



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 18-i rendes ülésére

**a 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 1/A 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!

Kérészy András tulajdonos megbízásából Dr. Garadnai Tibor ügyvéd (a továbbiakban: Jogi képviselő) 2025. augusztus 22. napján benyújtott kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 15 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

A Jogi képviselő kérelmében előadta, hogy Kérészy András tulajdonos a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/13 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 1/A szám alatt található, 71 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 250/10.000, Kérészy András kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében vételi ajánlatot kapott Dr. Molnár Tamás Béla ajánlattevőtől. A Jogi képviselő megkeresésében foglaltak szerint az Ingatlant terheli a társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog.

A kérelemhez nem került csatolásra a nyilatkozattételre való felhívásra az Önkormányzat előtti eljárásban való képviseletre adott meghatalmazás.

A Polgármesteri Hivatal illetékes irodája (a továbbiakban: Hivatal) 2025. augusztus 26-án hiánypótlásra hívta fel a Jogi képviselőt, mely hiánypótlásban a Hivatal kérte a hiányzó irat csatolását, valamint tájékoztatást adott az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről.

A Jogi képviselő 2025. augusztus 27-én megküldött hiánypótló beadványához csatolta a képviseleti jogosultságát igazoló, Kérészy András eladó és Dr. Molnár Tamás Béla vevő által 2025. augusztus 15. napján az Ingatlan adásvétele tárgyában kötött ingatlan adásvételi előszerződés másolati példányát.

Az adásvételi előszerződésben a felek az Ingatlan vételárát 145.000.000,- Ft (2.042.254,- Ft/m²) összegben határozták meg, amelyből a felek 14.500.000,- Ft összeget foglalónak tekintenek és amely foglaló összegét a vevő az ingatlan adásvételi előszerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalás útján megfizetett az eladó részére.

Az adásvételi előszerződés szerint a vételár fennmaradó részét, 130.500.000.- Ft összeget a vevő az Ingatlan adásvétele tárgyában megkötésre kerülő ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, legkésőbb 2025. október 15. napjáig fizeti meg az eladó részére.

A felek az adásvételi előszerződésben abban állapodtak meg, hogy a birtokbaadás teljes vételár megfizetésének napján, legkésőbb 2025. október 15. napjáig történik meg.

Az Ingatlan 2025. augusztus 27. napján a TAKARNET rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatán, a tulajdoni lap III. részének 1. sorszámú rovatában a „TÁRSASHÁZ MINDENKORI TULAJDONOSAI” jogosult javára bejegyzett elővásárlási jog bejegyzés szerepel, egyebekben a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15, 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 7151 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (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 alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan 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

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 1/A 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 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület, Attila út 47. szám alatti (hrsz. 7151) társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15 és 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként, mint tulajdonostársat megillető, a társasházi törzslapon 106498/3/1999/98.12.01. bejegyzési számon „módosítás (Elővásárlási jog bejegyzés az 1-41. sz. különlapokra.) + SZ.M.SZ.” jogcímen, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/13 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, a tulajdoni lap III. rész 1. pontja alatt 106498/3/1999/99.05.18. bejegyzési számon a „társasház mindenkori tulajdonosai” javára szóló bejegyzés alapján fennálló elővásárlási jogával a Kérészy András eladó, valamint Dr. Molnár Tamás Béla vevő között 2025. augusztus 15. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/13 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 1/A szám alatt található, 71 m² alapterületű, kettő szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 250/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi előszerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 145.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. szeptember 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési hatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
 dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató	 Kis Tímea gazdasági igazgató	 dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2025. szeptember 10.

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember 10.