



Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. december 11-i rendes ülésére
a 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 7. ajtószám alatti lakás
és sétányszint 17. szám alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal
kapcsolatos nyilatkozat megtételére

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Elek Zsuzsanna eladó 2025. december 5. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 30 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Elek Zsuzsanna eladó az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a közötte, mint eladó, valamint Frank Tamás és Frank Andrea Zsuzsanna vevők között 2025. szeptember 23. napján a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/1 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 7. szám alatt található, 70 m² alapterületű „lakás” megnevezésű, 1 egész szobás ingatlannak a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 192/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel (a továbbiakban Lakás), valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/46 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 17. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlannak és a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000 eszmei tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tároló, a Lakás és a Tároló együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) értékesítése tárgyában kötött és Dr. Mamuzsich Milán ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan adásvételi előszerződés másolati példányát.

A csatolt adásvételi előszerződés megkötésével egyidejűleg a szerződő felek rendelkeztek arról is, hogy az eladó az Ingatlanok adásvételével egyidejűleg a vevők részére átruházza a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlanban P-1. szinten lévő 7. számú és a Lakáshoz tartozó, annak tartozékát képező gépkocsi beálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot is. A használati jog átruházására vonatkozó, 2025. szeptember 23-án kelt, a felek által kötött és a parkolóhely használati jogának átengedéséről szóló szerződést az eladó a kérelméhez csatolta.

A használati szerződésben a felek részben rendelkeztek arról, továbbá kiegészítésekkel és tényként rögzítendő, hogy a BHG Hausbau Kft., mint alapító és az Önkormányzat között 2000.

május 31. napján megállapodás jött létre, amelyet a 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 Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, 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 alapító a javára bejegyzett haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedésére 2030. május 26. napjáig jogosult.

A használati szerződés értelmében az eladó a gépkocsi beálló kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot az adásvételi előszerződésben rögzített áron, annak keretében ruházza át a vevőkre.

A felek rögzítették, hogy az Ingatlanokat és a fent körülírt gépkocsi beállóra vonatkozó használati jogosultságot az eladó osztatlan szolgáltatásként (dologösszesség formájában) és kifejezetten az együttértékesítés szándékával értékesíti a vevők részére és a vevők kizárólag együttesen kívánják megvásárolni azokat.

A gépkocsi beállót 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 Ingatlanok együttes vételárát 196.500.000,- Ft összegben határozták meg.

A felek rögzítették, hogy a vevők az Ingatlanok vételárát akként fizetik meg az eladó részére, hogy az adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg és foglaló jogcímen megfizetnek 20.000.000,- Ft összeget. A vételár fennmaradó részének ütemezését a felek a végleges adásvételi szerződésben rögzítik azzal, hogy az eladó az Ingatlanokat terhelő terhek és igények törlését

követően értesíti az elővásárlásra jogosultakat, és amennyiben a jogosultak nem élnek az elővásárlási jogukkal (vagy nem nyilatkoznak a rendelkezésükre álló határidőben), úgy a vevők attól az időponttól számított nyolc napon belül kötelesek a fennmaradó vételárat teljesíteni, hogy valamennyi elővásárlási jogi jogosult nemleges nyilatkozatot tett vagy a nyilatkozattételi határidő alatt nem nyilatkozott, illetve amennyiben a fenti időpontra a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően sor kerülne, úgy a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizetik meg a vevők a fennmaradó vételárat.

Az előszerződés értelmében az eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és rögzíti, hogy amennyiben nem a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kerül sor a fennmaradó vételár megfizetésére, úgy a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett és letétbe helyezett okiratban hozzájárul a tulajdonjog vevők részére történő bejegyzéséhez.

Az adásvételi előszerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a vételár hiánytalan megfizetését követő 1 munkanapon belül kerül sor.

A Lakás 2025. november 20. napján lekért és az eladói kérelemhez csatolt tulajdoni lap másolata szerint a Lakás per-, teher- és igénymentes.

A Tároló 2025. december 10. napján lekért tulajdoni lap másolata szerint - a tulajdoni lap III. rész 4., illetve 5. sorszámokon szereplő 117354/1/2022/22.06.14. bejegyzési szám értelmében - a Tárolót Jakab Zoltán jogosult javára bejegyzett vételi jog és annak biztosítására szóló elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6635/2 hrsz-ú 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 az Önkormányzatot 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 6635/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 146. 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.

A sürgősségi előterjesztés indoka, hogy az elővásárlási jog gyakorlására szóló nyilatkozat megtételére vonatkozó felhívás 2025. december 5. napján érkezett és az abban foglalt kérelem mielőbbi elbírálása szükséges.

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 34. földszint 7. szám alatti lakás és sétányszint 17. szám alatti tároló ingatlanokon 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 Elek Zsuzsanna eladó, valamint Frank Tamás, és Frank Andrea Zsuzsanna vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/1 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. földszint 7. szám alatt található, 70 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 192/10.000, az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/46 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 17. szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000, az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan értékesítése tárgyában 2025. szeptember 23. napján kötött ingatlan adásvételi előszerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 196.500.000,- Ft összegű vételáron azzal, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele kifejezetten és kizárólag a megjelölt lakás- és tárolóingatlan vonatkozásában történik, nem terjed ki az adásvételi előszerződésben, valamint a 2025. szeptember 23-án kelt parkolóhely használati jogának átengedéséről szóló szerződésben

írt és P-1. szinten lévő 7. számú gépkocsi beállóra tekintettel arra, hogy a beállót magában foglaló, Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terhelő és az ingatlan tulajdoni lapján szereplő, 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett hasznélvezeti jog értelmében a hasznélvezeti jog gyakorlásának és ezáltal az ingatlanban lévő és az adásvétellel érintett beállóhely kizárólagos használatának átengedésére 2030. május 26. napjáig kerülhet sor, a beállóhelyet és az azt magában foglaló ingatlant a körülírt hasznélvezeti jogosultság időtartamának lejártát követően kizárólag a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos hasznosíthatja.

Határidő: 2025. december 22.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea
gazdasági igazgató

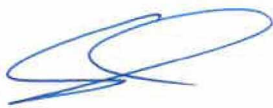
Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. december 11.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. december 11.