



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. szeptember 29-i rendes ülésére
a 1013 Budapest, Attila út 15. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Dobrosi Eszter eladó képviseletében Dr. Rideg Gergely ügyvéd 2022. augusztus 22. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az ügyvéd az elővásárlási jognyilatkozat megtételére 30 napos határidőt szabott.

Dr. Rideg Gergely ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a **Dobrosi Eszter eladó** és **Radványi Gergely József** vevő között 2022. augusztus 5. napján az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6338/0/A/23 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, egy szobás, „lakás” megnevezésű, Budapest I. kerület, „címkézés alatt” (a valóságban pedig Budapest, I. kerület Attila út 15. szám alatt) található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 232/10.000 tulajdoni illetőség (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát, valamint az Ingatlan 2022. augusztus 8. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolatát.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 52.000.000.- Ft (1.575.758.- Ft/m²) összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés szerint a vevő 2022. június 30. napján eladó részére átutalással megfizetett 14.000.000.- Ft vételárrészletet, melyből a felek 5.000.000.- Ft összeget foglalónak tekintenek.

Az adásvételi szerződés szerint az Ingatlant 11.000.000.- Ft és járulékai erejéig, a jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal egyetemben, önálló jelzálogjog terheli, melynek jogosultja a K&H

Bank Zrt. Az eladó nyilatkozata szerint az Ingatlant terhelő tartozás a szerződéskötés napjával 9.537.794.- Ft. A vevő a szerződésben vállalta, hogy 2022. július 01. napjáig átutalással megfizetik a jelzálogtartozásnak megfelelő 9.750.000.- Ft összegű vételárrészt az eladó részére a teher kiegyenlítése céljából. Az eladó pedig vállalta, hogy az Ingatlant tehermentesíti. Az Ingatlan 2022. szeptember 6. napján a TAKARNET rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatának tanúsága szerint az Ingatlan tehermentesítése megtörtént.

A szerződésben foglaltak alapján a vevő fennmaradó 28.250.000.- Ft összegű vételárrészt legkésőbb 2022. augusztus 05. napjáig fizeti meg az eladó részére, amennyiben ezen időpontig a teher az Ingatlanról törlésre kerül.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy az eladó az Ingatlant a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 napon belül adja a vevők birtokába.

Az Ingatlan 2022. szeptember 6. napján a TAKARNET rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatán Radványi Gergely József vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme szerepel.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6338 hrsz-ú társasházi ingatlan a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű.

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-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 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.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet elővásárlási jog gyakorlására keretet nem tartalmaz.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatnak költségvetési vonzata nincs.

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

___/2022. (___) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Attila út 15. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási jogról

A Képviselő-testület 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 kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával a Dobrosi Eszter eladó, valamint Radványi Gergely József vevő között 2022. augusztus 5. napján az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 6338/0/A/23 hrsz-ú, természetben 1013 Budapest, Attila út 15. szám alatt található, 33 m² alapterületű, egy szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 232/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 52.000.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2022. október 6.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”