



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2021. október 19-i ülésére  
a 1014 Budapest, Döbrentei utca 2-4. szám alatti ingatlanon  
fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról

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

dr. Németh Mónika  
aljegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### Tisztelt Bizottság!

Papp Kálmán eladó és Srof Gábor vevő nevében és képviselőként eljárva dr. Nagy Judit Szilvia ügyvéd (KASZ: 36065923) a 2021. október 6. napján kelt és 2021. október 12. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Nagy Judit Szilvia ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta Papp Kálmán eladó és Srof Gábor vevő között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 6230/1/A/18 hrsz.-ú, 1013 Budapest, Döbrentei utca 2-4. III. emelet 17. ajtó szám alatt található, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 162/10000 eszmei tulajdoni hányad - ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában 2021. október 6. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát.

A Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződésben az ingatlan teljes vételárát 37.000.000.- Ft (1.193.548.- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés szerint a vevő az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az eladó által megbízott ingatlanközvetítőnél elhelyezett 3.700.000.-Ft-ot vételi biztosítékként, mely összeg foglalónak minősül, és szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beszámításra kerül. Eladó a foglaló átvételét az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismerte és nyugtázta. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetett az eladó részére 14.800.000.- Ft első vételárrészt.

Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek akként rendelkeztek, hogy Vevő a 18.500.000.- Ft második vételárrészt az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának beérkezését követő egy napon belül fizeti meg banki utalással eladó részére.

Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek megállapodtak abban, hogy vevő a teljes vételár megfizetésétől számított 2 napon belül lép az ingatlan birtokába.

A Budapest I. kerület, Döbrentei utca 2-4. szám alatti 6230/1 hrsz.-ú ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségű kategóriába került besorolásra:

- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217])
- Semmelweis szülőháza ex-lege műemléki környezete (azonosító 25853)
- Budapest - a Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út - világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Középkori Minor Pest, Alhévíz, középkori Kelenföld kiemelten védett régészeti lelőhelye (azonosító: 39594)
- 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 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 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.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Tulajdonosi Bizottságának**

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

**a 1013 Budapest, Döbrentei utca 2-4. III. emelet 17. szám alatti ingatlanon 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 Papp Kálmán eladó és Srof Gábor vevő között a Budapest I. kerület, belterület 6230/1/A/18 hrsz.-ú, 1013 Budapest, Döbrentei utca 2-4. III. emelet 17. ajtó. szám alatt található, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. október 6. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 37.000.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2021. november 11.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. október 14.