FT, azaz negyvenkétezer-kétszáznegyvenöt FT és járulékaik erejéig .

Pest Megyei Bíróság Végreh. Irod: 1400-Vh.2359/2002., 3.V.735/2002.

utalás: II /13-17.

jogosult:

név: PEST MEGYEI BÍRÓSÁG

cím : 1060 BUDAPEST VI.KER. Rózsa utca 72.

18. bejegyzőhatározat, érkezési idő: 36316/2016.05.03

eredeti határozat: 38176/2005.06.15

Végrehajtási jog 206 307 FT, azaz kétszázhatezer-háromszázhet FT és járulékai erejéig .

Légrádi István önálló bírósági végrehajtó 210.V.1040/2004/4.

utalás: II /13-17.

jogosult:

név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391085

cím : 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 66.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 36316/2016.05.03

törölő határozat: 41971/2017.08.17

eredeti határozat: 44155/2006.11.13

Végrehajtási jog 172 823 FT, azaz százhetvenkétezer-nyolcszázhuszonhárom FT és járulékai erejéig .

Légrádi István önálló bírósági végrehajtó Vh.210.AV.41/2006/11.

utalás: II /13-17.

jogosult:

név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391085

cím : 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 66.

jogokat kivéve per-, teher-, és igénymentes, adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 124499/2022.02.15

Elővásárlási jog

3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelet alapján.

jogosult:

név: ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15391085

cím : 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 66.

A vételárat a vevő megfizette, a szerződés szerint. A szerződésmásolatát csatolom.

Abban a nem várt esetben, ha az Önkormányzat mégis élni kívánna élni a rész tulajdoni illetőségre vonatkozóan a vételi jogával, akkor a teljes vételárat kellene megfizetnie, ráadásul a 2.904.353 Ft, azaz kettőmillió-kilencszáznégyezer-háromszázötvenhárom Forintot a vevőnek tartozna megfizetni, mivel ő már teljesítette eladónak a vételár megfizetését(részben az eladóval szemben a szerződésben részletezett hagyatéki hitelezői igénye beszámításával, részben készpénzben.)

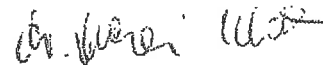
Kérem mérlegeliék, hogy tekintettel a tulajdoni lapon feljegyzett, számtalan teherre, az Önkormányzatnak nem lehet érdeke ilyen csekély tulajdoni hányad tekintetében élni az elővásárlási joggal, hiszen az több kötelezettséggel jár, mint előnnyel, és a további, még be nem fejezett felújítási költségekben, s a fenntartási költségekben is részt kellene vállalnia.

Mindezekre tekintettel kérem, hogy a testület jóváhagyása esetén a mellékelt nyilatkozatot aláírni sz, és hozzám eredetben eljuttatni szíveskedjék, lehetőleg rövid határidővel.

A tulajdonjog bejegyzési kérelmet benyújtottam az Ingatlan Nyilvántartásba, de természetesen az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat hiányában a bejegyzési kérelme nem tudják, teljesíteni, viszont megvárják az Önkormányzat nyilatkozatát, a törvényben biztosított ügyintézési határidőn belül.

Az okozott késedelemért szíves elnézésüket kérem, várom kedvező válaszukat, Tisztelettel:

Budapest, 2025. 03. 12.



dr. Mezei Klára ügyvéd

dr. Mezei Klára egyéni ügyvéd
1053 Budapest
Veres Pálné u. 28. Fszl.1.
KASZ: 36065329