



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. december 14-i ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 47. I. emelet 5/A. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási jog gyakorlására

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
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

Koncz Péter Ákos és dr. Gergátz Ildikó eladók, valamint dr. Dávid Krisztina vevő nevében és képviseletében eljárva dr. Fadgyas Norbert ügyvéd (KASZ: 36059697) a 2021. november 15. napján kelt és 2021. november 23. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Fadgyas Norbert ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta az Eladóktól kapott képviseleti meghatalmazást másolatban, egy nyilatkozat elővásárlási jogról megnevezésű iratot másolatban és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívó levélben közölte a vevő vételi ajánlatát.

Dr. Fadgyas Norbert ügyvéd a Vagyonhasznosítási Iroda felhívására 2021. december 4. napján elektronikus levél útján csatoltan megküldte a Koncz Péter Ákos és dr. Gergátz Ildikó eladók és dr. Dávid Krisztina vevő között az eladók ½- ½- arányú, kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 7151/O/A/18 hrsz.-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. I. emelet 5/A. ajtó szám alatt található, 47 m² alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 164/10000 eszmei tulajdoni hányad - ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) és az Ingatlanban található, az adásvételi szerződés 1. sz. mellékletében felsorolt Ingóságok értékesítése tárgyában 2021. november 12. napján létrejött, dr. Hódy Gábor Pál ügyvéd (Hódy Ügyvédi Iroda, 1111 Budapest, Bartók Béla út 10-12. I./1., KASZ: 36061553) által ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés egy másolati példányát.

A szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződésben az Ingatlan és az ingatlanban található Ingóságok teljes vételárát 47.500.000.-Ft összegben határozták meg, és a felek megállapodása alapján a Vételár az Ingatlan és az Ingóságok között az alábbi arányban oszlik meg:

- Ingatlan vételára: 47.000.000.- Ft (1.000.000.- Ft/m²)
- Inóságok vételára: 500.000.- Ft

A szerződő felek az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az Ingatlant és Ingóságokat Eladók dologegységként kívánják eladni és Vevő kizárólag dologegységként kívánja megvásárolni, így a szolgáltatás az egyes vagyonelemek vonatkozásában nem megosztható.

Az adásvételi szerződés szerint a Vevő az adásvételi szerződés aláírásakor készpénzben megfizetett az Eladók részére 4.750.000.- Ft összeget foglaló címén, a foglaló összegének átvételét az adásvételi szerződés aláírásával Eladók elismerték és nyugtázták.

A foglaló vételi biztosítékként szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba beszámításra kerül.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek akként rendelkeztek, hogy Vevő a fennmaradó 42.750.000.- Ft vételár-részletet az alábbi feltételek együttes megléte esetén teljesíti az Eladók felé:

- Eladók igazolták a Vevő részére, hogy a szerződésben meghatározott feltételek szerint az Ingatlan birtok-átruházására képesek, azt teljesíteni tudják, és
- valamennyi elővásárlásra jogosult lemondott az elővásárlási jogáról, vagy az Eladók által tértivevényes ajánlott levélként postázott, elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásra - az abban megjelölt határidőben- az adott jogosult nem nyilatkozott.

Vevő a fenti előfeltételek teljesülésének igazolását követő 5 munkanapon belül köteles Eladók részére a 42.750.000.- Ft utolsó vételár-részletet átutalással megfizetni, azzal, hogy a vételár-részlet átutalásáról Vevő kettő munkanappal megelőzően köteles Eladókat értesíteni annak érdekében, hogy Eladók a birtokátruházási kötelezettségüket az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben teljesíteni tudják.

A vételár az Eladók rendelkezése alapján tulajdoni hányaduk arányában, 50-50% arányban illeti meg.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy Eladók az Ingatlan és Ingóságok birtokát és birtokjogát a teljes Vételár megfizetésével - az Eladók bankszámláin történő jóváírásával - egyidejűleg kötelesek Vevő részére átruházni. Az adásvételi szerződés szerint amennyiben az Eladók határidőben nem tesznek eleget a birtokbaadási kötelezettségüknek, úgy a késedelem első napjától kezdődően napi 20.000.- Ft késedelmi kötbért kötelesek Vevő részére megfizetni.

A Budapest I. kerület, Attila út 47. szám alatti 7151 hrsz.-ú ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi kategóriába került besorolásra:

- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001 [217])
- Budapest - a Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út - világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- régészeti lelőhely, Budapest I. kerület teljes területe (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 7151/0/A/18 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. pontjában a 106498/3/1999/99.05.18 sz. bejegyző határozattal a Társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog bejegyzés szerepel.

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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Tulajdonosi Bizottságának

____/2021. (____) TB határozata

a 1013 Budapest, Attila út 47. I. emelet 5/A. 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, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7151 hrsz.-ú Társasház Alapító Okiratában alapított és a Társasház mindenkori tulajdonostársait megillető elővásárlási jogával Koncz Péter Ákos és dr. Gergátz Ildikó eladók és dr. Dávid Krisztina vevő között a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/18 hrsz.-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. I. emelet 5/A. ajtó. szám alatt található, 47 m² alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának és az Ingatlanhoz tartozó Ingóságok, mint dologegység értékesítése tárgyában 2021. november 12. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 47.500.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2021. december 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. december 07.