



Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. november 12-i rendkívüli ülésére

**a 1016 Budapest I. kerület Fenyő utca 13. földszint 1/A 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!

Dr. Holvayné Gulyás Eszter eladó képviselőjében Spáhné dr. Szilágyi Erzsébet meghatalmazott jogi képviselő 2025. október 30. napján továbbított kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Spáhné dr. Szilágyi Erzsébet ügyvéd kérelmében tájékoztatta az Önkormányzatot, mint elővásárlási jogosultat, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál Budapest, I. kerület 7323/8/A/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben a 1016 Budapest, Fenyő u. 13. földszint 1/A szám alatti, 65 m² alapterületű, 2 szobás lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan vagy Lakás) Dr. Holvayné Gulyás Eszter tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadára vételi ajánlat érkezett Gaál Katalin Ilona vevőtől.

A jogi képviselő tájékoztatása szerint az Ingatlan vételára 90.000.000,- Ft (1.384.615,- Ft/m²), amely vételárból a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg az eladónak 15.000.000,- Ft összegű foglalót oly módon, hogy átutalja a foglaló összegét az eladó által megadott bankszámlaszámra. A vevő a vételár második - egyben utolsó - részletét 75.000.000,- Ft összeget legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését követő 62 napon belül fizeti meg - a tulajdonjog és a birtokátruházással egyidejűleg - az adásvételi szerződésben meghatározott eladói számlaszámra történő utalással. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár utolsó részletének kifizetésével egyidejűleg a vevő tulajdonjogát az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és ezt a bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezi az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.

A vevő a vételi ajánlat megtételekor tudomással bírt arról, hogy az Ingatlanban jelenleg bérlők laknak, akiknek a bérleti szerződése határozott időtartamú, amelynek utolsó napja 2026. május 31. és vállalja, hogy az eladó által kötött bérleti szerződéssel azonos tartalmú bérleti szerződést köt a fenti határidőig a bérlőkkel.

A jogi képviselő kérte, hogy a vételi ajánlat tartalmát teljes terjedelmében megismerve kérelme kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozzon az Önkormányzat arról, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni, amennyiben igen, úgy a fenti tartalmú vételi ajánlattal egyező tartalommal kötheti meg az adásvételi szerződést az eladóval a kérelem kézhezvételétől számított 17 napon belül.

A Lakás 2025. november 4. napján lekért tulajdonilap-másolat szerint per-, teher- és igénymentes.

A Budapest I. kerület, belterület 7323/8 hrsz-ú társasházi ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint régészeti lelőhely.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében az Önkormányzatot, mint a 1016 Budapest, Fenyő utca 13. szám alatti társasházban lévő külön tulajdonban álló önálló társasházi ingatlan (Budapest I. kerület, belterület 7323/8/A/6 helyrajzi számú garázs) tulajdonosát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése és a társasház Budapesten, 1989. október 31. napján kelt Társasházi alapító okirat C./ fejezetében foglaltak alapján elővásárlási jog illeti meg.

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. (XI.12.) GJB határozata

a 1016 Budapest I. kerület Fenyő utca 13. földszint 1/A 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 - mint a Budapest I. kerület, belterület 7323/8/A/6 helyrajzi számú önálló

társasházi ingatlan tulajdonosa - nem él a Budapest I. kerület Fenyő utca 13. szám alatti (helyrajzi szám: 7323/8) társasház Budapesten, 1989. október 31. napján kelt társasházi alapító okiratának C./ fejezetében foglaltak alapján fennálló elővásárlási jogával a Dr. Holvayné Gulyás Eszter eladó, 1/1 arányú tulajdonában álló a Budapest I. kerület, belterület 7323/8/A/8 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1016 Budapest, Fenyő u. 13. földszint 1/A szám alatti, 65 m² alapterületű, 2 szobás lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Gaál Katalin Ilona vevő által tett vételi ajánlat szerint és feltételek mellett, 90.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. november „7.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november „7.”