



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 20-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Országház utca 33. sétányszint 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!

Erdős Péter és Erdős Péterné Dr. képviseletében dr. Ipsics Gábor ügyvéd 2025. október 27. napján benyújtott kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Ipsics Gábor ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó kérelméhez csatolta az Erdős Péter és Erdős Péterné Dr. eladók és Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/32 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest Országház utca 33. sétányszint „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 6 m² alapterületű „tároló” megnevezésű - és a közös tulajdonból hozzátartozó 23/10.000 eszmei hányad, valamint a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek -, az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tároló vagy Ingatlan) értékesítése tárgyában 2025. október 22. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

Az adásvételi szerződésben a felek a Tároló vételárát 17.800.000,- Ft (2.966.667,- Ft/ m²) összegben határozták meg.

A felek rögzítették, hogy a vevők a vételárát akként fizetik meg az eladók részére, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 10.000.000,- Ft összeget banki átutalás útján megfizetnek az eladóknak, amely összegből a felek 1.780.000,- Ft összeget foglalónak tekintenek. A vevők a vételárból további 7.800.000,- Ft összeget utolsó vételárhátralék jogcímen és banki átutalás útján az Ingatlan birtokának részükre történő átruházásának napján fizetnek meg az eladók részére. Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a Tároló birtokbaadására 2025. december 15. napján kerül sor.

A Tároló 2025. november 4. napján lekért tulajdoni lap másolatán az INYER/2025/415282. széljegyszámom a vevők, mint jogosultak javára szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem széljegyzéken szerepel, egyebekben az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6631 helyrajzi számú társasházi ingatlan a 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 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 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

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

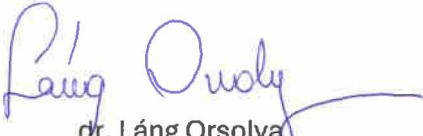
a 1014 Budapest, Országház utca 33. sétányszint alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

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 és Szabadics Zoltán és Szabadicsné Rádi Éva vevők között az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló és a Budapest I. kerület, belterület 6631/0/A/32 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest Országház utca 33. sétányszint „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 6 m² alapterületű „tároló” megnevezésű - és a közös tulajdonból hozzátartozó 23/10.000 eszmei hányad, valamint a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek - ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának a vevők részére történő értékesítése tárgyában 2025. október 22. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 17.800.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. november 25.

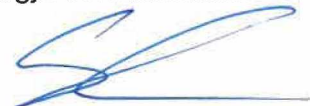
Végrehajtásért felelős: polgármester

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. november 17.

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. november 17.