



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

**Előterjesztés**  
**a Tulajdonosi Bizottság**  
**2022. február 22-i ülésére**  
**a 1011 Budapest, Iskola utca 35/A. alagsor 1. szám alatti ingatlanon**  
**fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról**

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

dr. Németh Mónika  
jegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### Tisztelt Bizottság!

Fülöp Ágnes, Somlói István Antal és Kovácsné Kiss Márta kérelmezők nevében és képviselőik által eljárva dr. Káposztás Ágnes ügyvéd (KASZ: 36062592) a 2022. január 20. napján kelt és 2022. január 27. napján érkezett levelében 30 napos határidő tűzése mellett elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Káposztás Ágnes ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta Fülöp Ágnes eladó, valamint Somlói István Antal vevő és Kovácsné Kiss Márta haszonélvező (a továbbiakban együttesen: vevők) között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 14118/1/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Iskola utca 35/A. alagsor 1. szám alatt található, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan - az alapító okirat szerint a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 36/1000 eszmei tulajdoni hányad (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában 2022. január 20. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés egy eredeti példányát.

A Szerződő felek az adásvételi szerződésben az Ingatlan teljes vételárát 17.500.000.-Ft (729.167.- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés szerint a vevők az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizették az eladó részére 350.000.- Ft összeget. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a vevők az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek az eladó részére 1.400.000.- Ft összeget készpénzben, mely összeg foglalónak minősül, és szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beszámításra kerül. Az eladó a foglaló átvételét az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismerte és nyugtázta. Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek akként rendelkeztek, hogy vevők a vételár utolsó részletét, összesen 15.750.000.- Ft összeget (a továbbiakban: Vételárhátralék) az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek az eladó részére készpénzben – oly módon, hogy

ebből 7000 EUR összeget 2.500.000.- Ft összegnek számítanak be – a fennmaradó 13.250.000.- Ft-ot pedig forintban fizetik meg. A vételárhátralék átvételét az eladó elismerte és nyugtázta.

Az adásvételi szerződésben a Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított második naptári napon belül kerül sor az Ingatlan birtokának átruházására.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló 1011 Budapest, Iskola utca 35/A. szám alatt található, Budapest I. kerület, belterület 14118/1 hrsz-ú társasházi ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi kategóriába került besorolásra:

- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217]
- Budapest - a Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út - világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Víziváros északi része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39707)
- Víziváros déli része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39706)
- I. kerület teljes területe régészeti lelőhely (azonosító: 72919)

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 Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többszörösen módosított 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 Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése szerint a Budavári Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására 50 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Tulajdonosi Bizottság jogosult határozni.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Tulajdonosi Bizottságának**

**\_\_\_\_/2022. (\_\_\_\_) TB határozata**

**a 1011 Budapest, Iskola utca 35/A. alagsor 1. szám alatti ingatlanon 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 Fülöp Ágnes eladó, valamint Somlói István Antal vevő és Kovácsné Kiss



Márta haszonélvező között a Budapest I. kerület, belterület 14118/1/A/2 hrsz-ú, 1011 Budapest, Iskola utca 35/A. alagsor 1. szám alatt található, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2022. január 20. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 17.500.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2022. február 27.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 02.