

Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. július 13-i rendkívüli ülésére
a 1011 Budapest, Fő utca 4. 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
Vagyonhasznosítási Iroda

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Dimák Attila Csaba ügyvéd 2023. július 04. napján kérelemmel fordult a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat), mely kérelemhez csatolta a Budapest I. kerület belterület, 14336/0/A/4 hrsz-ú, természetben 1011 Budapest Fő u. 4. szám alatti, 14 m² alapterületű, műhely megnevezésű ingatlan, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó az ingatlan-nyilvántartás szerint 47/10000 eszmei hányad és a társasházi alapító okiratban nevesített, az ingatlanhoz tartozó mellékhelyiségek értékesítése tárgyában Lervencz Julianna eladó, valamint Kerekes István vevő és Kerekes Edit hasznélvező között 2023. június 29. napján kötött adásvételi szerződés elektronikus aláírással ellátott példányát, továbbá az ingatlan 2023. június 29-én lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatát és kérte az Önkormányzat nyilatkozatát arról, miszerint az ingatlanon a Önkormányzat közfeladatot nem lát el.

Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy az ingatlan fürdőhelyisége alatt szennyvízgyűjtő van, az ingatlan részbeni felújítása (új villanyvezeték, új vízvezeték kiépítése) megtörtént, azonban további felújítást igényel.

A felek az adásvételi szerződésben az ingatlan vételárát 21.500.000.- Ft (1.535.714.- Ft/m²) összegben állapították meg, melyet a vevő hiánytalanul megfizetett az eladó részére.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan hasznélvező részére történő birtokátruházása 2023. március 10-én megtörtént.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a szerződő felek a tárgyi ingatlanra 2023. január 31-én adásvételi szerződést kötöttek, azonban a földhivatal a bejegyzési kérelmet elutasította, így került sor egy új adásvételi szerződés megkötésére 2023. június 29-én.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 14336 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.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kövtv.) 86. § (1) bekezdése szerint a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37–40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

- a) kiemelten védett műemlék ingatlan esetében, valamint az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében e törvény erejénél fogva; az 1998. január 1-jétől védettséget szerzett védett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja,
- b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdonátruházása esetében,
- c) védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen fekvő ingatlan esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja.

A Kövtv. 86. § (4) bekezdése alapján az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanokon első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében az önkormányzat helyett második helyen a használót illeti meg e jog.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 14336 hrsz-ú társasházi ingatlanban ingatlan-tulajdonnal rendelkezik, melyben az Önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott közfeladatot - saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás – lát el, az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

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 törzsvagyonárgyak.

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.

Az 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, Fő utca 4. 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) bekezdése 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 Lervencz Julianna eladó, valamint Kerekes István vevő és Kerekes Edit haszonélvező között a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/4 hrsz-ú, 1011 Budapest, Fő utca 4. szám alatt található, 14 m² alapterületű, „műhely” megnevezésű földszinti ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 47/10000 tulajdoni illetőség az eladó kizárólagos tulajdonában álló tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2023. június 29. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 21.500.000.- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2023. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. július „.....”