



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 26-i rendkívüli ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 47. 2. emelet 4. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Ujhelyi-Illés Orsolya Réka eladó megbízásából Dr. Alberti György ügyvéd (a továbbiakban: Jogi képviselő) 2025. május 26. napján érkezett kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). A Jogi képviselő az elővásárlási jog gyakorlására felhívásában a jognyilatkozat megtételére határidőt nem szabott.

A Jogi képviselő beadványához csatolta az Ujhelyi-Illés Orsolya Réka eladó, valamint Dr. Kecskeméti Judit Otília vevő között 2025. április 9. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/26 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. 2. emelet 4. ajtó alatt található, 72 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 253/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát. Az adásvételi szerződés szerint az Ingatlant terheli a társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog, az eladó az adásvételi szerződés aláírását követő 20 napon belül adja át az elővásárlási jognyilatkozatokat a vevő részére.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 122.900.000,- Ft (1.706.944,- Ft/m²) összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés szerint a vételár összegéből a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben 4.400.000,- Ft, banki utalással 16.000.000,- Ft összeget megfizetett az eladó részére, amelyből a felek 11.000.000,- Ft összeget foglalónak és 9.400.000,- Ft összeget vételárelőlegnek tekintenek.

A fennmaradó 102.500.000,- Ft összeget - és abból 80.000.000,- Ft összeget önerőből, valamint 22.500.000,- Ft összeget bankhitel folyósítása útján - a vevő legkésőbb 2025. június 4. napjáig banki utalással fizeti meg az eladó részére, amennyiben az eladó hitelt érdemlően igazolta a vevő felé, hogy az elővásárlásra jogosultak nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy a birtokbaadás legkésőbb a teljes vételár megfizetésétől számított öt napon belül történik meg.

Az Ingatlan 2025. május 28. napján a TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatán, a tulajdoni lap III. részének 3. sorszámú rovatában a vevő, mint jogosult javára 81110/1/2025/25.04.11. bejegyzési számon bejegyzett és 2025. október 11-ig szóló tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye bejegyzés szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 1. pontja alatt az Ingatlant magában foglaló társasház mindenkori tulajdonosai javára bejegyzett elővásárlási jog szerepel, egyebekben az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15, 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 7151 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (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 alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

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 1013 Budapest, Attila út 47. 2. emelet 4. 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, Attila út 47. szám alatti (hrsz. 7151) társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15 és 7151/0/A/20 helyrajzi számú


ingatlanok tulajdonosaként, mint tulajdonostársat megillető, a társasházi törzslapon 106498/3/1999/98.12.01. bejegyzési számon „módosítás (Elővásárlási jog bejegyzés az 1-41. sz. különlapokra.) + SZ.M.SZ.” jogcímen, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/26 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, a tulajdoni lap III. rész 1. pontja alatt 106498/3/1999/99.05.18. bejegyzési számon a „társasház mindenkori tulajdonosai” javára szóló bejegyzés alapján fennálló elővásárlási jogával az Ujhelyi-Illes Orsolya Réka eladó, valamint Dr. Kecskeméti Judit Otília vevő között 2025. április 9. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/26 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. 2. emelet 4. ajtó alatt található, 72 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 253/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában kötött adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 122.900.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. július 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:


Az előterjesztés szakmailag megalapozott:


dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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


Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. június ^{23.}.....

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. június ^{23.}.....