



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. augusztus 5-i ülésére
a 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti
osztatlan közös tulajdonban álló garázs ingatlanra fennálló elővásárlási jogról

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

jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. (Cg:01-09-711368) eladó képviseletében Dr. Lázár Zsigmond ügyvéd 2021. június 3. napján kelt és 2021. június 7. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Lázár Zsigmond ügyvéd az elővásárlási jognyilatkozat megtételére felhívó leveléhez csatolta a C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. eladó és Catherine Irene Connolly vevő között a Budapest, I. kerület 6758/0/A/28 hrsz-ú, 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti, 113 m² területű, „garázs” megnevezésű ingatlan eladó tulajdonában álló 16/113 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. május 27. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát. A szerződő felek a tulajdoni hányad vételárát az adásvételi szerződésben 7.000.000.- Ft összegben határozták meg. Az eladó tulajdoni hányada az osztatlan közös tulajdonban álló garázsból 16 m² területű ingatlanrészt testesít meg, így az ingatlanrész vételára 437.500.- Ft/m². Az adásvételi szerződés szerint a vevő a teljes vételárát készpénzben az eladó részére megfizette.

Az ingatlan műemléki jelentőségű terület, a világörökség része és régészeti lelőhely. Az ingatlan tulajdoni lapjára (III. rész 2. pont) a Magyar Állam javára a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján az elővásárlási jog bejegyzésre került.

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a szerint:

„6/A. § (1) A világörökségi helyszínen található ingatlan tekintetében - ide nem értve a lakhatás céljára szolgáló rendeltetés szerinti jellegű épületet (különösen: lakás, lakóház), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földet - a magyar államot - más jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg.

(1a) Az (1) bekezdéstől eltérően a magyar államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház fő rendeltetési jellegű, valamint a 200 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakás rendeltetésű azon ingatlan vonatkozásában, amely a Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út világörökségi helyszínen található.

(2) A magyar állam elővásárlási jogát

a) a természetvédelemért felelős miniszter gyakorolja, ha a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékét a természet védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban állapították meg,

b) minden más esetben a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

(3) Ha a magyar államot más jogcímen is megilleti az elővásárlási jog, akkor először az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása tekintetében kell nyilatkozni. Ha ezen jogcím alapján nem kerül sor az elővásárlási jog gyakorlására, úgy az elővásárlási jog a magyar állam tekintetében a további fennálló jogcímenen gyakorolható.

(4) Ha az e törvény alapján fennálló elővásárlási joggal olyan ingatlan érintett, amelyen a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a természet védelméről szóló törvény alapján is fennáll a magyar államot megillető elővásárlási jog, úgy csak az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog vonatkozásában kell nyilatkozni.

(5) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a kormányrendeletben kijelölt hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.”

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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, a tulajdonostárs elővásárlási jogát a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi.

Az Önkormányzatnak az ingatlanban tulajdoni hányada nincs.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos megkeresés 2021. június 07. napján érkezett az Önkormányzathoz. A jogi képviselő a nyilatkozattételre a kézhezvételtől számított 8 munkanapot jelölt meg. Hiánypótlás keretében 2021. június 23. napján küldte meg az Önkormányzat részére az adásvétel tárgyát képező ingatlan E-hiteles tulajdoni lap másolatát, egyúttal 2021. június 30. napján telefonon jelezte, hogy mindenképpen kéri az Önkormányzat nyilatkozatát, mert a földhivatal a legtöbb esetben az Önkormányzat, mint elővásárlási jogra jogosult nyilatkozatának hiányában hiánypótlási felhívást bocsájt ki.

A 2021. július 27. napján lekért tulajdoni lap másolaton Catherine Irene Connolly vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepl.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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 Vagyonszerzési Rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról 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, melyre, valamint arra való tekintettel, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, nem javasoljuk az ingatlan tulajdoni hányadának megvásárlását.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi Bizottságának

.../2021. (...) önkormányzati határozata

a 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti osztatlan közös tulajdonban álló garázs ingatlanra 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 elővásárlási jogával a C.I.C. Properties Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft. eladó és Catherine Irene Connolly vevő között a Budapest, I. kerület 6758/0/A/28 hrsz-ú, 1012 Budapest, Logodi u. 23. szám alatti, 113 m² területű, „garázs” megnevezésű ingatlan eladó tulajdonában álló 16/113 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. május 27. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 7.000.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

Budapest, 2021. július 27.