

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

Sürgősségi előterjesztés  
a Képviselő-testület  
2023. február 23-i rendes ülésére  
a 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. II. emelet 9. szám alatti ingatlanon  
fennálló elővásárlási jogról

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

Az előterjesztés készítéséért felelős:	Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő- testület ülésére benyújtom:
dr. Láng Orsolya aljegyző	dr. Bartos Diána Petra jegyzőt helyettesítő aljegyző	Váradiné Naszályi Márta polgármester

## 1. Előterjesztés

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Egyedné Banyár Teréz és Őry Miklós eladók, valamint Kovács János és Hajagos Katalin vevők képviseletében dr. Béres Norbert ügyvéd 2023. február 13. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az ügyvéd az elővásárlási jognyilatkozat megtételére az elővásárlási jognyilatkozat megtételére való felhívás kézhezvételétől számított 30 napos határidőt szabott.

Dr. Béres Norbert ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta az Egyedné Banyár Teréz és Őry Miklós eladók, valamint Kovács János és Hajagos Katalin vevők között 2023. január 25. napján a Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/39 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint a 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. II. emelet 9. – természetben a 1011 Budapest, Fő utca 6. „felülvizsgálat alatt” – szám alatt található, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 egész szobás „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 87/10000 tulajdoni illetőség az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát. Az eljáró ügyvéd a kérelméhez csatolta továbbá a jelen ügyben való eljárásra szóló képviseleti jogosultságának igazolását tartalmazó meghatalmazások eredeti példányait.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 114.000.000.- Ft (1.868.852,46.- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg.

A vevők az adásvételi szerződés aláírásának napján 24.000.000,- Ft-ot önerőből fizettek meg az eladók részére banki utalás útján.

A felek az adásvételi szerződésben megállapodtak abban, hogy a fenti első vételárrészletből 11.400.000,- Ft-ot foglalónak tekintenek.

A vevők a vételárból fennmaradó 90.000.000,- Ft összegű vételárhátralékot legkésőbb 2023. április 26. napjáig fizetik meg az eladók részére banki utalás útján akként, hogy abból 51.600.000,- Ft összeget az elővásárlási jognyilatkozatok beszerzése, mint feltétel bekövetkezte esetén, valamint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (pénzintézet) pozitív hitelbírálatról szóló értesítésének a vevők általi kézhezvételét követő 5 napon belül fizetnek meg az eladók részére önerőből, míg 38.400.000,- Ft összeget részben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által folyósított kölcsönből kívánják megfizetni oly módon, hogy a vevők helyett és nevükben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. fizet meg 38.200.000,- Ft összegű vételárrészletet közvetlenül az eladók részére és a 200.000,- Ft összegű különbözetet – mint hitelfolyósítási költséget - a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által folyósított kölcsön összegének eladók bankszámláján történő jóváírásától számított 2 munkanapon belül fizetik meg a vevők az eladók részére banki utalás útján.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy az eladók a teljes vételár megfizetését követő 1 munkanapon belül adják a vevők birtokába az Ingatlant.

Az Ingatlan 2023. február 20. napján a TAKARNET rendszerből lekért tulajdoni lap másolatán, a tulajdoni lap 42841/2023.01.26. széljegyszámú rovatában Kovács János és Hajagos Katalin jogosultak javára szóló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem feljegyzés szerepel.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 14335 hrsz-ú társasházi ingatlan a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás 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.

A sürgősségi előterjesztés indoka az elővásárlási jognyilatkozat megtételére szabott, a felhívás kézhezvételétől számított 30 napos határidő, amely felhívás 2023. február 13. napján érkezett az Önkormányzathoz.

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

\_\_\_/2023. (\_\_\_) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. II. emelet 9. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási jogról

A Képviselő-testület 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 az Egyedné Banyár Teréz és Öry Miklós eladók, valamint Kovács János és Hajagos Katalin vevők között a Budapest I. kerület, belterület 14335/0/A/39 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint a 1011 Budapest, Hunyadi János út 3. II. emelet 9. – természetben a 1011 Budapest, Fő utca 6. „felülvizsgálat alatt” – szám alatt található, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 egész szobás „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 87/10000 tulajdoni illetőség az eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2023. január 25. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 114.000.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2023. március. 2.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2023. február 20.