



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés
a Képviselő-testület
2021. november 25-i ülésére
a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. fszt. 1., a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. fszt. 2.
és a Budapest I. kerület belterület 14434/0/A/38 hrsz. alatt felvett (címképzés alatt)
található ingatlanokon 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 Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Szabó Tamás Árpád eladó nevében és képviselőjeként eljárva dr. Németh F. Nóra egyéni ügyvéd (KASZ: 36066179) a 2021. november 8. napján kelt és 2021. november 11. 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. Németh F. Nóra egyéni ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta Rácz Csaba Pál ajánlattevő által Szabó Tamás Árpád részére címzett, az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/3 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 1. ajtó szám alatt található, 100 m² alapterületű, 3 szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 258/10000 tulajdoni hányad - (a továbbiakban: Ingatlan1), a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 2. ajtó szám alatt található, 88 m² alapterületű, 2 szobából és 1 fél szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 228/10000 tulajdoni hányad- (a továbbiakban: Ingatlan2), valamint a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/38 hrsz. alatt felvett, (címképzés alatt) található, 46 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó

119/10000 tulajdoni hányad – (a továbbiakban: Tároló) – a továbbiakban együttesen: Ingatlanok – ingatlanok, továbbá az 1. számú mellékletben felsorolt, névvel és fényképpel beazonosított ingó vagyontárgyak tekintetében teljes terjedelemben közölt vételi ajánlatát másolati példányban, valamint a 2021. október 27. napján kelt Ügyvédi meghatalmazást egy eredeti példányban.

Rácz Csaba Pál ajánlattevő 2021. október 27. napján kelt vételi ajánlata szerint az Ingatlanok és a vételi ajánlat 1. számú mellékletében felsorolt, az Ingatlanokban található ingó vagyontárgyak (a továbbiakban együttesen: Ingóságok), mint dologösszesség 1/1 tulajdonjogát kívánja megszerezni és a dologösszesség megvásárlására ajánlott vételár 288.192.000.- Ft, azaz kettőszáznyolcvannyolcmillió-egyszázkilencvenkettőezer forint, amelyből az Ingatlan1 vételára 138.300.000.- Ft, azaz egyszázharmincnyolcmillió-háromszázezer forint, az Ingatlan2 vételára 121.700.000.- Ft, azaz egyszázhuszonegymillió-hétszázezer forint, a Tároló vételára 13.500.000.- Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint, míg az Ingóságok vételára 14.692.000.- Ft, azaz tizennégymillió-hatszázkilencvenkettőezer forint.

Az ajánlattevő vállalta, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladó részére összesen 28.819.200.- Ft, azaz huszonnyolcmillió-nyolcszázötvenkettőezer-kettőszáz forint összeget fogláló jogcímen a Ptk. 6:185. § -a szerinti joggal.

Az ajánlattevő vállalta, hogy a teljes vételárból fennmaradó összesen 259.372.800.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió-háromszázhetvenkettőezer-nyolcszáz forint második vételárrészt az adásvételi szerződés aláírásától számított 14 napon belül, de legkorábban a Magyar Állam elővásárlási joga vonatkozásában a lemondó nyilatkozat beérkezésétől vagy a nyilatkozattételre jogszabály szerint nyitva álló határidő eredménytelen leteltétől számított 7 munkanapon belül fizeti meg eladó részére, mely határidő egyben a Vételár megfizetésének végső határideje is.

A vételi ajánlat rögzíti, hogy amennyiben az ajánlattevő a teljes vételárat nem fizeti meg hiánytalanul az eladó részére a vételi ajánlatban rögzített végső határidőben, úgy az eladó felé minden késedelemmel érintett naptári nap után napi 100.000.- Ft kötbér fizetésére köteles. Amennyiben az ajánlattevő a teljes vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettsége teljesítésével 30 nap késedelembe esik, és a kötelezettségét az eladó felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor az eladó egyoldalú, ajánlattevőhöz intézett írásbeli nyilatkozat útján – a fogláló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – elállhat az adásvételi szerződéstől.

A vételi ajánlat szerint az Ingatlanok és a Tároló birtokának átruházására azok birtoka adásával – a megtekintett állapottal azonos állapotban és az Ingatlanok alkotórészeivel és tartozékaival – egyidőben, a teljes vételár megfizetését követő 3 héten belül, a felek által egyeztetett időpontban kerül sor. Az Ingóságok birtokának átruházására a teljes vételár megfizetését követő 3 héten belül, de legkorábban a Lakásingatlanok birtokának átruházásával egyidőben kerül sor úgy, hogy az eladó azokat a megtekintett állapottal azonos állapotban a Lakásingatlanokban hagyja, és azokat az ajánlattevő a Lakásingatlanok birtokba vételével együtt birtokba veszi, valamint az eladó azok dokumentációját az ajánlattevőnek átadja.

A vételi ajánlat értelmében amennyiben eladó az Ingatlanokat és az Ingóságokat nem adja át határidőben, akkor az eladó az ajánlattevő részére minden késedelemmel érintett naptári nap után napi 100.000.- Ft kötbér fizetésére köteles. Amennyiben az eladó e kötelezettsége teljesítésével a 30 nap késedelembe esik, és a kötelezettségét az ajánlattevő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor az ajánlattevő egyoldalú, eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozat útján – a fogláló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – elállhat az adásvételi szerződéstől.

A vételi ajánlat szerint, amennyiben az elővásárlásra jogosultak ezen jogukkal nem éltek, Felek a végleges adásvételi szerződést az ajánlattevő valamennyi elővásárlásra jogosulttól beérkező lemondó nyilatkozat eladó általi átvételét, vagy ennek hiányában (a vételi ajánlat átvételét, vagy az átvétel sikertelenségét igazoló irat átvételét) az elővásárlásra jogosultak részére nyilatkozattételre nyitva álló határidő valamennyi jogosult vonatkozásában történő eredménytelen leteltét követő 15 munkanapon belül vállalja megkötni azzal, hogy amennyiben ez a határidő 2021. december 28. és 2022. január 7. között járna le, akkor az aláírási kötelezettség 2022. január 14-én jár le.

A vételi ajánlatban rögzítésre került továbbá, hogy az ajánlattevő szerződési komolysága jeléül az eladóval előszerződést kötött és az előszerződés biztosítékeként foglalót fizetett, amely foglaló a végleges adásvételi szerződés megkötésekor a vételár összegébe beszámít. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike ezen jogával élni kíván, akkor a foglaló összegét az eladó az ajánlattevő részére egyösszegben köteles visszafizetni. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak vonatkozásában az igazolások (tértivevény, elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás átvételi elismervénye) beszerzése az eladónak fel nem róható okból nem volt sikeres, akkor a foglalót az eladó egyösszegben köteles a vevőnek visszafizetni.

A vételi ajánlat tárgyát képező ingatlanokat magába foglaló 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti, 14434 hrsz.-ú Társasházi ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettség kategóriába került besorolásra:

- Budapest 14434 hrsz.-ú Lakóépület műemlék (azonosító: 16180[11738])
- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217])
- Református templom ex-lege műemléki környezet (azonosító 26093)
- Budapest- Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Víziváros északi része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39707)
- Víziváros déli része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39706)
- I. kerület teljes területe régészeti lelőhely (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 vételi ajánlat tárgyát képező ingatlanokat magába foglaló 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti, 14434 hrsz.-ú Társasházi ingatlan Alapító Okiratának 4.7. pontja a Társasházban ingatlantulajdonjoggal rendelkező tulajdonostársak részére elővásárlási jogot alapít - mely elővásárlási jogot a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőz - az alábbiak szerint:

„4.7. A tulajdonostársak a 14434/0/A/1-14434/0/A/28-ig számozott albetétekben nyilvántartott valamennyi külön tulajdonban álló ingatlan tekintetében eladás esetére egymás javára elővásárlási jogot alapítanak, erre tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal az itt megalapított elővásárlási jogot valamennyi fenti albetétben nyilvántartott önálló ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze az ingatlan nyilvántartásba.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást a közös képviselő részére kell kézbesíteni, aki 15 naptári napon belül gondoskodik a tulajdonostársak részére történő sokszorosításról és kikézbítésről. Az elővásárlási jog gyakorlására az erre vonatkozó felhívás közös képviselő által történő átvételétől számított 30 naptári nap áll rendelkezésre, ez a határidő jogvesztő.”

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.

A 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.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2021. (.....) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. fszt. 1., a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. fszt. 2. és a Budapest I. kerület belterület 14434/0/A/38 hrsz. alatt felvett (címkézés alatt) található ingatlanokon 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, valamint a Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti, 14434 hrsz.-ú Társasházi Ingatlan Alapító Okiratának 4.7. pontja alapján fennálló elővásárlási jogával Rác Csaba Pál ajánlattevő Szabó Tamás Árpád kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/3 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 1. ajtó szám alatt található, 100 m² alapterületű, 3 szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 258/10000 tulajdoni hányad -, a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 2. ajtó szám alatt található, 88 m² alapterületű, 2 szobából és 1 fél szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 228/10000 tulajdoni hányad -, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/38 hrsz. alatt felvett, (címkézés alatt) található, 46 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 119/10000 tulajdoni hányad - Ingatlanok, továbbá az 1. számú mellékletben felsorolt, névvel és fényképpel beazonosított ingó vagyontárgyak, mint dologösszesség megvétele tárgyában 2021. október 27. napján kelt, Szabó Tamás Árpád tulajdonos/címzett által 2021. október 27. napján átvett vételi ajánlatában foglalt feltételek mellett, mindösszesen 288.192.000.-Ft összegű vételáron, amennyiben az adásvételi szerződés a címzett, mint eladó és az ajánlattevő, mint vevő között a vételi ajánlatban meghatározott tartalommal és feltételekkel létrejön.

Határidő: 2021. december 12.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. november 15.