



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. május 9-i rendes ülésére

a 1011 Budapest, Fő utca 4. 2. em. 2/B és 3. em. 2. szám alatti ingatlanokon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A KELTA-CROSS Ingatlanforgalmazó és Informatikai Tanácsadó Betéti Társaság „végelszámolás alatt” eladó képviseletében és megbízásából eljárva Dr. Pécsváradi János ügyvéd 2024. április 26. napján érkezett kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). A jogi képviselő a jognyilatkozat megtételére a kérelme kézhezvételétől számított 30 napos határidőt szabott.

Dr. Pécsváradi János ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a KELTA-CROSS Ingatlanforgalmazó és Informatikai Tanácsadó Betéti Társaság „végelszámolás alatt” eladó, valamint Jer Mulrooney vevő között 2024. április 19. napján a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/21 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. 2. em. 2/B szám alatt található, 90 m² alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 309/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan1) 44/100 tulajdoni hányadának, továbbá a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/27 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. 3. em. 2. szám alatt található, 97 m² alapterületű, 2 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 327/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan2) 47/100 tulajdoni hányadának (Ingatlan1 44/100 tulajdoni hányada és Ingatlan2 47/100 tulajdoni hányada együttesen: Ingatlanok vagy Ingatlanhányadok) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés eredeti példányát.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan1 44/100 tulajdoni hányadának vételárát 31.548.000.- Ft összegben, az Ingatlan2 47/100 tulajdoni hányadának vételárát 36.378.000.- Ft összegben határozták meg. Az Ingatlanok vételára ennek megfelelően együttesen: 67.926.000.- Ft. Az eladó az adásvételi szerződés értelmében dologösszességként értékesíti az Ingatlanokat.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az eladónak az adásvételi szerződés megkötésének napján 67.926.000.- Ft összegű tartozása áll fenn a vevővel szemben tagi kölcsön jogcímén, melyre

tekintettel az eladó a vételár összegébe beszámítja a fennálló tartozását, amelyet a vevő elfogad, ennél fogva az adásvételi szerződés alapján a vevőnek nincs fizetési kötelezettsége az eladó felé.

Az adásvételi szerződés alapján az elővásárlásra jogosultak — az adásvételi szerződésben foglalt egyéb feltételek elfogadása mellett — kizárólag az elfogadó nyilatkozat megtételével, az adásvételi szerződés megkötésével és az Ingatlanok teljes vételárának, 67.926.000.- Ft összegnek a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd irodájának letéti számlájára történő megfizetésével egyidejűleg élhetnek érvényesen az elővásárlási jogukkal. Ebben az esetben az eladó köteles az elővásárlási jogát gyakorló vevővel az adásvételi szerződést megkötni.

Az adásvételi szerződés szerint az Ingatlan 2-t terheli a Magyarországi Volksbank Zrt-t illető jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, amellyel kapcsolatban az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az azok alapjául szolgáló kölcsön mintegy 10 éve visszafizetésre került, azonban a terhek törlése a tulajdoni lapról elmaradt. A terhek törlése iránt az eladó intézkedik.

Az adásvételi szerződés alapján az eladó szavatosságot vállal az Ingatlanhányadok — a fentiekben említetteken kívüli - per-, teher- és igénymentességéért, egyúttal szavatolja, hogy az Ingatlanhányadok tekintetében - a fent írtakon kívül - semmilyen személynek nincsen olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését bármely formában akadályozza vagy korlátozza, továbbá, hogy az Ingatlanhányadokat semminemű közüzemi díj, közteher tartozás, adók módjára behajtható egyéb tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli. Az eladó szavatolja, hogy az Ingatlanhányadokat az adásvételi szerződés megkötését megelőzően részben vagy egészben másnak nem adta el, s arra vonatkozóan az adásvételi szerződés megkötését követően — a szerződés teljesítéséig vagy annak egyéb jogcímen történő megszűnéséig — sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultak határidőben ne gyakorolják az elővásárlási jogukat vagy amennyiben elővásárlási jogukkal élnek, úgy azt kizárólag az adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel tegyék meg.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a vevő az Ingatlanok birtokában van.

A jogi képviselő által csatolt és 2024. április 24. napján, valamint 2024. április 19. napján a TAKARNET rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lapok másolata alapján megállapítható, hogy az Ingatlan1 az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tehermentes volt, míg az Ingatlan2 tulajdoni lapja III. rész 3. és 4. sorszámú rovata értelmében az Ingatlan2-t terheli a fent körülírt, Magyarországi Volksbank Zrt-t illető jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom. A tulajdoni lap tanúsága alapján az Ingatlan2 egyebekben tehermentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 14336 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, fokozottan védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

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.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, 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 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

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Fő utca 4. 2. em. 2/B és 3. em. 2. szám alatti ingatlanokon 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 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 KELTA-CROSS Ingatlanforgalmazó és Informatikai Tanácsadó Betéti Társaság „végelszámolás alatt” eladó, valamint Jer Mulrooney vevő között a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/21 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. 2. em. 2/B szám alatt található, 90 m² alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 309/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan1) 44/100 tulajdoni hányadának, továbbá a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/27 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. 3. em. 2. szám alatt található, 97 m² alapterületű, 2 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 327/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan2) 47/100 tulajdoni hányadának (Ingatlan1 44/100 tulajdoni hányada és Ingatlan2 47/100 tulajdoni hányada együttesen: Ingatlanok vagy Ingatlanhányadok) értékesítése tárgyában 2024. április 19. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 67.926.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2024. május 31.


Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK


Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

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

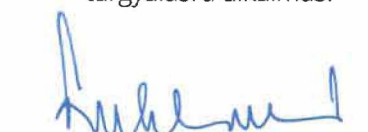

Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. április 30.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Váradiné Naszályi Márta
polgármester