



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. szeptember 26-i rendes ülésére  
a 1013 Budapest, Attila út 47. földszint 3/A szám alatti ingatlanon  
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

## 1. ELŐTERJESZTÉS

### Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Lehotzky Dávid eladó megbízásából dr. Török Bea ügyvéd (a továbbiakban: Jogi képviselő) 2024. július 3. napján érkezett kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). A Jogi képviselő az elővásárlási jog gyakorlására felhívásában a jognyilatkozat megtételére határidőt nem szabott.

A Jogi képviselő beadványához csatolta a Dr. Lehotzky Dávid eladó, valamint Jin Qingfeng vevő között 2024. június.20. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/8 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. fszt. 3/A ajtó alatt található, 52 m<sup>2</sup> alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 181/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát. Az adásvételi szerződés értelmében az eladó az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül adja át az elővásárlási jognyilatkozatokat a vevő részére.

A beadványhoz nem került csatolásra a nyilatkozattételre való felhívásra az Önkormányzat előtti eljárásban való képviseletre adott meghatalmazás.

A Polgármesteri Hivatal illetékes irodája (a továbbiakban: Hivatal) 2024. július 9-én hiánypótlásra hívta fel a Jogi képviselőt, mely hiánypótlásban a Hivatal kérte a hiányzó irat csatolását, valamint tájékoztatást adott az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről.

A Jogi képviselő 2024. augusztus 12-én megküldött hiánypótló beadványához csatolta a képviseleti jogosultságát igazoló meghatalmazás eredeti példányát.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 138.916.- USD összegben határozták meg.

A vevő az adásvételi szerződés értelmében a teljes vételár összegéből 13.892.- USD összeget foglaló jogcímén az adásvételi szerződés aláírásnapján készpénzben megfizetett az eladó részére. A vevő a vételárból fennmaradó 125.024.- USD összeget a külföldi személy általi ingatlanszerzésről szóló

kormányhivatali engedély kézhezvételétől számított 7 napon belül, de legkésőbb a szerződéskötést követő 120. napig fizeti meg az eladó részére.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy az eladó a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül köteles az Ingatlant birtokba adni.

Az Ingatlan 2024. augusztus 26. napján a TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatán a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme 118920/2024.07.11. számon széljegyen szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 2. pontja alatt az Ingatlant magában foglaló társasház mindenkori tulajdonosai javára bejegyzett elővásárlási jog szerepel, egyebekben az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15, 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 7151 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (7) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra (vállalkozásra, vagyonhasznosításra) biztosított keret terhére történhet. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerint illetékes szerv jogosult.

A Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 50 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében, továbbá az önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adásáról a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság dönt. 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz. Az Ingatlan vételára az adásvételi szerződés értelmében 138.916.- USD, amely összeg a Magyar Nemzeti Bank a jelen előterjesztés tárgyát képező nyilatkozattételre vonatkozó felhívás (hiánytalan, kiegészített kérelem) az Önkormányzathoz történő beérkezésének napján – 2024. augusztus 12-én – érvényes középárfolyama szerint 50.113.947.- Ft összeg.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Attila út 47. földszint 3/A szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

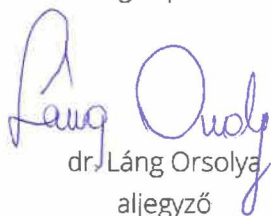
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat nem él a Budapest I. kerület, Attila út 47. szám alatti (hrsz. 7151) társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15 és 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként, mint tulajdonostársat megillető, a társasházi törzslapon 106498/3/1999/98.12.01. bejegyzési számon módosítás (Elővásárlási jog bejegyzés az 1-41. sz. különlapokra.) + SZ.M.SZ. jogcímen-, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a tulajdoni lap III. rész 2. pontja alatt 106498/3/1999/99.05.18. bejegyzési számon a társasház mindenkori tulajdonosai javára szóló bejegyzés alapján fennálló elővásárlási jogával a Dr. Lehotzky Dávid eladó, valamint Jin Qingfeng vevő között 2024. június 20. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/8 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. fszt. 3/A ajtó alatt található, 52 m<sup>2</sup> alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 181/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában kötött adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 138.916.- USD összegű vételáron.

Határidő: 2024. október 15.

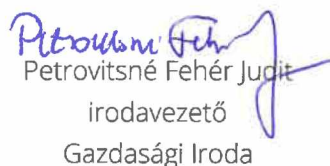
Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÍRÁSOK

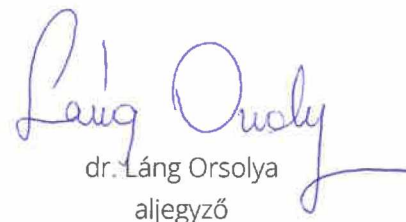
Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


  
Petrovitsné Fehér Judit  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Budapest, 2024. szeptember 17.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Marianne Naszályi Márta  
polgármester