



Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. október 21-i ülésére
a 1011 Budapest, Fő utca 6/H. (Hunyadi János út 3.) III./1. 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!

A Pannon Hidkorr Kft. (székhely: 1112 Budapest, Kánai út 5. II./210., Cg:01-09-864611, adószám: 13618504-2-43, képviseli: Juhász Ignác ügyvezető) eladó és Sandly Orsolya Emőke, valamint Joël Abisoror vevők képviseletében eljárva Dr. Szikszai Edina ügyvéd (KASZ: 36072837) a 2021. október 7. napján kelt és 2021. október 14. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Szikszai Edina ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Pannon Hidkorr Kft. eladó és Sandly Orsolya Emőke, valamint Joël Abisoror vevők – mindkettőjük nevében és képviseletében eljáró dr. Centgráf József ügyvéd meghatalmazott – között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest, I. kerület belterület 14335/0/A/75 hrsz.-ú, 1011 Budapest, Fő utca 6/H. III./1. – az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. H. épület III./1. szám – „felülvizsgálat alatt” található, 101 m² alapterületű, 3 szobás, „lakás” megnevezésű – az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 143/10000 eszmei tulajdoni hányad – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában 2021. október 7. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát, az ingatlan Takarnet rendszerből 2021.

október 05. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát, a vevők helyett és nevében eljáró dr. Centegráf József ügyvédnek adott meghatalmazás, valamint az eladó képviselőjének aláírási címpéldányát 1-1 másolati példányban.

A szerződő felek a közöttük 2021. október 7. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben az ingatlan teljes vételárát bruttó 95. 000.000.-Ft (940.594.- Ft/m²) összegben határozták meg, melyből az adásvételi szerződés szerint szerződő felek bruttó 19.000.000.-Ft-ot foglalónak tekintenek.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek a vételár fennmaradó részének megfizetése tekintetében akként rendelkeztek, hogy a vevők, mint letevők az eladó, mint kedvezményezett javára 9.500.000.-Ft-ot I. foglalórészletként dr. Hildenbrandt Katalin ügyvéd (KASZ: 36061523), mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyeztek és az erről szóló letéti igazolást a vevők az eladónak és eljáró ügyvédnek bemutatják. Szerződő felek megállapodása értelmében a foglaló fennmaradó részét, 9.500.000.- Ft-ot a vevők legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 30 naptári napon belül átutalják az eladó részére ügyvédi letéti számlára.

Szerződő felek megállapodása szerint a foglaló teljes összegét, azaz 19.000.000.- Ft-ot -ha és amennyiben az a letéteményesnél átvételre került - letétkezelő ügyvéd a letéti szerződés rendelkezései szerint banki átutalással tartozik megfizetni az eladó részére az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatainak eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül.

Szerződő felek az adásvételi szerződésben a fennmaradó 76.000.000.- Ft vételár megfizetése tekintetében úgy rendelkeztek, hogy azt vevők az eladó részére legkésőbb 2022. március 31. napjáig fizetik meg az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg, amennyiben eladó beszerezte az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevők a teljes vételár számlajóváírása napján lépnek az ingatlan birtokába.

A 2021. október 18. napján lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap másolaton Sandly Orsolya Emőke és Joël Abisror vevők tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepel.

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület Fő utca 6. (Hunyadi János út 3.) szám alatti, 14335 hrsz.-ú Társasház az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi kategóriába került besorolásra:

- műemlék - Északkeleti Vasúti Társaság Székháza, Postapalota
- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217]
- Ház ex- lege műemléki környezete (azonosítók 25966, 25969,25970)
- karmelita rendház ex-lege műemléki környezete (azonosító:26304)
- volt Várszínház ex-lege műemléki környezete (azonsító: 26303)
- Épület ex-lege műemléki környezete (azonsító: 25967)
- Budavár falai ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26385)
- Budapest- Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Víziváros északi része kiemelten védett régészeti lelőhelye (azonosító: 39707)
- Víziváros déli része kiemelten védett régészeti lelőhelye (azonosító: 39706)
- Clark Ádám tér és környéke fokozottan védett régészeti lelőhely (azonosító: 39589)
- I. kerület teljes területe régészeti lelőhelye (azonosító: 72919)

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 86. § (4) bekezdése értelmében műemlék ingatlan értékesítése esetén 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 kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 86. § d) pontja szerint a Kötv. 86. és 87. §-a szerinti elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban „az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a miniszter a hatósághoz történő megérkezésétől számított harminc napon belül teszi 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 előirányzatot nem tartalmaz.

A döntés meghozatala szükséges, mivel a jogi képviselő nyilatkozattételre felhívó levelében a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletre hivatkozva kérte az Önkormányzat nyilatkozatát, mely jogszabály által meghatározott 30 napos határidő 2021. november 13. napján jár le.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

_____/2021. (_____) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Fő utca 6/H. (Hunyadi János út 3.) III./1. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról

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 Pannon Hídkorr Kft. (székhely: 1112 Budapest, Kánai út 5. II./210., cégjegyzékszám: 01-09-864611, adószám: 13618504-2-43, képviseli: Juhász Ignác ügyvezető) eladó és Sandly Orsolya Emőke, valamint Joël Abisoror vevők között a Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/75 hrsz.-ú, 1011 Budapest, Fő utca 6/H. III./1. – az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. H. épület III./1. szám – „felülvizsgálat alatt” található, 101 m² alapterületű, 3 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. október 7. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 95.000.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2021. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. október 18.