



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2025. szeptember 17-i rendes ülésére
a 1012 Budapest I. kerület Logodi utca 9. A. épület 3. emelet 21. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

Monori Tímea Anikó eladó 2025. június 13. napján benyújtott kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

A kérelemhez nem került csatolásra az elővásárlási joggal érintett ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés. A Polgármesteri Hivatal illetékes irodája (a továbbiakban: Hivatal) 2025. június 17-én hiánypótlásra hívta fel Monori Tímea Anikó eladót, mely hiánypótlásban a Hivatal kérte a hiányzó irat csatolását, valamint tájékoztatást adott az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről.

Az eladó 2025. szeptember 9-én kézhez vett hiánypótló beadványához csatolta a közötte, mint eladó és Venczel Dániel, mint vevő között a Budapest I. kerület, belterület 7125/0/A/25 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1012 Budapest I. kerület Logodi utca 9. A. épület 3. emelet 21. szám alatt található, 555 m² alapterületű „padlástér” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Padlástér) az eladó 20/1110 arányú tulajdonában álló tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tulajdoni hányad) értékesítése tárgyában 2025. május 9. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés eredeti példányát.

A 1012 Budapest, Logodi utca 9. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) található Padlástér osztatlan közös tulajdonban áll, az Önkormányzat a Padlástér tekintetében 16/1110 arányú tulajdonjoggal rendelkezik.

A Társasházban az Önkormányzat a Padlástérben lévő fent körülírt tulajdonjogon kívül egy darab lakás - a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/B/1 helyrajzi számú ingatlan - tulajdonjogával rendelkezik a hatályos önkormányzati nyilvántartás szerint.

Az adásvételi szerződésben a felek a Tulajdoni hányad vételárát 1.000.000,- Ft összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő megvásárolta az eladó kizárólagos tulajdonát képező Budapest I. kerület, belterület 7125/0/A/14 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1012 Budapest I. kerület, Logodi utca 9. A. épület 2. emelet 12A szám alatti lakás ingatlant is. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy tekintettel arra, hogy a vevő szándéka mindkét ingatlan megvásárlására terjed ki és azokat dologösszességgként kívánja megvásárolni, megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakásra megkötött adásvételi szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, úgy a Padlás vonatkozásában létrejött szerződés annak jogi sorsát osztja.

A felek rögzítették, hogy a vevő a Tulajdoni hányad vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján fizeti meg az eladó részére. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a birtokátruházásra a vételár utolsó részletének eladó bankszámláján történő jóváírása napját követő napon történik.

A Padlástér 2025. augusztus 15. napján a TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatán, a tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú rovatában 95184/1/2025/25.05.12. bejegyzési számon a vevő, mint jogosult javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem vonatkozásában ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása bejegyzés szerepel. Az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint a Padlástér per-, teher- és igénymentes.

A Budapest I. kerület, belterület 7125 hrsz-ú társasházi ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

A Padlástér osztatlan közös tulajdont képez, melyre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársakat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg elidegenítés esetén. Az Önkormányzat tulajdonjoga a Padlástér tulajdoni lapján a tulajdoni lap II. részének 32. sorszámú rovatában 37859/3/2021/21.01.14. bejegyzési számon szerepel.

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.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, 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 Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Bizottságot az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (....) GJB határozata

a 1012 Budapest I. kerület Logodi utca 9. A. épület 3. emelet 21. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága 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 (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a Budapest I. kerület, belterület 7125/0/A/25 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1012 Budapest I. kerület Logodi utca 9. A. épület 3. emelet 21. szám alatt található, 555 m² alapterületű „padlástér” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Padlástér) 16/1110 arányú tulajdonosa **nem él** az Önkormányzatot - mint a Padlástér tulajdoni lapján a tulajdoni lap II. részének 32. sorszámú rovatában 37859/3/2021/21.01.14. bejegyzési számon szereplő tulajdonostársat - megillető és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával a Monori Tímea Anikó eladó, valamint Venczel Dániel vevő között 2025. május 9. napján a Padlástér eladó 20/1110 arányú tulajdonában álló tulajdoni hányadának vevő részére való értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 1.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. szeptember 30.

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. szeptember 12.....

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért

jegyző

Az előterjesztést a Bizottság ülésére benyújtom:



Böröcz László

polgármester

Budapest, 2025. szeptember 12.....