



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. november 7-i rendkívüli ülésére
a 1011 Budapest, Fő utca 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A De Maio Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” eladó képviseletében és megbízásából eljárva Dr. Pécsváradi János ügyvéd 2024. október 4. napján érkezett kérelmében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Pécsváradi János ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a De Maio Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” eladó, valamint Mulrooney Jer vevő között 2024. szeptember 12. napján a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/9 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. I. emelet 1. szám alatt található, 141 m² alapterületű, három szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 476/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) 573/1000 tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Ingatlanhányad) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés eredeti példányát.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlanhányad vételárát 57.758.400,- Ft összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az eladónak az adásvételi szerződés megkötésének napján 57.758.400,- 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 Ingatlan teljes vételárának, 57.758.400,- Ft összegnek a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd irodájának letéti számlájára történő megfizetésével egyidejűleg élhetnek érvényesen az elővásárlási jogokkal. Ebben az esetben az eladó köteles az elővásárlási jogát gyakorló vevővel az adásvételi szerződést megkötni.

Az adásvételi szerződés alapján az eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, egyúttal szavatolja, hogy az Ingatlan tekintetében semmilyen személynek nincsen olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését bármely formában akadályozza vagy korlátozza, továbbá, hogy az Ingatlant 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 Ingatlant 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 a szerződés szerint, 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 Ingatlan birtokában van.

A 2024. október 15. napján a TAKARNET rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a tulajdoni lapon Mulrooney Jer tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme 143944/2024.09.24. számon, széljegyen szerepel, egyebekben az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 14336 hrsz-ú társasházi ingatlan a Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi 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.

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. I. emelet 1. 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 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat nem él a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (8) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával a De Maio Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „végelszámolás alatt” eladó, valamint Mulrooney Jer vevő között a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/9 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1011 Budapest, Fő utca 4. I. emelet 1. szám alatt található, 141 m² alapterületű, három szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 476/10.000, az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) 573/1000 tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Ingatlanhányad) értékesítése tárgyában 2024. szeptember 12. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 57.758.400,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2024. november 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

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


Kis Tímea
megbízott irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. november „h....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester