



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2021. július 13-i ülésére  
az 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti  
osztatlan közös tulajdonban álló garázs ingatlanra fennálló elővásárlási jogról**

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság  
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
irodavezető

jegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Bizottság!

A C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. (Cg:01-09-711368) eladó képviseletében Dr. Lázár Zsigmond ügyvéd 2021. június 3. napján kelt és 2021. június 7. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Lázár Zsigmond ügyvéd az elővásárlási jognyilatkozat megtételére felhívó leveléhez csatolta a C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. eladó és Catherine Irene Connolly vevő között a Budapest, I. kerület 6758/0/A/28 hrsz-ú, 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti, 113 m<sup>2</sup> területű, „garázs” megnevezésű ingatlan eladó tulajdonában álló 16/113 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. május 27. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát. A szerződő felek a tulajdoni hányad vételárát az adásvételi szerződésben 7.000.000.- Ft összegben határozták meg. Az eladó tulajdoni hányada az osztatlan közös tulajdonban álló garázsból 16 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt testesít meg, így az ingatlanrész vételára 437.500.- Ft/m<sup>2</sup>. Az adásvételi szerződés szerint a vevő a teljes vételárát készpénzben az eladó részére megfizette.

Az ingatlan műemléki jelentőségű terület, a világörökség része és régészeti lelőhely. Az ingatlan tulajdoni lapjára (III. rész 2. pont) a Magyar Állam javára a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján az elővásárlási jog bejegyzésre került.

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a szerint:

„6/A. § (1) A világörökségi helyszínen található ingatlan tekintetében - ide nem értve a lakhatás céljára szolgáló rendeltetés szerinti jellegű épületet (különösen: lakás, lakóház), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földet - a magyar államot - más jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg.

(1a) Az (1) bekezdéstől eltérően a magyar államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház fő rendeltetési jellegű, valamint a 200 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakás rendeltetésű azon ingatlan vonatkozásában, amely a Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út világörökségi helyszínen található.

(2) A magyar állam elővásárlási jogát

a) a természetvédelemért felelős miniszter gyakorolja, ha a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékét a természet védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védelemmel összhangban állapították meg,

b) minden más esetben a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

(3) Ha a magyar államot más jogcímen is megilleti az elővásárlási jog, akkor először az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása tekintetében kell nyilatkozni. Ha ezen jogcím alapján nem kerül sor az elővásárlási jog gyakorlására, úgy az elővásárlási jog a magyar állam tekintetében a további fennálló jogcímenek gyakorolható.

(4) Ha az e törvény alapján fennálló elővásárlási joggal olyan ingatlan érintett, amelyen a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a természet védelméről szóló törvény alapján is fennáll a magyar államot megillető elővásárlási jog, úgy csak az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog vonatkozásában kell nyilatkozni.

(5) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a kormányrendeletben kijelölt hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.”

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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, a tulajdonostárs elővásárlási jogát a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi.

Az Önkormányzatnak az ingatlanban tulajdoni hányada nincs.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos megkeresés 2021. június 07. napján érkezett az Önkormányzathoz. A jogi képviselő a nyilatkozattételre a kézhezvételtől számított 8 munkanapot jelölt meg. Hiánypótlás keretében 2021. június 23. napján küldte meg az Önkormányzat részére az adásvétel tárgyát képező ingatlan E-hiteles tulajdoni lap másolatát, egyúttal 2021. június 30. napján telefonon jelezte, hogy mindenképpen kéri az Önkormányzat nyilatkozatát, mert a földhivatal a legtöbb esetben az Önkormányzat, mint elővásárlási jogra jogosult nyilatkozatának hiányában hiánypótlási felhívást bocsájt ki.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 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.

A Vagyontörvény 20. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról 50 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Tulajdonosi Bizottság jogosult határozni.

Az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelete elővásárlási jog gyakorlására előirányzatot nem tartalmaz, melyre, valamint arra való tekintettel, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, nem javasoljuk az ingatlan tulajdoni hányadának megvásárlását.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi Bizottságának**

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

**a 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti osztatlan közös tulajdonban álló garázs ingatlanra fennálló elővásárlási jogról**

A Tulajdonosi Bizottság 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 C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. eladó és Catherine Irene Connolly vevő között a Budapest, I. kerület 6758/0/A/28 hrsz-ú, 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti, 113 m<sup>2</sup> területű, „garázs” megnevezésű ingatlan eladó tulajdonában álló 16/113 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. május 27. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 7.000.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

Budapest, 2021. július 02.