



1000268013779

ikt. szám: FPH058 /2897 - 6 /2024

tárgy: Budapest VII. kerület, Madách Imre tér 7.
3. emelet 2. ajtószám alatt található
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog
gyakorlása

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest VII. kerület, 34213/17/A/18 hrsz.** alatt felvett, természetben **Budapest VII. kerület, Madách Imre tér 7. 3. emelet 2. ajtószám** alatt található, **135 m²** alapterületű, **lakás** megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 286/10000-ed eszmei hányaddal, melyet Állagvevő részére kíván értékesíteni.

Az ingatlant a dr. T.G. javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli, azonban Eladó igazolja, hogy a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja már elhalálozott. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a holtig tartó haszonélvezeti jog törléséről az ingatlan-nyilvántartásban gondoskodik.

Állagvevő a Haszonélvezeti jogot vevők – F.M és M.G. - javára az adásvételi szerződéssel megszerzésre kerülő holtig tartó haszonélvezeti jog alapításához hozzájárul, annak ingatlan-nyilvántartásban történő, a saját tulajdonjogának bejegyzésével egyidejű bejegyzéséhez a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja.

Vevők az ingatlant az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megtekintették, azt részletesen megismerték.

Felek rögzítik, hogy 2024. március 22. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest belterületi 34213/17/A/18. helyrajzi számú, 135 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan tárgyában. Tekintettel arra, hogy Állagvevő kiskorú, az adásvétel jóváhagyása iránt a Budapest Főváros Kormányhivatala XIII. Kerületi Hivatala Gyámügyi Osztálya előtt BP-13/101/00918/2024 sz. alatt van folyamatban eljárás.

A Gyámügyi Osztály a 3. sorszámú végzésében kérte, hogy az adásvételi szerződés 8.) pontjában a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartásos eljárás helyett a Gyer. 154 § (3) bekezdésben szabályozottak szerint tulajdonjog fenntartás tényének feljegyzése formában történjen. Tekintettel erre szerződő felek az

adásvételi szerződés 8.) pontját közös akaratral módosítják, és az adásvételi szerződés módosítással egységes szerkezetű szövegét a II. fejezet szerinti tartalommal hagyják jóvá.

Az ingatlan vételára: 164.000.000, - Ft (1.214.815, - Ft/m²)

Vevők az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 16.400.000, - Ft összeget foglaló jogcímén Eladó részére készpénzben megfizettek, mely a vételárba beszámít.

Vevők vállalták, hogy a vételárból fennmaradó 147.600.000, - Ft összeget átutalással történő fizetés útján teljesítik az adásvételi szerződés aláírásától számított 90 napon belül. Vevők a vételár hátralék tekintetében részteljesítésre és előteljesítésre is jogosultak.

Vevők rögzítik, hogy a tulajdonjog és haszonélvezeti jog értékének megosztását az alábbiak szerint állapítják meg:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| - 1/1 arányú tulajdon: | 98.400.000, - Ft |
| - F.M. haszonélvezeti jog: | 28.114.286, - Ft |
| - M.G. haszonélvezeti jog: | 37.485.714, - Ft |

Felek rögzítik, hogy a vételár, valamint annak bármely részlete azon a napon minősül megfizetettnek, amikor az adott összeg az Eladó számára átadásra vagy a megjelölt pénzügyi számlán jóváírásra kerül.

Eladó az Állagvevő tulajdonjogának és Haszonélvezeti jogot vevők holtig tartó haszonélvezeti jognak bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett (Bejegyzési engedély), melyben hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga az Állagvevő javára 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Haszonélvezeti jogot vevők számára, azonos ranghelyen a holtig tartó haszonélvezeti jog – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban a teljes vételár megfizetését követően bejegyzésre kerüljön. A Bejegyzési engedély letétből történő kiadásának együttes feltételeit szerződő felek az alábbiak szerint határozzák meg:

- Magyar Állam nem él elővásárlási jogával,
- A Gyámügyi Osztály az adásvételt jóváhagyta,
- A teljes vételár megfizetésre került és annak hitelt érdemlő igazolása megtörtént.

Eladó az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg a megtekintett állapotban, kiürítve köteles Vevők birtokába adni.

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 a saját tulajdonú albetétében közfeladatot lát el (Örkény István Színház), így az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jogát gyakorolhatja.

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. április 24. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest VII. kerület, 34213/17/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest VII. kerület, Madách Imre tér 7. 3. emelet 2. ajtószám alatt található, 135 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 286/10000-ed eszmei hányaddal, 164.000.000, - Ft vételáron Állagvevő és Haszonélvezeti jogot Vevők részére történő elidegenítése során Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogával nem kíván élni, egyúttal felkéri a főpolgármestert, hogy a lemondó nyilatkozatot Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében 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