



Előterjesztés
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. február 24-i ülésére
a 1014 Budapest, Nándor utca 4. 1. emelet 9. 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 Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Takács Attiláné eladó és Nagy Eszter, valamint Hannel Tamás Csaba vevők nevében és képviseletében eljárva dr. Rákosi Ferenc Andor egyéni ügyvéd (KASZ: 36067645) 2022. január 10. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Tekintettel azonban arra, hogy az eljáró jogi képviselő Takács Attiláné eladó elővásárlási jognyilatkozat megtételére felhívó leveléhez nem csatolta sem a vevők teljes terjedelmében közölt vételi ajánlatát, sem a felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződést, így a Vagyonhasznosítási Iroda a fenti hiányok pótlására hívta fel az eljáró ügyvédet.

Dr. Rákosi Ferenc Andor egyéni ügyvéd a 2022. január 24. napján elektronikus üzenet útján megküldött levele mellékleteként csatolta Takács Attiláné eladó és Nagy Eszter, valamint Hannel Tamás Csaba vevők között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 6617/0/A/14 hrsz-ú, 1014 Budapest, Nándor utca 4. 1. emelet 9. ajtó szám alatt található, „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában 2022. január 21. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát (a továbbiakban: Alapszerződés).

Az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanról a Takarnet rendszeréből lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap másolat tanúsága szerint megállapítást nyert, hogy az adásvételi szerződésben tévesen került feltüntetésre az Ingatlan alapterülete – tulajdoni lap szerint 139 m², adásvételi szerződésben 172 m² került feltüntetésre –, a szobák száma – tulajdoni lap szerint 3 egész és egy fél szoba, adásvételi szerződésben 4 szoba került rögzítésre –, és az Ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad mértéke – tulajdoni lap szerint 1328/10000, adásvételi szerződésben pedig 192/1000 eszmei hányad került megjelölésre. A Vagyonhasznosítási Iroda a fentiekre elektronikus üzenet útján 2022. január 25. napján felhívta az eljáró ügyvéd figyelmét, melyre eljáró jogi képviselő az alábbiakat nyilatkozta: tekintettel arra, hogy az ingatlan azonosíthatóságához szükséges alapvető adatok (helyrajzi szám, közigazgatási cím, az ingatlan jellege) a megküldött adásvételi szerződésben helyesen szerepelnek, az egyéb adatokat pedig a közhiteles nyilvántartás tartalmazza, a nyilvánvaló számelírás (a tulajdoni lap I. részének korábbi, törölt adatai szerepeltetése a hatályos adatok helyett) az adásvételi szerződés polgári jogi érvényességét, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését nem érinti, az elővásárlási jog gyakorlásában való döntéshozatal így érdemben nem akadályozott. Az eljáró jogi képviselő jelezte továbbá, hogy az ügy könnyebb kezelhetősége érdekében ügyfelei – az eladó külföldi tartózkodására tekintettel – előreláthatólag 2022. január 31. napján módosított okiratot írnak alá, amelyet ismételten megküld az Önkormányzat részére.

2022. február 1. napján Dr. Rákosi Ferenc ügyvéd elektronikus e-mail útján megküldte a Szerződő felek által 2022. január 31. napján aláírt módosított adásvételi szerződés másolati példányát.

A módosított adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a Felek között 2022. január 21. napján létrejött Alapszerződés 1. pontja az ingatlan egyes adatai tekintetében elírászt tartalmazott, így ez tette indokolttá az Alapszerződés 1. pontjának módosítását.

A Szerződő felek a közöttük 2022. január 21. napján létrejött Alapszerződésben, majd a 2022. január 31. napján megkötött módosított adásvételi szerződésben az Ingatlan teljes vételárát 600.000.-, azaz hatszázezer euró összegben határozták meg.

A módosított adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a Vevők az Ingatlan vételára 10%-ának megfelelő 60.000.- azaz, hatvanezer euró összeget 2022. január 21. napján foglaló jogcímén átutalták az Eladó által megadott, euróban vezetett bankszámlára. A Felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.

Szerződő felek akként rendelkeztek, hogy az Ingatlan vételárának fennmaradó részét a Vevők az Alapszerződés és a módosított adásvételi szerződés 4. pontja szerinti, az elővásárlási jog tárgyában született önkormányzati döntés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül, egyösszegben átutalják az Eladó által megjelölt, euróban vezetett bankszámlára.

A Felek rögzítették, hogy az Ingatlan vételára euróban kerül átutalásra, melynek forintosított értéke a banki átutalás napján hatályos MNB euro/forint árfolyam alapján kiszámított 214.212.000,- azaz kétszáztizennégymillió-kétszáztizenkétezer forint. A vételár megfizetése annak az Eladó bankszámláján történő jóváírása jelenti.

Rögzítésre került továbbá, hogy az Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlant az adásvételi szerződés megkötésekor bérbeadás útján hasznosítja, az adásvételi szerződés megkötése a bérleti szerződés hatályát nem érinti, valamint az, hogy az Eladó nem vállal kötelezettséget az Ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megszüntetésére, illetve ezen a jogcímen az Ingatlan bérelő általi kiürítésére.

Szerződő felek az Alapszerződésben és a módosított adásvételi szerződésben elállási jogot kötöttek ki az Eladó javára arra az esetre, ha a Vevők az adásvételi szerződésben foglalt vételár fizetési kötelezettségüket határidőben nem teljesítik maradéktalanul, és ezt írásbeli felhívás ellenére sem orvosolják 8 napon belül, akkor az Eladó írásban elállhat a szerződéstől és az eredeti állapotot kell helyreállítani, de ha az jogszerű, a foglaló szabályainak alkalmazásával az Eladó a kapott foglaló összegét levonhatja, az őt illeti.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes szerződéses vételár számláján való jóváírását követően, egyeztetett időpontban, a bérlő jelenlétében adja a Vevők birtokába. Rögzítésre került továbbá az is, hogy az Ingatlan birtokbaadásával (a birtok átruházásával) a Vevők az Eladó bérbeadói pozíciójába lépnek az Ingatlan jelenlegi bérlőjével szemben, az Eladó kilép a bérleti szerződésből a Ptk. 6:208 § - ának a szerződés átruházásra vonatkozó rendelkezései szerint azzal, hogy a szerződés átruházás joghatásai a jelenlegi bérlő aláírásának, illetve írásbeli elfogadó nyilatkozatának megadásával lép érvénybe és hatályba. A bérlő kaucióját (3000 euró) Eladó ehhez képest a birtokba adhatóság esetén 8 napon belül átutalja a Vevők részéről megjelölendő bankszámlára.

Az Alapszerződésben és a módosított adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlant magába foglaló Petermann Társasház Alapító okirata a Társasház ingatlantulajdonjoggal rendelkező tulajdonostársainak elővásárlási jogot biztosít, mely elővásárlási jogot a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőz.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló 1014 Budapest, Nándor utca 4. szám alatt található, Budapest I. kerület, belterület 6617 hrsz-ú társasházi ingatlan az Országos Építési Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi 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-testülete 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.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testületi 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

_____/2022. (_____) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Nándor utca 4. 1. emelet 9. 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 Takács Attiláné eladó, valamint Nagy Eszter és Hennel Tamás Csaba vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6617/0/A/14 hrsz-ú, 1014 Budapest, Nándor utca 4. 1. emelet 9. szám alatt található, 139 m² alapterületű, 3 egész és 1 fél szobából álló, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2022. január 21. napján létrejött és 2022. január 31. napján módosított ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 600.000.- euró összegű vételáron.

Határidő: 2022. február 28.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 01.