



Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-i ülésére
a 1014 Budapest, Úri utca 72. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról

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

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
aljegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Optimum Úri 72. Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2., cégjegyzékszám: 01-09-330295, adószám: 26525802-2-41, statisztikai számjel: 26525802-6820-113-01, képviseli: dr. Dudás Lóránt ügyvezető) képviselőjében eljárva dr. Dudás Lóránt ügyvezető a 2021. szeptember 13. napján kelt és 2021. szeptember 15. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az ügyvezető a nyilatkozattételre a kézhezvételtől számított 30 napot jelölt meg.

Dr. Dudás Lóránt ügyvezető az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta az Optimum Úri 72. Ingatlanbefektetési Kft. eladó és a SkyGreen Buildings Kft. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-09-281782, adószám: 25552188-2-41, statisztikai számjel: 25552188-6820-113-01, képviseli: Melis János és Pillár Zsolt ügyvezetők) vevő között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest, I. kerület belterület 6695 hrsz.-ú, 1014 Budapest, Úri utca 72. szám alatti, 781 m² földterületű, „kivett iroda kutatási központ” megnevezésű, „műemlék”, „kiemelten védett régészeti terület” és „műemléki jelentőségű terület” jogi jellegű ingatlan értékesítése tárgyában 2021. szeptember 13. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésnek dr. Kui Szilárd ellenjegyző ügyvéd (KASZ: 36064162)

szárazbélyegzőjével ellátott másolati példányát, valamint az ingatlan Takernet rendszerből 2021. szeptember 13. napján lekért E-hiteles teljes tulajdoni lap másolatát.

A Szerződő felek a közöttük 2021. szeptember 13. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben a műemlék ingatlan vételárát 5.500.000.000.-Ft (azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint) + ÁFA összegben határozták meg, mely vételárból 4.950.000.000.- Ft (azaz négy milliárd-kilencszázötvenmillió forint) + ÁFA összeg az ingatlanon található felépítmény ellenértékének, míg 550.000.000.- Ft (azaz ötszázötvenmillió forint) + ÁFA összeg a telek ellenértékének (704.225.- Ft/m²) tekintendő.

Az adásvételi szerződés szerint a vételár magában foglalja az ingatlan valamennyi alkotórészének és a tartozékoknak, továbbá a „terveken fennálló jogok” – amely jelent bármely és valamennyi átruházható jogot és igényt az ingatlan formai kialakítása (tervezése) tekintetében – és a „kivittelezésből eredő jogok” – az ingatlan tekintetében 2019. március 28. napján kötött vállalkozási szerződés, az ingatlan és az ingatlan pincéjéhez tartozó földalatti járatok, múzeum és látogató központ és kapcsolódó létesítmények tárgyú beruházással kapcsolatos munkák tekintetében 2021. március 3. napján 2020. szeptember 1. napjára visszamenő hatállyal kötött vállalkozási szerződés, valamint ezek valamennyi módosítása alapján fennálló jog, igény, bankgarancia, biztosíték – átruházásának az ellenértékét is.

Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint az ingatlan tekintetében bérleti szerződés áll fenn, mely szerződésben a vevő az adásvétel létrejöttével az eladó helyébe lép bérbeadóként és amely bérleti szerződés átszáll a vevőre.

Az Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint műemlék, világörökségi helyszínen található, műemléki jelentőségű területen, valamint műemléki környezetben fekszik és kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely.

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A §-a szerint:

„6/A. § (1) A világörökségi helyszínen található ingatlan tekintetében – ide nem értve a lakhatás céljára szolgáló rendeltetés szerinti jellegű épületet (különösen: lakás, lakóház), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földet – a magyar államot – más jogosultakat megelőzően – elővásárlási jog illeti meg.

(1a) Az (1) bekezdéstől eltérően a magyar államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház fő rendeltetési jellegű, valamint a 200 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakás rendeltetésű azon ingatlan vonatkozásában, amely a Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszínen található.

(2) A magyar állam elővásárlási jogát

a) a természetvédelemért felelős miniszter gyakorolja, ha a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékét a természet védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban állapították meg,

b) minden más esetben a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

(3) Ha a magyar államot más jogcímen is megilleti az elővásárlási jog, akkor először az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása tekintetében kell nyilatkozni. Ha ezen jogcím alapján nem kerül sor az elővásárlási jog gyakorlására, úgy az elővásárlási jog a magyar állam tekintetében a további fennálló jogcímenen gyakorolható.

(4) Ha az e törvény alapján fennálló elővásárlási joggal olyan ingatlan érintett, amelyen a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a természet védelméről szóló törvény alapján is fennáll a magyar államot megillető elővásárlási jog, úgy csak az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog vonatkozásában kell nyilatkozni.

(5) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a kormányrendeletben kijelölt hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.”

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése értelmében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg.

A 2021. szeptember 16. napján lekért tulajdoni lap másolaton a SkyGreen Buildings Kft. vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyzen szerepel, valamint az ingatlant az alábbi bejegyzett jogok terhelik:

- vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára az ingatlan 7 m² nagyságú területére,
- vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára az ingatlan 9 m² nagyságú területére,
- jelzálogjog Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal jelzálogjogosult javára építményadó jogcímén 5.119.488.- Ft és járulékai erejéig,
- jelzálogjog Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal jelzálogjogosult javára építményadó jogcímén 2.504.304.- Ft és járulékai erejéig, valamint
- jelzálogjog Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal jelzálogjogosult javára építményadó és járulékai jogcímén 2.504.304.- Ft és járulékai erejéig.

Az adásvételi szerződésben a felek akként rendelkeztek, hogy a vevő vételár fizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettsége – többek között – attól a felfüggesztő feltételtől függ, hogy az eladó által legkésőbb 2021. október 31. napján a bejegyzett jelzálogjogok törlése iránti kérelem az Önkormányzat jelzálogjogtörölő nyilatkozataival együtt az illetékes földhivatalhoz benyújtásra került.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többszörösen módosított 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (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 szerint a Budavári Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására 50 millió forint értékhatárt meghaladó értékű vagyontárgy esetén a Képviselő-testület jogosult határozni.

Az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelete elővásárlási jog gyakorlására előirányzatot nem tartalmaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

HATÁROZAT ESETÉN:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

_____/2021. (_____) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 72. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási jogról

A Képviselő-testület 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 kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával az Optimum Úri 72. Ingatlanbefektetési Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 1013 Budapest, Döbrentei utca 2., cégjegyzékszám: 01-09-330295, adószám: 26525802-2-41, statisztikai számjel: 26525802-6820-113-01, képviseli: dr. Dudás Lóránt ügyvezető) eladó és a SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-09-281782, adószám: 25552188-2-41, statisztikai számjel: 25552188-6820-113-01, képviseli: Melis János és Pillár Zsolt ügyvezetők) vevő között a Budapest I. kerület, belterület 6695 hrsz.-ú, 1014 Budapest, Úri utca 72. szám alatti, 781 m² földterületű, „kivett iroda kutatási központ” megnevezésű, „műemlék”, „kiemelten védett régészeti terület” és „műemléki jelentőségű terület” jogi jellegű ingatlan értékesítése tárgyában 2021. szeptember 13. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 5.500.000.000.-Ft (azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint) + ÁFA összegű vételáron.

Határidő: 2021. október 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásáért felelős: Műszaki iroda

Budapest, 2021. szeptember 16.