



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. december 12-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 2. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Erdős Péter és Erdős Péterné dr. eladók, valamint Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva vevők képviseletében és megbízásából eljárva dr. Ipsics Gábor ügyvéd 2024. november 26. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos hatáidőben történő - elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Ipsics Gábor ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta az Erdős Péter és Erdős Péterné dr. eladók, valamint Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva vevők között 2024. november 21. napján a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/13 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 2. szám alatt található, 77 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 306/10.000, az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

A csatolt adásvételi szerződés értelmében a szerződő felek rendelkeztek arról is, hogy az eladók az Ingatlan adásvételével egyidejűleg a vevők részére átruházzák a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlanban P-1.9. számmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot is.

Az eladók az adásvételi szerződésben tájékoztatták a vevőket arról, hogy őket, mint az Ingatlant magában foglaló társasházban (Anjou I. Társasház) lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a társasház alatt elhelyezkedő mélygarázsban gépkocsibeálló használatára vonatkozó jogosultság illeti meg. Az eladók tájékoztatást adtak továbbá arról, hogy a BHG Hausbau Kft., mint alapító és az Önkormányzat között 2000. május 31. napján megállapodás jött létre, amelyet az abban szerződő felek 2002. október 17. napján módosítottak. A hivatkozott megállapodás alapján az alapító a 1014

Budapest, Országház utca 33. és 34. szám alatti ingatlanokon álló épületek gépkocsi parkolóval történő ellátása céljából mélygarázst létesít, amely mélygarázs az Önkormányzat tulajdonát képezi azzal, hogy azon az alapító haszonélvezeti jogot szerez, amely haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől számított 25 évig illeti meg. A szerződő felek megállapodása alapján az alapító jogosult a haszonélvezeti jog gyakorlásának ellenérték fejében történő átengedésére oly módon, hogy a mélygarázsban kialakított garázshelyek használatát a társasház vagy a lakástulajdonosok számára biztosítja. A szerződő felek által kötött megállapodás rendelkezik arról, hogy amennyiben az alapító javára bejegyzett haszonélvezeti jog 25 éves időtartama lejártát követően az Önkormányzat a mélygarázst hasznosítani kívánja, az alapító, illetve az általa nevezett Jogutód (a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. számok alatti Anjou I. Társasház és Anjou II. Társasház, illetve a társasházakban lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársak) részére az Önkormányzat ún. előhasználati jogot vagy előbérleti jogot biztosít. A szerződő felek ezen jogok tartalmát úgy határozták meg, hogy amennyiben a jövőbeni hasznosítást megelőző szerződéskötés során azonos feltételek mellett a garázst a 25 év alatt is már használó lakástulajdonosok vagy a társasház is ajánlatot tesz, úgy az Önkormányzat kizárólag ez utóbbiakkal kötheti meg a használati vagy bérleti szerződést. A 2002. október 17-én kelt kiegészítő megállapodás 3. pontjában az Önkormányzat akként nyilatkozott, hogy amennyiben az alapító a haszonélvezeti jog gyakorlását a haszonélvezeti idő fennállása alatt ellenérték fejében engedi át a társasház vagy társasházi lakástulajdonosok részére, az Önkormányzat akarata továbbra is arra irányul, hogy azonos feltételekkel nem fog a garázsok használatának jogával élni.

A 2024. november 29. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² aiapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan, amely ingatlant terheli a 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában az alapító javára a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti Jog. Az eladók tájékoztatták a vevőket, hogy számukra az alapító a javára bejegyzett haszonélvezeti jog gyakorlását egy gépkocsibeállóhely tekintetében átengedte, amely alapján az eladók - Mile Andrea jogelődjüktől származtatott jogosultság alapján - 2030. május 26. napjáig kizárólagosan jogosultak használni a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban P-1.9. számmal megjelölt gépkocsibeállót. Az adásvételi szerződésben a felek a gépkocsibeálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultság átruházásának ellenértékét 36.000.000,- Ft összegben állapították meg. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladók tájékoztatták a vevőket a gépkocsibeállót magában foglaló mélygarázs használati feltételeiről, továbbá a fenntartási hozzájárulás fizetésére vonatkozó kötelezettségről, amelynek mértéke havonta átlagosan 15.000,- Ft összeg. A vevők a szerződés aláírásával tudomásul vették és elfogadták a mélygarázs használati feltételeit, továbbá vállalták, hogy a fenntartási hozzájárulást határidőben megfizetik.

A felek rögzítették, hogy az Ingatlant és a fent körülírt gépkocsibeállóra vonatkozó használati jogosultságot az eladók osztatlan szolgáltatásként (dologösszesség formájában) értékesítik a vevők részére és a vevők kizárólag együttesen kívánják megvásárolni azokat.

A gépkocsibeállót magában foglaló, „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, ugyanakkor annak hasznosítására a fent körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartama alatt a bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja jogosult.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 240.000.000,- Ft összegben határozták meg. A felek rögzítették, hogy a vevők az Ingatlan vételárát és a gépkocsibeálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultság átruházásának ellenértékét - amelyek együttes összege 276.000.000,- Ft (a továbbiakban együttesen Vételár) - akként fizetik meg az eladók részére, hogy az Ingatlan megvásárlására vonatkozó vételi ajánlatuk megtételével egyidejűleg, 2024. november 15. napján 27.600.000,- Ft összeget már megfizettek az eladóknak, a Vételárból fennmaradó 248.400.000,- Ft összeget (a továbbiakban: Vételárhátralék) pedig 2025. január 30. napjáig kötelesek megfizetni az eladók részére banki átutalás útján. A felek megállapodtak abban, hogy a Vételárhátralék megfizetésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam az adásvételi szerződés 8.2 pontjában meghatározott határidőn belül nem gyakorolja az elővásárlási jogát. A felek az Önkormányzat elővásárlási jogáról az adásvételi szerződésben nem rendelkeztek.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlan és a gépkocsibeálló birtokbaadására a Vételár hiánytalan teljesítését követően, 2025. június 15. napjáig kerül sor.

Az Ingatlan 2024. november 29. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján megállapítható, hogy a tulajdoni lapon Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme 166762/2024.11.25. számon széljegyen szerepel, egyebekben az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6631 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, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 5. § (1) bekezdése értelmében Budapest Főváros I. kerület Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a KÉSZ 4. számú melléklete tartalmazza, melynek értelmében az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6631 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 145. pont).

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 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 2. 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 Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával az Erdős Péter és Erdős Péterné dr. eladók, valamint Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/13 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 33. 2. emelet 2. szám alatt található, 77 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 306/10.000 tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonjogának értékesítése tárgyában 2024. november 21. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 240.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2024. december 20.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
aljegyző *h.*

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



Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya
aljegyző *h.*

Budapest, 2024. december „*h.*”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester