



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. március 27-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Úri utca 44-46. földszint 1. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Jáger Krisztina ügyvéd 2025. január 31. napján érkezett kérelmében - elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Jáger Krisztina ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Nagy-Varga Katalin Lilla eladó, valamint Grünfelder Péter József vevő és Gyetvai Tímea haszonélvező között 2025. január 28. napján a Budapest I. kerület, belterület 6684/1/D/47 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Úri utca 44-46. földszint 1. szám alatt található, 56 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű - az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és 229/10000 eszmei hányaddal -, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

Dr. Jáger Krisztina ügyvéd a 2025. február 5-én kelt és továbbított hiánypótlási felhívásra 2025. február 11-én benyújtott hiánypótlások keretében csatolta az elővásárlási joggal érintett Ingatlan e-hiteles tulajdoni lapját, valamint az Önkormányzat előtti eljárásra szóló meghatalmazásokat.

A csatolt adásvételi szerződés értelmében az Ingatlant a 2025. január 28. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap III. részének 5. pontjában bejegyzett jelzálogjog terheli 96.480.- CHF és járulékal erejéig, illetve a tulajdoni lap III/6. pontjában az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom nyert bejegyzést, melynek jogosultja az Allianz Bank Zrt. A tulajdoni lap III/11. pontjában végrehajtási jog került bejegyzésre 691.556.- HUF főkövetelés és járulékal erejéig, melynek jogosultja a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány 28-30. (Úri utca 44-46.) szám alatti társasház.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a felek megállapítják, hogy a szerződés aláírásának napján az eladó fennálló tartozása az MBH Bank Zrt irányába 10.809.734.- Ft.

Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak arról, hogy adásvétel jogcímén az eladó visszavonhatatlanul eladja, a vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban visszavonhatatlanul megveszi az

Ingotlant minden természetes és törvényes tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított, az Ingatlan értékével és állapotával arányos 107.000.000.- Ft (1.910.714.- Ft/m²) vételárért.

A felek az adásvételi szerződés értelmében Gyetvai Tímea haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak a vevő összesen 1/1 arányú tulajdonjogán, aminek a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejű bejegyzését kéri az eladó kifejezett hozzájárulása mellett. Az alapított holtig tartó haszonélvezeti jogot a vevő a haszonélvezőnek ajándékozza, melyet a haszonélvező elfogad. A felek a haszonélvezeti jog értékét 42.800.000.- Ft összegben határozták meg a haszonélvező életkora és a hatályos jogi szabályozás alapján. A haszonélvezeti jog ajándékozása illetékfizetési kötelezettséget nem keletkeztet, mivel házastársak között történik.

A szerződésben a felek felhívták az esetlegesen elővásárlási jogra jogosultakat, hogy elővásárlási joguk gyakorlása esetén az első vételárrész összegét a vevő részére teljesítsék haladéktalanul, mivel ezen összeget a vevő már teljesítette az eladó részére és az Ingatlan tehermentesítése ebből a vételárrészből történik.

Az adásvételi szerződés szerint az Ingatlan vételára akként kerül teljesítésre, hogy a vevő első vételárrészként a szerződés aláírása napján 20.000.000.- Ft összeget megfizet az eladó részére. A felek az első vételárrészből a foglaló összegét 10.700.000.- Ft -összegben határozták meg. A foglaló összege a vételárba beszámít.

A vevő a vételárból legkésőbb 2025.02.28. napjáig teljesít 20.000.000.- Ft- összeget az eladó részére, amely vételárrész teljesítésének együttes feltétele az Ingatlanra bejegyzett valamennyi teher törlésének széljegyzése, valamint az esetleges elővásárlási jogok elenyészése, ennek hiányában a vevő határidőben történő teljesítése.

A vevő a vételárból fennmaradó 67.000.000 Ft -összeget legkésőbb 2025. március. 20. napjáig fizet meg az eladó részére. A vételárhátralék megfizetésének együttes feltétele az esetleges elővásárlási jog elenyészése, valamint az Ingatlanra bejegyzett valamennyi teher törlése, ennek hiányában az, hogy a vevő a vételárhátralékot határidőben teljesíti.

Az Ingatlan 2025. február 24. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján megállapítható, hogy a tulajdoni lapon Grünfelder Péter tulajdonjog bejegyzés iránti és Gyetvai Tímea haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelme 43456/2025.01.28. számon széljegyen szerepel. A tulajdoni lap III. rész 5. pontja alapján az Ingatlanra jelzálogjog van bejegyezve 96.480.- CHF és járulécai erejéig, amelynek biztosítására - a tulajdoni lap III. rész 6. pontja alapján - elidegenítési és terhelési tilalom nyert bejegyzést, a bejegyzett terhek jogosultja az Allianz Bank Zrt. A tulajdoni lap szerint egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az adásvételi szerződés alapján az eladó vállalta, hogy amennyiben a vételár maradéktalanul megfizetésre kerül, az Ingatlant legkésőbb 2025.03.20. napjáig birtokba adja.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6684/1 hrsz-ú társasházi ingatlan a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 5. § (1) bekezdése értelmében Budapest Főváros I. kerület Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a KÉSZ 4. számú melléklete tartalmazza, melynek értelmében az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6684/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 35. pont).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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.

Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozat megtételére a vagyontárgy értékére figyelemmel a jelen előterjesztéssel érintett ügyben a Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése alapján Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 44-46. földszint 1. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési

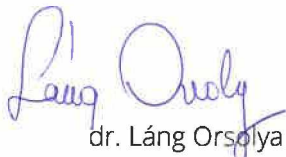
Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával a Nagy-Varga Katalin Lilla eladó, valamint Grünfelder Péter József vevő és Gyetvai Tímea hasznélvező között a Budapest I. kerület, belterület 6684/1/D/47 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Úri utca 44-46. földszint 1. szám alatt található, 56 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű - az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és 229/10000 eszmei hányaddal -, az eladó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan értékesítése tárgyában 2025. január 28. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 107.000.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. április 10.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. március „19.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester