



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. január 23-i rendkívüli ülésére

a 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. szám alatti ingatlanra vonatkozó
vételi ajánlat elfogadására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület, belterület 14008/0/A/17 helyrajzi számú, természetben 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 42 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) közös tulajdonú ingatlan. Az Ingatlan a Magyar Állam és a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) ½-½ arányú tulajdonában áll. A Magyar Állam tulajdoni hányada tekintetében a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. gyakorolja.

Az Ingatlan tulajdoni lap másolat adatai szerint a tulajdoni lap III. rész 1. sorszámú rovata értelmében az Ingatlanra a világorökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A §-a alapján a Magyar Állam jogosult javára elővásárlási jog került bejegyzésre. A tulajdoni lap értelmében az Ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlan használatáról a tulajdonostársak között megállapodás nem jött létre. Az Ingatlanban természetben kettő, különálló és önállóan megközelíthető helyiség került kialakításra. Az Ingatlan jelenleg üres, használat alatt nem áll.

A Magyar Állam tulajdonos képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. 2016 óta többször kereste meg az Önkormányzatot azzal, hogy az Ingatlanon fennálló közös tulajdont az állami tulajdoni hányad értékesítésével meg kívánja szüntetni.

A Képviselő-testület 741/2024. (IX. 26.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Magyar Állam ½ arányú tulajdoni hányada vonatkozásában bruttó 15.000.000,- Ft összegű vételi ajánlatot tesz. A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. 2024. október 29-én küldött válaszlevelében azt a tájékoztatást adta, hogy a vonatkozó – és az alábbiakban ismertetett – jogszabályi rendelkezések alapján állami vagyont csak a szakértő által megállapított forgalmi értéken lehet értékesíteni, alacsonyabb összegben nem, így a vételi ajánlatot elfogadni nem áll módjában.

2024. december 19-én kelt és 2025. január 2-án kézhez vett levelében a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. ismételt tájékoztatást adott arról, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 35. § (1) bekezdése alapján az értékesítést végzőnek a vagyon tulajdonjogának átruházását - ha törvény kivételt nem tesz - versenyeztetéssel kell megkísérelnie. A Vtv. 35. § (2)

bekezdés h) pontja lehetőséget biztosít az állami vagyonelem versenyeztetés mellőzésével történő értékesítésére, amennyiben azt helyi önkormányzat vásárolja meg.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 48. § (1) bekezdése értelmében a versenyeztetés nélküli értékesítés a Vtv. 35. § (2) bekezdése szerinti esetekben alkalmazható kivételes értékesítési eljárás, amelynek során a tulajdonosi joggyakorló vagy az általa az értékesítéssel megbízott személy az állami vagyonba tartozó vagyontárgyat - törvény eltérő rendelkezése hiányában - legalább a becsült forgalmi értéken, a versenyeztetési eljárás mellőzésével kiválasztott személy javára idegeníti el.

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. gondoskodott az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítéséről, aktualizálásáról. A szakértő a Magyar Állam tulajdonában lévő 1/2 arányú ingatlanhányad (a továbbiakban: Ingatlanhányad) forgalmi értékét nettó 17.300.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg. A szakértői vélemény 2025. április 23. napjáig érvényes.

A fentiekre tekintettel a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. kérte, hogy levele kézbesítését követő 10 napon belül az Önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy az Ingatlanhányad versenyeztetés mellőzésével történő értékesítése esetén, a szakértő által megállapított nettó 17.300.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 21.971.000,- Ft összegű vételárat elfogadja-e.

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. tájékoztatást adott arról is, hogy megküldött levele indikatív ajánlatnak minősül, ennek megfelelően ajánlati, valamint szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet. A továbbított, nem kötelező érvényű ajánlat elfogadása esetén, a döntés-előkészítő folyamat megkezdése előtt megküldésre kerül az Önkormányzat részére a vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés tervezete. Az adásvételi szerződés egyeztetését követően hozható döntés az Ingatlanhányad értékesítéséről.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése az Önkormányzat érdekében áll, az Ingatlanhányad megszerzése által az Önkormányzat az Ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik, javasolom, hogy az Önkormányzat hozzon döntést a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. ajánlatának elfogadása tárgyában a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. által a szakvélemény alapján megjelölt vételáron, az Ingatlanhányad tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes megszerzése céljából azzal, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 2025. április 23. napjáig áll fenn, mely időpontként a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. az értékelés érvényességi idejét megjelölte.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (3) bekezdése alapján a Vagyonrendelet szerint üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről és megterheléséről 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanvásárlás fedezetének biztosításához a 2025. évre vonatkozóan előzetes kötelezettségvállalás szükséges, amely döntés meghozatala képviselő-testületi hatáskörbe tartozik, a fedezetet biztosító döntési javaslat elfogadását követően – az értékelés fentiekben megjelölt érvényességi idejére figyelemmel – a Vagyonrendelet 8. § (3) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat gyakorolva a Képviselő-testület határozhat a tárgyi ingatlanvásárlásról.

Az előzetes kötelezettségvállalás keretében a Képviselő-testület vállalja, hogy az ingatlanvásárlás fedezete a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2025. évi költségvetésébe betervezésre kerül a 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok kormányzati funkció K6 Beruházások kiemelt előirányzat költségvetési sorára.

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

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

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

1.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (...) önkormányzati határozata

a 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat elfogadásához szükséges fedezet biztosítására vonatkozó, 2025. évre szóló előzetes kötelezettségvállalásról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete vállalja, hogy a Budapest I. kerület, belterület 14008/0/A/17 helyrajzi számú, természetben 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 42 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanak a Magyar Állam tulajdonában lévő ½ arányú tulajdoni hányada megvásárlásának költségét Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2025. évi költségvetésébe betervezi a 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok kormányzati funkció K6 Beruházások kiemelt előirányzat költségvetési sorára, nettó 17.300.000,- Ft + ÁFA összegben.

Határidő: 2025. február 28.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (...) önkormányzati határozata

a 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat elfogadásáról

- I. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 8. § (3) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Budapest I. kerület, belterület 14008/0/A/17 helyrajzi számú, természetben 1015 Budapest, Batthyány utca 32. földszint 5. „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 42 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlanak a Magyar Állam tulajdonában álló 1/2 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlanhányad) vonatkozásában, az Ingatlanhányad tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes állapotban történő megszerzése és a közös tulajdon megszüntetése céljából a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által tett nettó 17.300.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 21.971.000,- Ft összegű vételárat elfogadja.
- II. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a vételi ajánlat elfogadásához, valamint annak alapján az adásvételi szerződés megkötéséhez és az Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez


szükséges jognyilatkozatok megtételére, valamint az adásvételi szerződés Önkormányzat nevében és képviselőjében történő aláírására.

Határidő: vételi ajánlat elfogadásáról szóló tájékoztatás megküldésére 2025. január 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. január 20.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester