



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. június 26-i rendkívüli ülésére

a 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 8. szám alatti lakás és sétányszint 18. szám alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Rajnai Attila Rudolf és Rajnai Attila Rudolfné eladók képviseletében és megbízásából eljárva dr. Varga Kata ügyvéd 2025. június 5. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Varga Kata ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Rajnai Attila Rudolf és Rajnai Attila Rudolfné eladók, valamint Anka Márton vevő között 2025. május 30. napján a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/2 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 8. szám alatt található, 65 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 177/10.000, az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Lakás), valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/47 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 18. szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000, az eladók szintén 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tároló) (a Lakás és a Tároló együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

A csatolt adásvételi szerződés értelmében a szerződő felek rendelkeztek arról is, hogy az eladók az Ingatlanok adásvételével egyidejűleg a vevő részére átruházzák a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlanban P-1. szinten lévő 10. számú és a Lakáshoz tartozó, annak tartozékát képező gépkocsi beálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot is.

Az adásvételi szerződés VIII. pontjában a felek részben rendelkeztek arról, továbbá kiegészítésekkel és tényként rögzítendő, hogy a BHG Hausbau Kft., mint alapító és az Önkormányzat között 2000. május 31. napján megállapodás jött létre, amelyet a szerződő felek 2002. október 17. napján módosítottak. A hivatkozott megállapodás alapján az alapító a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. szám alatti ingatlanokon álló épületek gépkocsi-parkolóval

történő ellátása céljából mélygarázst létesít, amely mélygarázs az Önkormányzat tulajdonát képezi azzal, hogy azon az alapító haszonélvezeti jogot szerez, amely haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől számított 25 évig illeti meg. A szerződő felek megállapodása alapján az alapító jogosult a haszonélvezeti jog gyakorlásának ellenérték fejében történő átengedésére oly módon, hogy a mélygarázsban kialakított garázshelyek használatát a társasház vagy a lakástulajdonosok számára biztosítja. A szerződő felek által kötött megállapodás rendelkezik arról, hogy amennyiben az alapító javára bejegyzett haszonélvezeti jog 25 éves időtartama lejártát követően az Önkormányzat a mélygarázst hasznosítani kívánja, az alapító, illetve az általa nevezett Jogutód (a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. számok alatti Anjou I. Társasház és Anjou II. Társasház, illetve a társasházakban lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársak) részére az Önkormányzat ún. előhasználati jogot vagy előbérleti jogot biztosít. A szerződő felek ezen jogok tartalmát úgy határozták meg, hogy amennyiben a jövőbeni hasznosítást megelőző szerződéskötés során azonos feltételek mellett a garázst a 25 év alatt is már használó lakástulajdonosok vagy a társasház is ajánlatot tesz, úgy az Önkormányzat kizárólag ez utóbbiakkal kötheti meg a használati vagy bérleti szerződést. A 2002. október 17-én kelt kiegészítő megállapodás 3. pontjában az Önkormányzat akként nyilatkozott, hogy amennyiben az alapító a haszonélvezeti jog gyakorlását a haszonélvezeti idő fennállása alatt ellenérték fejében engedi át a társasház vagy társasházi lakástulajdonosok részére, az Önkormányzat akarata továbbra is arra irányul, hogy azonos feltételekkel nem fog a garázsok használatának jogával élni.

A Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² aiapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terheli a 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában az alapító javára a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog.

Az alapító a javára bejegyzett haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedésére 2030. május 26. napjáig jogosult. Az adásvételi szerződés értelmében az eladók a gépkocsi beálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot ellenérték nélkül ruházzák át a vevőre, annak hatályával és azon feltétellel, hogy a vevő a Lakás ingatlanon tulajdonjogot szerez.

A felek rögzítették, hogy az Ingatlanokat és a fent körülírt gépkocsi beállóra vonatkozó használati jogosultságot az eladók osztatlan szolgáltatásként (dologösszesség formájában) értékesítik a vevő részére és a vevő kizárólag együttesen kívánja megvásárolni azokat.

A gépkocsi beállót magában foglaló, „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, ugyanakkor annak hasznosítására a fent körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartama alatt a bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja jogosult.

Az adásvételi szerződésben a felek a Lakás vételárát 220.000.000,- Ft (3.384.615,- Ft/m²) összegben, a Tároló vételárát 5.000.000,- Ft (1.250.000,- Ft/m²) összegben határozták meg, az Ingatlanok a felek által meghatározott együttes vételára 225.000.000,- Ft összeg.

A felek rögzítették, hogy a vevő az Ingatlanok vételárát akként fizeti meg az eladók részére, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően 2.250.000,- Ft összeget, az adásvételi szerződés aláírása napján további 17.750.000,- Ft összeget, mindösszesen 20.000.000,- Ft összeget foglaló jogcímen már megfizetett az eladóknak, a Vételárból fennmaradó 205.000.000,- Ft összeget utolsó vételárhátralék jogcímen (a továbbiakban: Vételárhátralék) pedig legkésőbb 2025. augusztus 31. napjáig köteles megfizetni az eladók részére banki átutalás útján, amennyiben az Ingatlanok birtokbavehető állapotban vannak és az Ingatlanok tulajdoni lapján a vevői kérelmen

túl elintézett vagy elintézetlen kérelem nem szerepel. Az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának rendelkezésre állása vagy amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott és a nyilatkozattételre szabott határidő eredménytelenül eltelt, a nyilatkozattételi határidő eredménytelen lejárta követő 5 banki napon belül a vevő a Vételárhátralékot előteljesíti az eladók részére.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a Vételár hiánytalan megfizetését követő 3 napon belül, de nem korábban, mint 2025. július 17. napján kerül sor.

Az Ingatlanok 2025. június 11. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapok másolatai szerint a tulajdoni lapokon 108251/2025.06.06. számon a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelme széljegyen szerepel, tulajdoni lapok másolatai szerint az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6635/2 hrsz-ú társasházi ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemlék, 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 Ingatlan magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6635/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 146. pont).

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 4. § b) pontja alapján a műemlékek korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 4. §-ban meghatározott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és átruházásáról 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 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 8. szám alatti lakás és sétányszint 18. szám alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

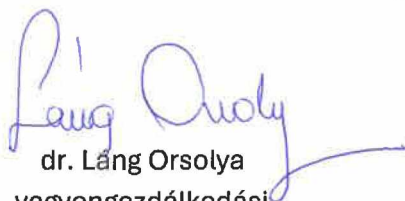
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával a Rajnai Attila Rudolf és Rajnai Attila Rudolfné eladók, valamint Anka Márton vevő között a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/2 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 8. szám alatt található, 65 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 177/10.000, az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/47 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 18. szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000, az eladók szintén 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2025. május 30. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 225.000.000,- Ft összegű vételáron azzal, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele kifejezetten és kizárólag a megjelölt lakás- és tárolóingatlan vonatkozásában történik, nem terjed ki az adásvételi szerződésben írt és P-1. szinten lévő 10. számú gépkocsi beállóra tekintettel arra, hogy a beállót magában foglaló, Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terhelő és az ingatlan tulajdoni lapján szereplő, 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog értelmében a haszonélvezeti jog gyakorlásának és ezáltal az ingatlanban lévő és az adásvétellel érintett beállóhely kizárólagos használatának átengedésére 2030. május 26. napjáig kerülhet sor, a beállóhelyet és az azt magában foglaló ingatlant a körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartamának lejártát követően kizárólag a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos hasznosíthatja.

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. Sötch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. június 23.