



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. március 27-i rendes ülésére

a 1010 Budapest, Attila út 133. 1. emelet 6/B 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:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Bocsi Mária eladó képviseletében és megbízásából eljárva dr. László Judit ügyvéd 2025. március 14. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos határidőben történő - elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. László Judit ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Bocsi Mária eladó, valamint dr. Decker Iván vevő között 2025. február 24. napján a Budapest I. kerület, belterület 6794/2/A/74 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1010 Budapest, Attila út 133. 1. emelet 6/B szám alatt található, 114 m² alapterületű, három szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 204/10.000 tulajdoni illetőség, az eladó tulajdonában álló 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlan irányítószáma a tulajdoni lap adatai szerint 1010, a valóságban a helyes irányítószám 1012.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 120.500.000,- Ft (1.057.018,- Ft/m²) összegben határozták meg.

A felek rögzítették, hogy a vevő az Ingatlan vételárát akként fizeti meg az eladó részére, hogy az Ingatlan megvásárlására vonatkozó korábbi vételi ajánlattal egyezően 4.500.000,- Ft összeget már megfizetett az eladónak. A vevő további 4.500.000,- Ft összeget az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, 3.050.000,- Ft összeget az adásvételi szerződés aláírásától számított három napon belül fizetett meg az eladó részére. Az ekként megfizetett, mindösszesen 12.050.000,- Ft összeg az adásvételi szerződés szerint foglalónak minősül. A vételárból fennmaradó 108.450.000,- Ft összeget 2025. április 15. napjáig fizet meg a vevő az eladó részére banki átutalás útján.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlan birtokbaadására a vételár megfizetésével egyidejűleg, de legkésőbb 2025. április 15. napjáig kerül sor.

Az Ingatlan jogi képviselő által 2025. február 29. napján lekért és továbbított e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján megállapítható, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lap II. rész 12. számú rovatában 120778/1/2021/20.12.22. bejegyzési számon vétel jogcímen szerepel, az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6794/2 helyrajzi számú társasházi ingatlan a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület. Az Ingatlan nem műemlék, műemlék jellegű, illetve városképi jelentőségű jelöléssel nem rendelkezik, melynek értelmében az ingatlan adásvételi szerződés 28. pontjában, illetve az Önkormányzathoz továbbított, elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó felhívásban téves megállapítás került rögzítésre. Az adásvételi szerződés keltekor – és jelenleg – hatályos, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény jogi képviselői felhívásban hivatkozott rendelkezése kizárólag a magyar állam elővásárlási jogára vonatkozik. A hatályos jogszabályi rendelkezések szerint az Önkormányzatnak a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (8) bekezdése alapján és azon esetekben áll fenn elővásárlási joga, amennyiben az adásvétellel érintett ingatlan műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlannak minősül.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében az Önkormányzatot, mint a Budapest I. kerület, Attila út 133. szám alatti társasházban lévő külön tulajdonban álló önálló társasházi ingatlanok (6794/2/A/32 helyrajzi számú lakás és 6794/2/A/1, 6794/2/A/69, 6794/2/A/70, 6794/2/A/71 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek) tulajdonosát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése és a társasház Budapesten, 1949. február 1. napján kelt Társasházi alapító okirat E./fejezetében foglaltak alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról az ingatlan adásvételi szerződés 25. pontja rendelkezik.

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 az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről - ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét - és megterheléséről 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében, továbbá az önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adásáról a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

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

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a 1010 Budapest, Attila út 133. 1. emelet 6/B szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

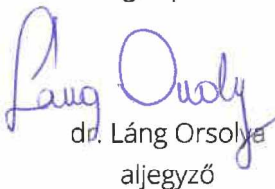
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat - mint a Budapest i. kerület, belterület 6794/2/A/1, 6794/2/A/32, 6794/2/A/69, 6794/2/A/70, 6794/2/A/71 helyrajzi számú önálló társasházi ingatlanok tulajdonosa - nem él a Budapest I. kerület Attila út 133. szám alatti (helyrajzi szám: 6794/2) társasház Budapesten, 1949. február 1. napján kelt társasházi alapító okiratának E./ fejezetében foglaltak alapján fennálló elővásárlási jogával a Bocsi Mária eladó, valamint dr. Decker Iván vevő között az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló a Budapest I. kerület, belterület 6794/2/A/14 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1010 Budapest, Attila út 133. 1. emelet 6/B szám alatt található, 114 m² alapterületű, három szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 204/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában 2025. február 24. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 120.500.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. április 10.


Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK


Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

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


Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. március „19.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester