



1000251546516

ikt. szám: FPH058 /2551 - 2 /2024

tárgy: Budapest V. kerület, Ferenciek tere 11.
1. emelet 1. ajtószám alatt található ingatlan
elővásárlási jog gyakorlása

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest V. kerület, 24305/0/A/11 hrsz.** alatt felvett, természetben **Budapest V. kerület, Ferenciek tere 11. 1. emelet 1. ajtószám** alatt található, **56 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 222/10.000-ed eszmei hányaddal, melyet Vevő részére kíván értékesíteni.

Az ingatlan kölcsönösen kialakított vételára: 228.000,- EUR, mely a szerződéskötés napján rögzített MNB árfolyam szerint (EUR/HUF 390,16) 88.956.480,- Ft összegnek felel meg (1.588.509,-Ft/m²).

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlanra:

- a BG Finance Zrt. javára 30.000.000, - Ft és járulécai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá vételi jog,
- az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. javára 30.000.000, - Ft és járulécai erejéig aljelzálogjog,
- a Eos Faktor Magyarország Zrt. javára 28.515, - Ft főkövetelés és járulécai erejéig végrehajtási jog

került bejegyzésre.

Eladó vállalta, hogy beszerzi a tartozásigazolást, amely megjelöli:

- az Ingatlanon fennálló terhekkel biztosított kölcsön és járulécai teljes végtörlesztéséhez szükséges pontos összeget,
- azt a bankszámlaszámot, amelyre a teljes végtörlesztés összegét utalni kell,
- azt, hogy amennyiben a teljes összeg kifizetésre kerül, akkor további feltétel nélkül az összes teher az ingatlanról törölhető.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 33.000, - EUR összeget foglaló jogcímen Eladó részére készpénzben megfizetett, mely a vételár összegébe beleszámít.

Vevő a vételárból fennmaradó 195.000, - EUR összeget készpénzben vagy utalással az Eladó által később megjelölésre kerülő bankszámlaszámra az azt követő 7 napon belül köteles megfizetni, hogy a következő feltételek közül az utolsó is teljesült:

- Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme széljegyzésre került és az ingatlan vételár megfizetése napján lekért tulajdoni lapja szerint az ingatlanra teher vagy egyéb a Vevők megszerzését akadályozó egyéb jog/tény nem került bejegyzésre, illetve ilyen kérelem nem került széljegyzésre,
- Eladó gondoskodott az Ingatlanra bejegyzett összes teher törléséről,
- az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával nem élt,
- Vevő részére a tulajdonszerzéshez szükséges kormányhivatali engedély kiadásra került.

Felek rögzítik, amennyiben 2024. július 20-ig a terhek nem kerülnek törlésre az ingatlan tulajdoni lapjáról, az Eladó köteles 20.000, - Ft/nap késedelmi kötbér fizetésére.

Vevő az ingatlan 1/1-es tulajdoni hányadára – tulajdonszerzésének hatályával - P. K. D. részére ajándékozás jogcímén holtig tartó haszonélvezeti jogot kíván alapítani, melynek bejegyzéséhez a teljes vételár megfizetésének feltételével és Vevő tulajdonszerzésének hatályával Eladó hozzájárulását adja.

Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján, bentlakóktól mentesen, a Felek által előre egyeztetett tiszta állapotban Vevő birtokába adja.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) a) pontja alapján a Magyar Államot 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.

A 2023. január 1-től módosított (4) bekezdése értelmében 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.

Fentiek értelmében 2023. január 1. napjától a műemléki ingatlanokon elővásárlási joga csak akkor van az önkormányzatoknak, ha közfeladatot látnak el az érintett ingatlanban.

Tekintettel arra, hogy a társasházban a Fővárosi Önkormányzat lát el közfeladatot (Katona József Színház), így az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében fennáll az elővásárlási joga.

A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletben foglalt táblázat 2. 9. sora értelmében a Fővárosi Önkormányzatot bármilyen jogcímen megillető elővásárlási jog tekintetében értékhatártól függetlenül a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben a Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

Vagyongazdálkodási szempontból nem javaslom az elővásárlási jog gyakorlását.

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2.9. sora szerinti átruházott hatáskörében eljárva, a 2024. június 3. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest V. kerület, 24305/0/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest V. kerület, Ferenciek tere 11. 1. emelet 1. ajtószám alatt található, 56 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 222/10.000-ed eszmei hányaddal, 228.000, - EUR vételáron Vevő részére történő elidegenítése során Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogával nem kíván élni, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy a lemondó nyilatkozatot Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap

felelős: a főpolgármester

határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Kiss Ambrus

főpolgármester-helyettes

Láttam:

dr. Számadó Tamás

főjegyző

A személyes adatok védelme érdekében a mellékletek a Vagyongazdálkodási Főosztály Titkárságán tekinthetők meg.

mellékletek:

1. Nyilatkozat

függelék:

1. Kérelem

2. Adásvételi szerződés

3. Tulajdoni lap