**Tárgy:** Javaslat a 170442 hrsz-ú ingatlanra

vonatkozó elővásárlási joggal

 kapcsolatos döntés meghozatalára

**Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

A 170442 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros XX. kerület belterületén, a Kossuth Lajos utca 49. szám alatt található. A Kerületi Építési Szabályzat szerint Vt-H/Ln4 jelű, Kiemelt jelentőségű helyi központi terület építési övezetben lévő „kivett iroda, udvar” megnevezésű ingatlan.

Az elővásárlási joggal kapcsolatban az Önkormányzat nyilatkozatát kérte az ingatlan jelenlegi tulajdonosa nevében eljáró, dr. Litresits András ügyvéd (1. sz. melléklet).

Az ingatlan alapterülete 877 m2, melyből az eladásra kínált ingatlan rész alapterülete 88 m2, 68/1502-ed részben a Magyar Szocialista Párt tulajdona.

2020. június 24-én adásvételi szerződés (és egyben ügyvédi letéti szerződés, ún. függőben tartással) jött létre a Budapest XX. kerület 170442 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozóan a Magyar Szocialista Párt eladó, valamint a Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány vevő, továbbá a Litresits Ügyvédi Iroda, mint letéteményes között. Az adásvételi szerződés alapján a Vevő az ingatlan rész teljes vételárát, 11.900.000,- Ft-ot (azaz tizenegymillió-kilencszázezer forintot) az Eladó, mint tulajdonos nevén az OTP Bank Nyrt. által vezetett számlaszámra történő átutalással fizeti meg azt követő 15 napon belül, miután Eladó átadta Vevőnek és/vagy Eljáró ügyvéd részére az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok eredeti példányait és/vagy azokat Eljáró ügyvéd beszerezte.

A mellékelt adásvételi szerződés (2. sz. melléklet) szerinti vételár: 11.900.000,- Ft (azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint).

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése elővásárlási jogot biztosít Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata számára a tárgyi ingatlan vonatkozásában, mely az ingatlan tulajdoni lapján szerepel. (3. sz. melléklet).

A költségvetésben nincs előirányzat az ingatlan megvásárlására. Amennyiben a T. Bizottságnak szándékában áll az ingatlan megvásárlása, úgy a Képviselő-testületnek szükséges az erre a célra szolgáló fedezetet biztosítani.

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól többször módosított 22/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelet 19.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében az üzleti vagyon tekintetében a 25 millió forint forgalmi értéket el nem érően a Gazdasági Bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A rendelet 34.§ (1) bekezdés alapján az önkormányzatot bármilyen jogcímen megillető elővásárlási jog tekintetében a vételi ajánlatban, vagy az adásvételi szerződésben meghatározott érték alapján, a 19.§ szabályai szerint kell eljárni. A (2) bekezdés értelmében elővásárlási jog gyakorlása az önkormányzat költségvetésében e célra biztosított előirányzat terhére történhet.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 3. pontjában 2008-ban bejegyzésre került 796. 000. 000 Ft összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog, melynek jogosultja a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. Erre tekintettel felkértük az önkormányzat jogi képviseletét ellátó dr. Virág István Ügyvéd Urat, hogy vizsgálja meg a megküldött szerződést és a tulajdoni lapot.

Ügyvéd Úr a következő véleményt fogalmazta meg:

* A szerződés 1/E pontja egyértelműen teherként definiálja az MFB-t megillető keretbiztosítéki jelzálogjogot.
* A szerződés 1/F pontja szerint az ingatlan elidegenítéséhez az MFB hozzájáruló nyilatkozata szükséges. Ez minimum azt jelenti, hogy az MFB, mint harmadik személy hozzájárulásától függő hatályú a szerződés, de azt is jelentheti, hogy a hozzájáruló nyilatkozat hiányában érvénytelen a szerződés. (A jelzálogjog dologi hitelbiztosítéki jellegéből adódóan egyébként nem kell az elidegenítéshez a jelzálogjog jogosult hozzájárulása – vagyis el lehet adni az ingatlant, de a jelzálogjog rajta marad -, valószínűleg a hitelszerződésben került rögzítésre a külön hozzájáruló nyilatkozat szükségessége.)
* A szerződésben hivatkozott, Magyar Államot és az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogok a szerződés érvényességét nem befolyásolják, a nyilatkozat hiánya csak ún. relatív hatálytalanságot eredményezne.
* A szerződés 6/A pontjában foglalt vételár egyértelműen az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

 A fent írtak összevetéséből egyértelműen az következik, hogy a szerződésben rögzített vételár az ingatlan per-, teher-, igénymentes állapotára vonatkozik, mely esetben az MFB „hozzájáruló nyilatkozata” egyben a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozatot is kell, hogy jelentse. E nélkül ugyanis nem teljesül a jogszavatossági kötelezettségvállalás, azaz a vevő a keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelten szerezne.

 A fentiek tisztázása érdekében Ügyvéd Úr telefonon megkereste a szerződést szerkesztő és ellenjegyző – és a szerződésben foglalt meghatalmazás alapján az MFB felé is eljáró – dr. Litresits András ügyvéd urat. Az ügyvéd úr azt a tájékoztatást adta, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított követelés végtörlesztése a napokban megtörténik és az MFB ezt követően ki fogja adni a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozatát.

(Ez egyébként nem azonos a szerződés 1/F pontjában rögzített hozzájáruló nyilatkozattal, - hiszen itt maga a követelés és az azt biztosító jelzálogjog szűnik meg – de a vevő szempontjából tartalmában ugyanazt a joghatást éri el, tehát az ingatlan tehermentesítve lesz.)

Az előadottak alapján Ügyvéd Úr azt javasolta, hogy amennyiben az Önkormányzat élni kíván az elővásárlási jogával, úgy az erre vonatkozó döntésben egyértelműen és határozottan szerepeljen, hogy az **ingatlant per-, teher-, igénymentes állapotban vásárolja meg a szerződésben szereplő 11.900.000,- Ft vételárért**.

Megjegyezni kívánjuk továbbá, hogy a rendelkezésünkre álló iratok alapján a szerződés a teherként rögzített keretbiztosítéki jelzálogjogra és az ingatlan per-, teher-, és igénymentes állapotára vonatkozóan ellentmondásokat tartalmaz, egyértelműen nem állapítható meg a szerződésből az, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésre kerülne. Az ingatlan per-, teher-, és igénymentességére vonatkozóan garancia a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését tartalmazó tulajdoni lap lenne. Amennyiben a Tisztelt Gazdasági Bizottság az ingatlan megvásárlásáról döntene és a keretbiztosítéki jelzálogjog mégsem kerülne törlésre az ingatlan tulajdoni lapján, úgy az önkormányzat terhelt ingatlant szerezne, ahol a teher értéke a többszöröse lenne az ingatlan értékének.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy döntsön a határozati javaslatról.

**Határozati Javaslat:**

**1. A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy**

**I. a Budapest XX. kerület, Kossuth Lajos utca 49. szám alatti, 170442 hrsz-ú, „kivett iroda, udvar” megjelölésű ingatlan 68/1502-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan, a Magyar Szocialista Párt (mint eladó), valamint a Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány, mint vevő közötti adásvételi szerződéssel kapcsolatban, a 11.900.000,- Ft vételár ismeretében, nem kíván élni elővásárlási jogával.**

**II. felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.**

**Felelős:** Szabados Ákos polgármester

**Határidő:** adott

**2. A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy**

**I. amennyiben a Képviselő-testület a határozat II. pontja szerint fedezetet biztosít az ingatlan megvásárlásához, a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatát megillető elővásárlási joggal élve per-, teher- és igénymentes állapotban meg kívánja vásárolni a Budapest XX. kerület, Kossuth Lajos utca 49. szám alatti, 170442 hrsz-ú, „kivett iroda, udvar” megjelölésű ingatlan 68/1502-ed tulajdoni hányadát, a Magyar Szocialista Párt (mint eladó), valamint a Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány (mint vevő) közötti adásvételi szerződés vonatkozásában, a 11.900.000,- Ft vételár továbbá 200.000 Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíj ismeretében.**

**II. felkéri a Képviselő-testületet, hogy a 2020. évi költségvetésben biztosítsa az ingatlan megvásárlásához szükséges 11.900.000 Ft vételár, továbbá a 200.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíj összegét.**

**III. felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az ingatlan megvásárlásához szükséges dokumentumok aláírására.**

**Felelős:** Szabados Ákos polgármester

**Határidő:** adott

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést készítette:R. Takács Eszter főépítész

Budapest, 2020. július 13.

 Szabados Ákos

 Polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Litresits Ügyvédi Iroda megkereső levele
2. számú melléklet: Adásvételi szerződés (és egyben ügyvédi letéti szerződés, ún. függőben tartással)

3. számú melléklet: Tulajdoni lap másolat

4. számú melléklet: Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat