



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. április 10-i rendkívüli ülésére

a 1014 Budapest, Országház utca 33. 1. emelet 1. szám alatti lakás és sétányszint alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Varga Miklós és Varga Miklós né vevők képviseletében és megbízásából eljárva dr. Balczó Gábor ügyvéd 2025. április 1. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos hatáidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Balczó Gábor ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Vizi Nóra eladó, valamint Varga Miklós és Varga Miklós né vevők között 2025. március 26. napján a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/12 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 1. szám alatt található, 80 m<sup>2</sup> alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 317/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Lakás), valamint a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/35 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. sétányszint „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 5 m<sup>2</sup> alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 19/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tároló) (a Lakás és a Tároló együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

A csatolt adásvételi szerződés értelmében a szerződő felek rendelkeztek arról is, hogy az eladó az Ingatlan adásvételével egyidejűleg a vevők részére átruházza a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlanban P-2. szinten lévő 41. számú és a Lakáshoz tartozó beállók hely kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot is.

Az adásvételi szerződésben a felek nem rendelkeztek arról, ugyanakkor rögzítendő, hogy a BHG Hausbau Kft., mint alapító és az Önkormányzat között 2000. május 31. napján megállapodás jött létre, amelyet a szerződő felek 2002. október 17. napján módosítottak. A hivatkozott megállapodás alapján

az alapító a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. szám alatti ingatlanokon álló épületek gépkocsi-parkolóval történő ellátása céljából mélygarázst létesít, amely mélygarázs az Önkormányzat tulajdonát képezi azzal, hogy azon az alapító haszonélvezeti jogot szerez, amely haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől számított 25 évig illeti meg. A szerződő felek megállapodása alapján az alapító jogosult a haszonélvezeti jog gyakorlásának ellenérték fejében történő átengedésére oly módon, hogy a mélygarázsban kialakított garázshelyek használatát a társasház vagy a lakástulajdonosok számára biztosítja. A szerződő felek által kötött megállapodás rendelkezik arról, hogy amennyiben az alapító javára bejegyzett haszonélvezeti jog 25 éves időtartama lejártát követően az Önkormányzat a mélygarázst hasznosítani kívánja, az alapító, illetve az általa nevezett Jogutód (a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. számok alatti Anjou I. Társasház és Anjou II. Társasház, illetve a társasházakban lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársak) részére az Önkormányzat ún. előhasználati jogot vagy előbérleti jogot biztosít. A szerződő felek ezen jogok tartalmát úgy határozták meg, hogy amennyiben a jövőbeni hasznosítást megelőző szerződéskötés során azonos feltételek mellett a garázst a 25 év alatt is már használó lakástulajdonosok vagy a társasház is ajánlatot tesz, úgy az Önkormányzat kizárólag ez utóbbiakkal kötheti meg a használati vagy bérleti szerződést. A 2002. október 17-én kelt kiegészítő megállapodás 3. pontjában az Önkormányzat akként nyilatkozott, hogy amennyiben az alapító a haszonélvezeti jog gyakorlását a haszonélvezeti idő fennállása alatt ellenérték fejében engedi át a társasház vagy társasházi lakástulajdonosok részére, az Önkormányzat akarata továbbra is arra irányul, hogy azonos feltételekkel nem fog a garázsok használatának jogával élni.

A Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m<sup>2</sup> aiapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terheli a 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában az alapító javára a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog. Az alapító a javára bejegyzett haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedésére 2030. május 26. napjáig jogosult. Az adásvételi szerződésben a felek a beállóhely kizárólagos használatára vonatkozó jogosultság átruházásának ellenértékét, forgalmi értékét 5.000.000,- Ft összegben állapították meg. Az adásvételi szerződés a mélygarázs használati feltételeiről, továbbá a fenntartási hozzájárulás fizetéséről vonatkozó kötelezettségről, annak mértékéről nem rendelkezik.

A felek rögzítették, hogy az Ingatlanokat és a fent körülírt beállóhelyre vonatkozó használati jogosultságot az eladó osztatlan szolgáltatásként (dologösszesség formájában) értékesíti a vevők részére és a vevők kizárólag együttesen kívánják megvásárolni azokat.

A beállóhelyet magában foglaló, „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, ugyanakkor annak hasznosítására a fent körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartama alatt a bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja jogosult.

Az adásvételi szerződésben a felek a Lakás vételárát 285.000.000,- Ft (3.562.500,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben, a Tároioi vételárát 5.000.000,- Ft (1.000.000,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg, az Ingatlanok a felek által meghatározott együttes vételára 290.000.000,- Ft összeg.

A felek rögzítették, hogy a vevők az Ingatlanok vételárát és a beállóhely kizárólagos használatára vonatkozó jogosultság átruházásának ellenértékét - amelyek együttes összege 295.000 000,- Ft (a továbbiakban együttesen Vételár) - akként fizetik meg az eladó részére, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően 29.500.000,- Ft összeget foglaló jogcímen már megfizettek az eladónak, a Vételárból fennmaradó 260.500.000,- Ft összeget utolsó vételárrészlet jogcímen (a továbbiakban: Vételárhátralék) pedig legkésőbb 2025. május 30. napjáig kötelesek megfizetni az eladó részére banki

átutalás útján, amennyiben az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát vagy amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott és a nyilatkozattételre szabott határidő eredménytelenül eltelt, az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről szóló tájékoztató levelet és annak feladását igazoló tértivevényt az eladó a részükre átadta. A beállóhely ellenértékének megfelelő 5.000.000,- Ft összeget a vevők szintén legkésőbb 2025. május 30. napjáig kötelesek megfizetni az eladó részére banki átutalás útján az adásvételi szerződés szerint.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok és a gépkocsibeálló birtokbaadására a Vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

Az Ingatlanok 2025. március 26. napján lekért és dr. Balczó Gábor ügyvéd által továbbított e-hiteles tulajdoni lapok másolatai szerint per-, teher- és igénymentesek.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6631 hrsz-ú társasházi ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 5. § (1) bekezdése értelmében Budapest Főváros I. kerület Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a KÉSZ 4. számú melléklete tartalmazza, melynek értelmében az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6631 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 145. pont).

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 4. § b) pontja alapján a műemlékek korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak. A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 4. §-ban meghatározott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és átruházásáról 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 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 1. szám alatti lakás és sétányszint alatti tároló ingatlanokon 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 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat nem él a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával a Vizi Nóra eladó, valamint Varga Miklós és Varga Miklósné vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/12 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 1. szám alatt található, 80 m<sup>2</sup> alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 317/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/35 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. sétányszint „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 5 m<sup>2</sup> alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 19/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2025. március 26. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 295.000.000,- Ft összegű vételáron azzal, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele kifejezetten és kizárólag a megjelölt lakás- és tárolóingatlan vonatkozásában történik, nem terjed ki az adásvételi szerződésben írt és P-2. szinten lévő 41. számú beállóhelyre tekintettel arra, hogy a beállóhelyet magában foglaló, Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terhelő és az ingatlan tulajdoni lapján szereplő, 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog értelmében a haszonélvezeti jog gyakorlásának és ezáltal az ingatlanban lévő és az adásvétellel érintett beállóhely kizárólagos használatának átengedésére 2030. május 26. napjáig kerülhet sor, a beállóhelyet és az azt magában foglaló ingatlant a körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartamának lejártát követően kizárólag a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos hasznosíthatja.

Határidő: 2025. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

---

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya  
igazgató

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

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



Kis Tímea  
igazgató

Gazdasági Igazgatóság

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2025. április „7.”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Solch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester