



**Előterjesztés**  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2021. december 16-i ülésére**  
**a 1011 Budapest, Fő utca 4. III. emelet 7. szám alatt található ingatlanon**  
**fennálló elővásárlási jogra**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség  
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
irodavezető

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Hild József Örökjárdék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaság eladó nevében és képviseletében eljárva Dr. Orbán László Tibor ügyvéd (KASZ: 36066490, V4Legal Orbán Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Szemere utca 8.) a 2021. november 27. napján kelt és 2021. december 03. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Dr. Orbán László Tibor ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a Hild József Örökjárdék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaság eladó és Magyar Balázs Ferenc vevő között az eladó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/32 hrsz.-ú, 1011 Budapest, Fő utca 4. III. emelet 7. szám alatt található, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 egész és egy fél szobából álló „lakás” megnevezésű - az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 304/10000 tulajdoni hányad - ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében 2021. november 11. napján létrejött adásvételi szerződés másolati példányát, a 2021. november 27. napján kelt Ügyvédi meghatalmazás másolati példányát, valamint az ingatlanok a Takarnet rendszeréből 2021. november 11. napján lekért, nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát.

Szerződő felek az adásvételi szerződésben az Ingatlan vételárát 74.650.000.- Ft (838.764.- Ft/m<sup>2</sup>) összegben határozták meg. A vevő az adásvételi szerződés aláírását megelőzően foglalo jogcímén megfizetett az eladó részére 1.466.500.- Ft összeget, mely összeg megfizetését eladó az adásvételi szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta.

Az adásvételi szerződés szerint a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Ingatlan vételárából további 5.998.500.- Ft összeget megfizetett szintén foglalo jogcímén az eladó részére. Az adásvételi szerződés szerint vevő a teljes vételárból 7.465.000.- Ft összeget fizetett meg eladó részére foglalo jogcímén.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a vevő legkésőbb 2022. május 11. napjáig, de mindenképp a bankhitel folyósítása előtt megfizet az eladó részére további 7.535.000.- Ft összeget, így a vevő által fizetett önerő összege az adásvételi szerződés értelmében 15.000.000.- Ft, az önerő összegének megfizetését vevő igazolni köteles. A vevő a vételár fennmaradó részét, 59.650.000.- Ft összeget az OTP Bank Nyrt. által nyújtott lakáscélú kölcsönből kívánja megfizetni eladó részére legkésőbb 2022. május 11. napjáig, azzal, hogy a vevő 2022. január 3. napját követően előteljesítésre jogosult. Arra az esetre, ha a hitelt folyósító pénzügyintézet a kölcsönösszeghez képest kevesebb kölcsönt nyújtana vevő részére, vevő vállalta, hogy a hitel folyósítását megelőzően a különbözetet saját erőből megfizeti az eladó részére. Eladó és vevő az adásvételi szerződésben megállapodtak abban, hogy eladó a tulajdonjogáról a teljes vételár teljesítését követően mond le.

Az adásvételi szerződés értelmében az Ingatlan birtokba adására és a vevő birtokba lépésére a teljes vételár megfizetését követő 2 munkanapon belül kerül sor.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, Fő utca 4. szám alatti, 14336 hrsz.-ú Társasházi ingatlan a Miniszterelnökség által vezetett Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi kategóriába került besorolásra:

- Budapest 14336 hrsz.-ú Ház műemlék (azonosító: 15123[35])
- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217])
- Ház ex-lege műemléki környezete (azonosító 25966)
- Épület ex-lege műemléki környezetet (azonosító: 25967)
- Budapest- Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Víziváros északi része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39707)
- Víziváros déli része kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 39706)
- Clark Ádám tér és környéke fokozottan védett régészeti lelőhely
- I. kerület teljes területe régészeti lelőhely (azonosító: 72919)

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése értelmében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többszörösen módosított 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 20. § (3) bekezdése szerint a Budavári Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására 50 millió forint értékhatárt meghaladó értékű vagyontárgy esetén a Képviselő-testület jogosult határozni.

Az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendelete elővásárlási jog gyakorlására előirányzatot nem tartalmaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület egyszerű többséggel szavaz.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**\_\_\_\_/2021. (\_\_\_\_) önkormányzati határozata**

**a 1011 Budapest, Fő utca 4. III. emelet 7. szám 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 20. § (3) 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 a Hild József Örökjárdék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaság eladó és Magyar Balázs Ferenc vevő között a Budapest I. kerület, belterület 14336/0/A/32 hrsz.-ú, 1011 Budapest, Fő utca 4. III. emelet 7. ajtó szám alatt található, 89 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 egész és egy fél szobából álló, „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. november 11. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 74.650.000.-Ft összegű vételáron.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. december 08.