



**Előterjesztés**  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2021. október 21-i ülésére**  
**a 1014 Budapest, Nádor utca 4. szám fszt. 3.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!

Eördögh Zoltán Ákos vevő nevében és képviselőként eljárva dr. Pécsváradi Luca Anna egyéni ügyvéd (KASZ: 36067017) a 2021. szeptember 29. napján kelt és 2021. október 5. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az ügyvéd a nyilatkozattételre a kézhezvételtől számított 30 napot jelölt meg.

Dr. Pécsváradi Luca Anna egyéni ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Hild József Örökjradék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 3.-11. A. ép. IV. lház. 1. em. 3/A., cégjegyzékszám: 01-10-045305, adószám: 13578738-2-41, önállóan képviseli: Márton Ferenc igazgatótanácsi tag) eladó és Eördögh Zoltán Ákos vevő között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 6617/0/A/5 hrsz.-ú, 1014 Budapest, Nádor utca 4. földszint 3. ajtó szám „felülvizsgálat alatt” található, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 egész és 1 fél szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 621/10000 tulajdoni hányad - (a továbbiakban: Ingatlan) ingatlan értékesítése tárgyában 2021. szeptember 29. napján létrejött

ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát, valamint az ingatlan Takernet rendszerből 2021. szeptember 29. napján lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap másolatát.

A Szerződő felek a közöttük 2021. szeptember 29. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben az ingatlan teljes vételárát 82.000.000.-Ft (1.261.538.- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg.

A Vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként az adásvételi szerződés aláírását megelőzően, 2021. szeptember 21. napján foglaló címén banki átutalással megfizetett az Eladó részére 400.000.- Ft-ot, mely foglaló összegét az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő kiegészítette a teljes vételár 10%-ának megfelelő, 8.200.000.- Ft összegre. Szerződő felek megállapodása szerint a foglaló teljes összege a vételárba beszámításra kerül.

Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek akként rendelkeztek, hogy Vevő a vételár fennmaradó részét vagyis 73.800.000.- Ft-ot legkésőbb 2022. február 28. napjáig fizeti meg az Eladó részére, amennyiben az elővásárlásra jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelenül telik el.

Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésétől számított 3 munkanapon belül, de legkésőbb 2022. március 3. napjáig lép az ingatlan birtokába.

A Budapest I. kerület, Nádor u. 4. szám alatti ingatlan (törzsszám: 6617) a Miniszterelnökség által vezetett Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védeltségi kategóriába került besorolásra:

- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217]
- sarokház ex lege műemléki környezete (azonosítók 26104, 26294)
- volt Mária Magdolna (Helyőrségi) templom tornya és falmaradványai ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26263)
- Budapest- Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- a Budai Várnegyed, középkori Buda városának kiemelten védett régészeti lelőhelye (azonosító: 32379)
- I. kerület teljes területének régészeti lelőhelye (azonosító: 72919)

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 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 előírányt nem tartalmaz.

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

\_\_\_\_\_/2021. (\_\_\_\_\_) önkormányzati határozata

**a 1014 Budapest, Nádor utca 4. földszint 3. 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 a Hild József Örökjádék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1036 Budapest, Pacsirtamező utca 3.-11. A. ép. IV. lház. 1. em. 3/A., cégjegyzékszám: 01-10-045305, adószám: 13578738-2-41, önállóan képviseli: Márton Ferenc igazgatótanácsi tag) eladó és Eördögh Zoltán Ákos vevő között a Budapest I. kerület, belterület 6617/0/A/5 hrsz.-ú, 1014 Budapest, Nádor utca 4. földszint 3. ajtó. „felülvizsgálat alatt” található, 65 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 egész és 1 fél szobából álló, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. szeptember 29. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 82.000.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2021. november 4.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. október 8.