



A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. augusztus 29-i rendkívüli ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella,
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályvezető
Tárgy: Döntés a 1024 Budapest, Margit körút 55. 4. emelet 17. szám alatti (13283/0/A/18 helyrajzi számú) lakás tekintetében, az ingatlan műemlék jellegére vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról.
Ügyintéző: Barna Julianna
Ügyiratszám: XI/101-1/2022.

Tisztelt Bizottság!

_____ jogi képviselő kérelmet nyújtott be ügyfelei képviseletében, _____, mint eladó (meghatalmazottja _____), valamint _____, mint vevő, akik között 2022. július 5. napján megkötött adásvételi szerződés jött létre, melynek tárgya a Budapest II. kerület, Margit körút 55. 4. emelet 17. szám (13283/0/A/18 helyrajzi szám) alatt található 25 m² alapterületű, 1 szobás társasházi lakás, a hozzá tartozó 91/10000 eszmei tulajdoni hányaddal, az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt.

Az Átrium-társasház 13283 helyrajzi számú ingatlan tulajdon lapjának törzslapjára, az I. rész 3. pontja alatt, az épületre *Országos egyedi műemléki védettségére* tekintettel, a 199698/1/2005/05.06.08 számú bejegyző határozat alapján, az épület, mint műemlék került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az ingatlanra megkötött adásvételi szerződés kapcsán _____ jogi képviselő felhívást nyújtott be hivatalunkhoz, melyben kérvényezte az Önkormányzattól, hogy nyilatkozzon az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásra bejegyzett elővásárlási jog gyakorlása ügyében, melynek jogalapja a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja:

„86. § (1) 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.
(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja.

(4) Ha az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanra több elővásárlási jog áll fenn, 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.”

Jelen műemlék ingatlanra megkötött adásvételi szerződés 3. pontja értelmében, az ügyfelek a jogi képviselőjük útján felhívást intéztek a Magyar Állam képviseletében, az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Budapest Főváros Kormányhivatala részére, a Miniszterelnökséget vezető miniszternek címezve, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzata részére, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatának. A felhívásban a lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására 30 napos határidő került meghatározásra, amelynek elteltét követően, amennyiben nem nyilatkoznak, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

A Műemlékek definiálásaként, mint hazánk történeti múltjának jellegzetes, pótolhatatlan emlékei (építmény és egyéb alkotás, annak tartozékai, továbbá a vele kapcsolatban képző- és iparművészeti alkotások) kerültek meghatározásra, amelyek az ország gazdasági-társadalmi és kulturális fejlődésének tárgyi bizonyítékaként szolgálnak, és építészeti, történeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti vagy néprajzi szempontból kiemelkedő jelentőségűek. A műemlékek kiemelkedő és pótolhatatlan nemzeti értékek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56. § (1) bekezdése értelmében: „Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.”

Az Országos Műemléki Jegyzékben szereplő Budapest II. kerületi, Margit körút 55. szám alatti műemlék épület (bejegyzett neve: Kozma Lajos lakóház és filmszínház) 1935-ben épült, majd a Magyar Állam 1946-ban Átrium-társasház néven társasházzá alapította. A 8 szintből álló épületben (földszint és VII. emelet) 30 lakás albetét található, továbbá a ház földszintjén, a bejárat mellett helyezkedik el a művelődési célt szolgáló közös helyiség, az Átrium Mozi, amely 860 m² alapterületű csarnok, melynek rendeltetése színház, és operaház, színház és filmszínház jelleggel. Pince szinten, egyéb tárolók (fás és széntároló) és a kazánház található, valamint a mozihoz tartozó mozi-pince 709 m² alapterülettel.

Az Önkormányzat a társasházban nem rendelkezik ingatlan tulajdonnal.

A kérelemmel egyidejűleg benyújtott adásvételi szerződésben a szerződő felek az ingatlan vételárát 30.000.000,- Ft összegben határozták meg, amely összeget vevő részletekben fizette meg az eladónak, és az eladó gyermekének, mint meghatalmazottjának az alábbiak szerint:

- Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő a vételár első részletét, azaz 3.000.000,- Ft-ot fizetett meg az eladónak készpénzben, melyet felek foglalónak tekintenek, és a vételár összegébe beszámításra kerül.
- Az elővásárlási jogról történő lemondást és a Hivatalok által kiadott nyilatkozatok kiadását követően, a 30 napos határidő leteltét követő 8 napon belül, a vevő a fennmaradó 27.000.000,- Ft összegű vételár hátralékot köteles megfizetni eladónak oly módon, hogy

Az ingatlanokat érintő elővásárlási jog gyakorlását az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet), valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019. (XI.19.) önkormányzati rendelet szabályozza, melynek alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról.

Tekintettel arra, hogy az elővásárlási joggal érintett ingatlanok megvásárlására az Önkormányzat költségvetésében nem került elkülönítésre keretösszeg, vagy előirányzat, ezért jelen adásvételi szerződés ügyében nem javasolt, hogy az Önkormányzat éljen az elővásárlási jogával.



A Vagyondrendelet 17. § (4) bekezdése értelmében az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a GTB gyakorolja.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan értéke nem haladja meg az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága dönt.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. kerület, 13283/0/A/18 helyrajzi számon felvett, természetben 1024 Budapest, Margit körút 55. 4. emelet 17. szám alatti 25 m² alapterületű, 1 szobás társasházi lakás vonatkozásában - a hozzá tartozó 91/10000 eszmei tulajdoni hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, [redacted] mint eladó (meghatalmazottja: [redacted], valamint [redacted] mint vevő között 2022. július 5. napján létrejött adásvételi szerződés alapján 30.000.000,- Ft vételáron az ingatlan „műemlék” jellege miatt az Önkormányzatnak a lakásra bejegyzett elővásárlási jogával nem kíván élni.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 60 nap

Budapest, 2022. augusztus 15.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva,

dr. Toók Gabriella
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztályvezető

Mellékletek:

- 1./ Kérelem, és adásvételi szerződés
- 2./ Tulajdoni lapok
- 3./ Elővásárlási jog jogi háttere



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
1023 Budapest Margit u. 2-4.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 JÚL 11.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

X/1.....szám
Előirat:

Melléklet: 1.....db
Eladó: Berni, Julianne

Tisztelt Címzett!

Alulírott..... (eladó)
képviselőként, az alábbiakkal keresem meg a T. Címzettet.

....., mint eladó az 1/1 arányú tulajdonát képező, 1024 Budapest, Margit körút 55. 4. emelet 17. ajtószám alatt található, BUDAPEST II. KER. belterület 13283/0/A/18 helyrajzi számon felvett, lakás megnevezésű ingatlanát a 2022. július 5. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette.....
..... vevő részére.

Az adásvétel tárgyát képező lakás ingatlan magában foglaló társasház BUDAPEST II. KER. belterület 13283 helyrajzi számú társasházi törzslapján Műemlék bejegyzés szerepel (bejegyző határozat száma: 199698/1/2005/05.06.08.).

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 86. § (1) bekezdése a) pontja 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 a 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 Kötv. 86. § (4) bekezdése szerint:

"Ha az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanra több elővásárlási jog áll fenn, 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 fentiekre tekintettel, a Kötv. 86. §-ában foglaltakat alapul véve kérem, hogy jelen felhívás kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül szíveskedjen nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy elővásárlási joga fennáll-e, s azt kívánja-e gyakorolni.

Az elővásárlási jognyilatkozat kéréséhez szükséges adattartalmat az alábbiak szerint adom meg (68/2018. (IV.9.) kormányrendelet 16. sz. melléklete):

1.1. A tulajdonos természetes személy kérelmező (eladó) személyazonosító adatai:

..... (magyar állampolgár, születési név:..... anyja neve:.....
..... születési hely és idő:..... személyi azonosító:..... adóazonosító jel:.....
..... lakcím:.....)

Jelen eljárásra történő ügyvédi meghatalmazást az adásvételi szerződés 3./ pontja tartalmazza.

1.2. A kérelmező lakcíme:

[REDACTED]

1.3. A kérelmező értesítési címe:

[REDACTED]

2. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adatok:

2.1. a település neve: Budapest

2.2. az ingatlan helyrajzi száma: 13283/0/A/18

2.3. területnagysága: 25 m²

2.4. művelési ága: lakás

2.5. az átruházással érintett tulajdoni hányad: 1/1

3. A kérelem mellékleteként 1 pld. eredeti adásvételi szerződést csatolom.

4. A felek szándéknyilatkozatát az adásvételi szerződés 3./ pontja tartalmazza.

5. Nyilatkozom, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Budapest, 2022. július 5.

Tisztelettel:

[REDACTED]

Mellélet:

- 1 pld. adásvételi szerződés

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS*amely létrejött egyrészről*

 _____ mint eladó (továbbiakban: Eladó)

képviseli ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazással:

másrészről

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

- 1./ Szerződő felek a mai napon kelt tulajdoni lap másolat megtekintése után megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a természetben 1024 Budapest, Margit körút 55. 4. emelet 17. ajtószám alatt található, BUDAPEST II. KER. belterület 13283/0/A/18 helyrajzi számon felvett, lakás megnevezésű, 25 m² nagyságú ingatlan a hozzá tartozó 91/10000 eszmei hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt (a továbbiakban: ingatlan).
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet nem tartalmaz, teherlapján hatályos bejegyzés nem szerepel.
 Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlant magában foglaló társasház BUDAPEST II. KER. belterület 13283 helyrajzi számú társasházi törzslapján Műemlék bejegyzés szerepel (bejegyző határozat száma: 199698/1/2005/05.06.08.), azaz a lakás ingatlan műemlék ingatlannak minősül, mely tényre figyelemmel az ingatlanra vonatkozóan - amennyiben ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja - elővásárlási jog áll fenn, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján, a későbbiekben rögzítettek szerint.
 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy sem a társasház alapító okirata, sem általa megkötött jogügylet alapján az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga.
 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs tudomása semmilyen, az ingatlant érintő vitáról/jogvitáról, esetlegesen készülóban lévő vitáról/jogvitáról, semmilyen szóbeli vagy írásbeli igényről vagy követelésről, semmilyen az ingatlant terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmról vagy egyéb jogosultságról, semmilyen közigazgatási, peres vagy egyéb eljárásról.
 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan - jelen szerződésben rögzítettekén túl - per-, teher- és idegen igénytől mentes.
- 3./ A fentiek rögzítése után szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított 30.000.000,- Ft (azaz harmincmillió forint) vételárért Eladó eladja Vevőnek, míg azt Vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi.
 Vevő az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzi meg.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételár az ingatlan per-, teher- és igénymentes vételára, melyet kölcsönös alku eredményeként, a piaci viszonyok ismeretében, a jelen szerződésben említett valamennyi körülmény és megállapodás figyelembevételével állapítottak meg és fogadtak el.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában - amennyiben ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja - a 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában a települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy - a 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése, valamint a 68/2018. (IV.9.) korm.rendelet 3. § (4) bek. a) pontja alapján, e kormányrendelet 16. számú melléklete szerinti adattartalommal - a jelen adásvételi szerződés alapján, legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül tértivevényesen feladott levélben felhívják a

- Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására jogosult Budapest Főváros Kormányhivatalát, a Miniszterelnökséget vezető miniszternek címezve,
- Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzatát
- Budapest Főváros Önkormányzatát

(a továbbiakban együtt: Hivatalok) arra, hogy a felhívó levél kézhezvételének napját követő 30 napon belül nyilatkozzanak az elővásárlási jog fennállása, gyakorlása tárgyában azzal, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával ezúton meghatalmazzák [REDACTED] [REDACTED] hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatokat a felek képviselőjében szerezzék be és a Hivatalok előtt teljes jogkörrel járjon el.

4./ Szerződő Felek a vételár megfizetését az alábbiak szerint rendelték:

a./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3.000.000,- Ft (azaz hárommillió forint) összeget - foglaló jogcímén - készpénzben fizet meg Eladó részére (a továbbiakban: Foglaló). Eladó a 3.000.000,- Ft összegű készpénz hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:185. § (2) bekezdése alapján, ha a szerződést teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése szerint a szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

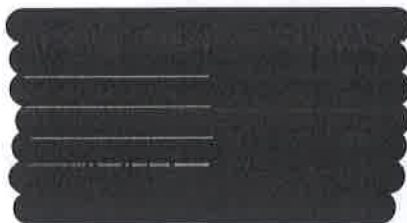
Mindezekre tekintettel Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményeit tudomásul veszik.

b./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben

- A./ a Hivatalok mindegyike kiadta nyilatkozatát, mely szerint elővásárlási joga nem áll fenn, vagy azzal élni nem kíván, vagy arról lemond, avagy
- B./ az elővásárlási jog gyakorlására tűzött 30 napos határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási joga gyakorlása tárgyában,

és

- a tulajdoni lapon semmilyen új széljegyzet vagy bejegyzés nem jelent meg Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének kívül,



ügy Vevő - a fenti 4./b./A./ pontban foglalt feltétel bekövetkezését, vagy 4./b./B./ pontban foglalt 30 napos határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a fennmaradó 27.000.000,- Ft (azaz huszonhétmillió forint) összeget, mint vételárhátralékot köteles megfizetni oly módon, hogy ezen összegből

bankszámlájára történő banki átutalással kerül teljesítésre, míg ezen átutalással egyidejűleg

- 5./ Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását Eladó által a bejegyzési engedély benyújtására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

- 6./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letéti szerződés alapján letétbe helyez 6 (azaz hat) példány, Vevő nevére szóló, eredeti, általa aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot (bejegyzési engedély), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Letéteményes ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt csak akkor adhatja ki, amikor az ingatlan teljes vételára Eladó részére határidőben, hiánytalanul teljesítésre került, és letéteményes ügyvéd a teljes vételár teljesítéséről - bármely fél részéről történő igazolás útján - hitelt érdemlő módon tudomást szerzett.

Fentiekre tekintettel letéteményes ügyvéd vállalja, hogy a teljes vételár határidőben történő és hiánytalan teljesítésének igazolását követő 3 munkanapon belül a bejegyzési engedélyeket benyújtja az illetékes földhivatalba.

Letéteményes ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a bejegyzési engedélyeket a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat értelmében teljesítési letétként kezeli. Felek és a letéteményes ügyvéd rögzítik, hogy a letétbehelyezésről az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján külön okiratba foglalt letéti szerződés nem készül, a letéti rendelkezéseket a jelen adásvételi szerződés tartalmazza.

- 7./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, míg Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságaira vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban minden lényeges információt átadott Vevő részére; kijelenti, hogy az ingatlan semmilyen általa ismert, rejtett hibában nem szenved.

- 8./ Eladó köteles az ingatlant a teljes vételár jelen szerződés szerinti megfizetésével egyidejűleg kiürített, tiszta, megtekintett állapotban Vevők birtokába adni, ezzel egyidejűleg pedig az ingatlanhoz tartozó kulcsokat Vevőknek átadni.

Felek a birtokbaadási eljárás során bejárják az ingatlant. A birtokbaadás során a Felek jegyzőkönyvben rögzítik a közműszolgáltatások mérőóráinak gyári számát, állását és egyéb adatait. A jegyzőkönyvben feltüntetett óraállást követően felmerülő fogyasztás ellenértékét a Vevő köteles viselni, e körben a Felek kötelesek egymással a birtokbaadást követő 30 (harminc) naptári napon belül tételesen elszámolni.

Eladó a birtok átruházásakor köteles igazolni Vevő felé, hogy közös költség tartozása nem áll fenn. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy együttműködve eljárnak a közműszolgáltatóknál a birtokbaadást követő 15 (tizenöt) naptári napon belül annak érdekében, hogy az egyes közműszolgáltatókkal a Vevő a saját névre szóló közmű-szolgáltatási szerződéseket megköthesse.

A birtokba lépést követően Vevő szedi az ingatlan hasznait, továbbá viseli a közterheket és másra át nem hárítható kárait.

Eladó köteles biztosítani, hogy a birtok átruházásának időpontjában az ingatlanba igazgatásrendészetileg harmadik személy ne legyen bejelentkezve, hogy az ingatlant sem gazdasági társaság, vagy más szervezet ne használja székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, központi ügyintézés helyeként, vagy egyéb működési helyként, és erre vonatkozó adatot a közhiteles nyilvántartások se tartalmazzanak.

Eladó szavatolja, hogy jelen szerződésben rögzítetteken túl harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, illetve Vevő jelen szerződésben meghatározott időpontban való birtokbavételét akadályozná, vagy hátráltatná, továbbá szavatolja, hogy ilyen jog a birtokbaadásakor sem fog fennállni. Szavatolja továbbá, hogy az ingatlan házastársi, vagy élettársi vagyunközösségnek nem tárgya, az ingatlanban ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

- 9./ Eladó vállalja, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó költségeket a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben rögzített óraállásokig megfizeti.
- 10./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel felmerülő költségek Vevőt terhelik.
Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI./30) számú Kormányrendelet értelmében az ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány készítése szükséges, melynek megfelelően az energetikai tanúsítvány HET-01499767 azonosító kódon elkészült. Vevő kijelenti, hogy a HET-01499767 azonosító kódú tanúsítványt átvette.
- 11./ Vevő úgy nyilatkozik, hogy másik lakástulajdonát [REDACTED]
[REDACTED] 2021. november 23. napján kötött adásvételi szerződéssel értékesítette, így kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. y) pontja alapján részére illetékmentességet állapítson meg.
- 12./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok; a Felek ügyleti képessége, illetve elidegenítési és tulajdonszerzési képessége nem áll korlátozás alatt.
- 13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezései megfelelően irányadóak. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával a korábban közöttük létrejött írásbeli és szóbeli megállapodások hatályukat veszítik. Jelen szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.
- 14./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bármelyik fél abban az esetben jogosult elállni a jelen szerződéstől, amennyiben a másik fél bármely jelen szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, és ezen kötelezettségét a sérelmet szenvedett fél írásbeli felszólítását követő 5 munkanapon belül sem teljesíti.

Az elállás a másik félnek címzett ajánlott, tértivevényes levélben közölt írásbeli nyilatkozattal történik.

Elállás esetén felek kötelesek egymással együttműködni és megtenni minden jognyilatkozatot, amely az ingatlan tulajdoni lapján lévő széljegy törlése érdekében szükségessé válik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a küldemény „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött” vagy más, a kézbesítés megghiúsulását igazoló jelzéssel érkezik vissza, úgy az a postal küldemény visszaérkezésének napján szabályszerűen közöltnek minősül.

[REDACTED]

[REDACTED]

- 15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – a továbbiakban: Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terhelt Szerződő felek adatai vonatkozásában.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat jelen Szerződés teljesítése érdekében kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben és a JÜB-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket, a személyes adataik viszonylatában adatkezelőnek minősül. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésben megadott személyes adataik rögzítésére jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével összefüggésben a felek személyazonosságának megállapítása, és a vonatkozó jogszabályok különösen a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény által előírt okirati kellékeknek való megfelelés és a kapcsolattartás érdekében került sor. Az adatkezelés jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontjával összhangban jogszabályi kötelezettség teljesítése.

Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/>.

Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

- 16./ A szerződő kifejezetten megállapodnak abban, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd megbízása jelen adásvételi szerződéssel összefüggő adó-, és illetékfizetési kérdésekre, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a szerződő felek képviselőire, nem terjed ki. A felek kijelentik, hogy adó-, és illetékfizetéssel kapcsolatos kérdésekben jelen szerződés megkötését megelőzően tájékozódtak, a jogügyletre vonatkozó adó-, és illetékfizetési szabályok ismeretében kötik meg a szerződést. A felek rögzítik, hogy jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás kizárólag az okratszerkesztésre és ellenjegyzésre, továbbá a Földhivatal előtti képviseletre terjed ki,

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére (okratszerkesztésre), továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletre meghatalmazzák [REDACTED]

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasták, tartalmának megértése után kijelentik, hogy az akaratukkal mindenben megegyező, akaratukat teljes körűen tartalmazza, így azt aláírásukkal minden oldalon megerősítik.

B u d a p e s t, 2022. július 5.

[REDACTED]

[REDACTED]

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő [REDACTED]

[REDACTED] a jelen szerződésben foglalt meghatalmazást elfogadom; s az ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen okirat a szerződő Felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúskodom a Felek aláírásának valóságát. Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapest, 2022. július 5. napján:

[REDACTED]

MEGHATALMAZÁS

Alulírott

meghatalmazom

hogy az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonomat képező, 1024 Budapest, Margit körút 55. 4. emelet 17. ajtószám alatti, BUDAPEST II. KER. belterület 13283/0/A/18 hrsz-on felvett, lakás megnevezésű, 25 m2 nagyságú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada értékesítése érdekében és során helyettem és nevemben, engem, mint eladót teljes jogkörrel képviseljen, nevemben akár írásban, akár szóban jognyilatkozatot tegyen.

A jelen meghatalmazás alapján a meghatalmazott jogosult különösen de nem kizárólagosan az adásvételi szerződést megelőző (ár)tárgyalásokat folytatni, adásvételi szerződés feltételeit - beleértve a vételár összegét és megfizetésének módját, ütemezését is - meghatározni, adásvételi szerződést - és annak esetleges módosításait -, valamint az ahhoz kapcsolódó bármely okiratokat (különösen: bejegyzési engedély) helyettem és nevemben aláírni, a szükséges nyilatkozatokat megtenni, a vételárát illetve annak bármely részletét készpénzben átvenni, vagy saját bankszámlájára utaltatni, továbbá a birtokátvétel során, valamint az illetékes földhivatal és egyéb harmadik személyek, hatóságok, hivatalok (így különösen, de nem kizárólagosan az elővásárlásra jogosultak, valamint a köznevelési hatóságok) előtti eljárásban helyettem és nevemben eljárni.

Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

Meghatalmazó és meghatalmazott megbízzák (meghatalmazzák)

jelen meghatalmazás elkészítésével és ellenjegyzésével, aki a meghatalmazást (meghatalmazást) ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

Budapest, 2022. július 4.

A jelen okiratot alulírott
készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2022. július 4. napján:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328507/2022

2022.07.11

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13283 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST IX.KER. Margit körút 55. "Földhivatal alatt"

I.R.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatai

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

954

0.00

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 199698/1/2005/05.06.08

Műemlék

II.R.É.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 12877/1946.

jogcíni eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: ÁTRIZUM-TÁRSASHÁZ

cím: 1024 BUDAPEST IX.KER. Margit körút 55.

A tulajdonjogot a 13283/0/A/1-32.sz.különlapok tartalmazták.

III.R.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 412415/1/2004/04.12.28

- az SZMSZ bonyolítva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldals 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 8000004/328499/2022
2022.07.11

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 13283/0/A/18 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 53. 4. emelet. ajtó:17.

Szélső: 126919/ 2022.07.06

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Dr. Szántay Ádám Zsolt az.név: Szántay Ádám Zsolt
a.név: Dr. Simon Éva Judit cím: 1117 BUDAPEST XI.KER. Karinthy Frigyes út 9. sz.1.A.

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni részes
------------	---------------	---------------------------	-----------------	------------------

lakás	25	1 0	91/10000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 309788/1/2004/04.12.08

2. bejegyző határozat: 12877/1946/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 10230/1962/1962.07.06

jogi cím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Kálmán

szül. : 1926

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diána utca 17/A

I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 309788/1/2004/04.12.08

- terület, személyi hányad módosult.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről *

Az építészeti örökség védelme

56. § (1) * Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.

(2) Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi (egyetemes), országos (nemzeti) és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), **fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.**

(3) A nemzetközi építészeti örökség - a „Világörökség jegyzék”-ben nyilvántartott - kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni.

(4) *

(5) Az országos építészeti örökség - a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett - kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

57. § (1) * Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján a 56. § szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(2) * A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.

(3) * A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.

(4) * Az önkormányzat - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre figyelemmel - a helyi védettség településrendezési eljárásen kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét tájékoztatásul megküldi a kulturális örökségvédelmi hatóságnak.

(5) * Az önkormányzati rendeletben megállapított helyi egyedi építészeti védelmet jogi jellegként az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyezni.

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

86. § (1) 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 a 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.

(1a)

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a hatóság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(3) A Magyar Állam elővásárlási jogát

a) ingatlanok esetében a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv,

b) védetté nyilvánított kulturális javak tekintetében a kormányrendeletben kijelölt szerv gyakorolja.

(4) Ha az (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlanra több elővásárlási jog áll fenn, 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 használatot illeti meg e jog.

87. § (1) A kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlanok tekintetében a Magyar Államot - más jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jog kiterjed a kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező - közterületnek nem minősülő - földrészletre, az azon fekvő építményre, társasház esetén valamennyi albetétre.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot a kormányrendeletben kijelölt örökségvédelmi szerv gyakorolja.

(4) A (3) bekezdés szerint kijelölt szerv az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

BEVEZETÉS

Az új országos műemlékjegyzék az 1988. év végéig védetté nyilvánított épületek és építmények legfontosabb jellemzőit – címét, tömör leírását, a védettség nyilvántartási adatait stb. – foglalja magába. Tartalmát tekintve lényegében az 1976. évi kiadáson alapul. Szerkesztését jórészt a számítógépes feldolgozás határozta meg, s ebből adódik az előző kiadástól való több eltérés.

Ennek a kiadványnak a szerkesztésénél is alapvető követelmény volt a megyénkénti rendszerezés, hiszen a kötet megyei füzetek formájában is forgalomba kerül. A megyeszékhelyekre vonatkozó jegyzékész azonban most a helységnevek betűrendjéhez illeszkedve található, eltérően az előző kiadástól, ahol ez a betűsorrendből kiemelve szerepelt.

A nagyobb települések és az összevont községek esetén a helységneve szerinti rendszerezés volt az elsődleges szempont, az utcanév a másodlagos. Ennek megfelelően a helyenként előforduló azonos utcanév esetén a helység rész neve szerinti sorrendben található a kérdéses tétel.

Mivel a kiadványt elsősorban azoknak szánjuk, akik a műemlékvédelemmel hivatásuknál fogva rendszeresen foglalkoznak, az egyes tételeknél feltüntettük az azonosító számokat (gépi feldolgozásnál használata célszerű!) és a védetté nyilvánításra vonatkozó legutóbbi (érvényes) határozat számát. A szerkesztés formailag is azt a célt szolgálja, hogy az alapvető adatok kiegészíthesse, illetve, hogy a későbbiekben védetté nyilvánított objektumokat a sorrendbe beilleszthesse. (A változásokról intézményünk – az OMF – továbbra is évente készít összesítő kiadványt.)

A műemléki védettségű területek ábrái technikai okok miatt ebben a kötetben nem szerepelnek. Ezek térképeit később, külön kiadványban tervezzük közreadni.

Meg kell említenünk azt is, hogy a jegyzék (adminisztrációs okokból) néhány olyan épület-építményt is tartalmaz, amely időközben elpusztult, vagy amelyeket szabadtéri néprajzi múzeumba szállítottak, de a műemléki védettséget megszüntető eljárás 1988 végéig nem zárult le. Az ebből fakadó esetleges félreértésekért előre is elnézést kérünk.

Kérjük továbbá, hogy az esetleges címváltozást, vagy bármilyen észlelt hibát az OMF nyilvántartási csoportjával közölni szíveskedjenek.

* * *

Az alábbiakban a műemlékvédelemmel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókat foglaljuk össze.

- A) **A műemlékvédelem alapvető szabályait, hatályos jogait és köteleit** az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény (Ét.) 20–21. és 37. §-a, valamint a végrehajtására kiadott 30/1964. (XII. 2.) Korm. számú rendelet 10–13. és 19. §-a tartalmazza. A részletes szabályokat a műemlékvédelemről szóló – a 8/1969. (V. 8.) ÉVM, a 22/1972. (XII. 16.) ÉVM és az 5/1982. (I. 27.) ÉVM rendelettel módosított – 1/1967. (I. 31.) ÉM számú rendelet állapítja meg.

- B) **Műemléki értékkategóriák** az 1/1967. (I. 31.) ÉM rendelet 2. §-a szerint:

Műemlék a hazánk történeti múltjának jellegzetes, pótolhatatlan olyan emléke (építmény és egyéb alkotás, annak tartozékai, továbbá a vele kapcsolatos képző- és iparművészeti alkotások), amely az ország gazdasági-társadalmi és kulturális fejlődésének tárgyi bizonyítékául szolgál, s építészeti, történeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti vagy néprajzi szempontból kiemelkedő jelentőségű.

Műemlék jellegű az építészeti, történeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti vagy néprajzi szempontból jelentős építmény és egyéb alkotás, annak tartozékai, továbbá a vele kapcsolatos képző- vagy iparművészeti alkotások.

Városképi jelentőségű – városban és községben egyaránt – az olyan építmény és annak külsőleg látható tartozékai, amely történeti vagy művészeti értékére tekintettel nem minősíthető műemléknek vagy műemlék jellegűnek, de külső megjelenésénél (hely, tömeg, építési mód, homlokzat stb.) fogva városkép (településképp) kialakításában lényeges szerepe van.

Műemléki jelentőségű terület a település olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet (terek, utcák vonalvezetése és beépítettsége stb.) történelmi kialakulását, fejlődését őrzi és bizonyítja, továbbá az olyan városrész, tér, utca, utcaszakasz, ahol a nagy számban előforduló műemlékek, műemlék jellegű és városképi jelentőségű építmények együttest, illetőleg jellegzetes városképet alkotnak.

Műemléki környezet a műemlék megjelenését, zavartalan érvényesülését biztosító építészeti és tájképi környezet.

Megjegyzés: A műemlék kiemelkedő, pótolhatatlan nemzeti érték, ezért a jogszabály (Ét. 21. §-a) feltétel nélkül fenntartani rendeli.

A műemlék jellegű építmény önmagában szintén műemléki értékkel rendelkezik, de az nem elégíti ki a műemlékké nyilvánítás kritériumát. Ezért a feltétel nélküli fenntartás településrendezési, gazdaságossági okok miatt kivételes esetben felülvizsgálható.

A városképi jelentőségű építmény – ellentétben az előbbi két kategóriával – elsősorban nem önmagában, hanem a településképpben betöltött szerepénél fogva képvisel védendő értéket. Ezért itt a sajátos műemléki védettség alapvetően csak a külső megjelenésére vonatkozik, s azt – a műemlék jellegű objektumhoz hasonlóan – a gazdaságosság és a rendezési tervekbe illeszthetőség határain belül kell fenntartani.

A mindennapos gyakorlatban „műemlék” címszó alatt mindhárom kategóriát ide kell érteni (a „műemlékállomány”-t is így kell értelmezni). A három kategória gyűjtőfogalomként a „védett épület, építmény” kifejezést javasoljuk használni.

A műemléki jelentőségű területen lévő, egyedileg nem védett építmények is a történeti beépítés részei, ezért rájuk a városképi jelentőségű építmények védelmére vonatkozó rendelkezések az irányadók.

A műemléki környezetben lévő, egyedileg nem védett építmény a műemlék megjelenését, zavartalan érvényesülését, építészeti környezetét biztosítják, ezért rájuk is a városképi jelentőségű építmények védelmére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

- C) A műemlékvédelem hatósági feladatait országosan az Országos Műemléki Felügyelőség (OMF), a főváros területén pedig – a Budavári Palota zárt területének kivételével – a Budapesti Műemlékfelügyelőség (BMF) látja el. Az OMF felügyeleti szerve a Közlékekési, Hírközlési és Építészeti Minisztérium. A BMF a fővárosi tanács végrehajtó bizottsága felügyelete alatt működik, de a szakfelügyeletért – közvetett úton – az OMF is felelős.

Mende Ferenc
az Országos Műemléki Felügyelőség
igazgatója

