



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés  
a Képviselő-testület  
2022. december 15-i rendes ülésére  
a 1012 Budapest, Győző u. 11. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételéről

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület, belterület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti, 532 m<sup>2</sup> földterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan a Magyar Állam 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában és az ingatlan-nyilvántartás szerint a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelésében áll. Az ingatlant a tulajdoni lap másolat III. rész 2., 3. és 4. pontja alapján 25, 6 és 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli.

Az ingatlan közvetlenül szomszédos a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Budapest I. kerület, belterület 7580 helyrajzi számú, 1012 Budapest, Kuny Domokos u. 10. és a Budapest I. kerület, belterület 7578 helyrajzi számú, 1012 Budapest, Márvány u. 9. szám alatti ingatlanokkal. Az önkormányzati ingatlanok a közbeékelődő állami tulajdon miatt nem kezelhetők egységesen, azonban a 1012 Budapest, Győző u. 11. szám alatti ingatlan megvétele révén az Önkormányzatnak lehetősége nyílna a három ingatlan együttes hasznosítására, fejlesztésére.

A fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a 127/2020. (X. 1.) önkormányzati határozatával kinyilvánította az ingatlant érintő előzetes vételi szándékát, és felkérte a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) ingatlant érintő eladási szándékára vonatkozó nyilatkozatának beszerzése, valamint az eladási szándék fennállása esetén az ingatlanra vonatkozó értébecslés elvégzettetése érdekében, továbbá az értébecslés kézhezvételét követően tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételével kapcsolatban.

Az MNV Zrt. a Polgármester megkeresésére akként nyilatkozott, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 35. § (2) bekezdés h) pontja lehetőséget biztosít az állami vagyonelem versenyeztetés nélküli értékesítésére, amennyiben azt helyi önkormányzat vásárolja meg.

Jelezte továbbá, hogy az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 48. § (1) bekezdése alapján, mely szerint versenyeztetés nélküli értékesítés esetén az állami vagyonba tartozó vagyontárgy legalább a becsült forgalmi értéken idegeníthető el, aktualizáltatták az ingatlanról készült értékbecslést, melynek tanúsága szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke nettó 226.000.000.- Ft, majd 2021. január 26. napján az MNV Zrt. megküldte az Önkormányzat részére az ingatlanra vonatkozó aktualizált, CITY-FORM 2000 Kft. által készített értékbecslést, mely szakvélemény 2021. április 6. napjáig volt érvényes.

A fentieket követően a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet által kihirdetett veszélyhelyzet hatálya alatt, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott hatáskörben hozott 51/2021. (II. 22.) polgármesteri határozattal az Önkormányzat úgy határozott, hogy a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén az ingatlan tulajdonjogának per-teher- és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából 226.000.000.- Ft (kettőszázhuszonhat millió forint) + ÁFA vételáron vételi ajánlatot tesz a Budapest I. kerület, belterület 7579 helyrajzi számú, 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában az MNV Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége az ingatlanról készült értékbecslés érvényességi idején belül, azaz 2021. április 6. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.

A határozat meghozatalát követően, 2022. március 01. napján kelt levél útján a vételi ajánlat az MNV Zrt. részére megküldésre került. Az MNV Zrt. vételi ajánlat elfogadására vonatkozó jognyilatkozata az értékbecslés érvényességi idején túl érkezett, így szükségessé vált az értékbecslés aktualizálása.

Az MNV Zrt. 2021. május 13. napján érkezett válaszlevelében azt a tájékoztatást adta, hogy az MNV Zrt. eladási szándéka továbbra is fennáll, az ingatlan aktualizált forgalmi értéke nettó 231.000.000.- Ft.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 69/2021. (VII. 15.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából 231.000.000.- Ft (kettőszázharmincegy millió forint) + ÁFA vételáron vételi ajánlatot tesz a tárgyi ingatlan vonatkozásában az MNV Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége 2021. október 16. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti, azzal, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezetet Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 5/2021. (II. 25.) önkormányzati rendeletében foglalt előirányzatai terhére biztosítja.

A képviselő-testületi határozat alapján a vételi ajánlat 2021. július 30-án kelt levél útján az MNV Zrt. részére megküldésre került. A vételi ajánlatot tartalmazó levelet az MNV Zrt. 2021. augusztus 6-án átvette, válasz nem érkezett, ezért az Önkormányzat 2021. október 6-án ismét megkereste az MNV Zrt-t a vételi ajánlat elfogadása érdekében.

Az MNV Zrt. 2021. október 18-án érkezett válaszlevelében azt a tájékoztatást adta, hogy az értékesítési szándékuk változatlanul fennáll, azonban szükséges az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálása és az újabb ajánlati kötöttséggel járó vételi ajánlat megtétele.

Ezt követően az MNV Zrt-vel további levélváltásra, egyeztetésekre került sor, melynek eredményeképpen 2022. december 12-én az MNV Zrt. megküldte az Önkormányzat részére a CITY-FORM 2000 Kft. által 2022. szeptember 16-án készített ingatlanforgalmi szakvéleményt, melyben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 236.000.000.- Ft + ÁFA összegben határozta meg. Az MNV Zrt. felkérte az Önkormányzatot, nyilatkozzon arról, hogy az ingatlan versenyeztetés mellőzésével történő értékesítése esetén a szakértő által megállapított bruttó 299.720.000.- Ft vételárat elfogadja-e.

Mivel az ingatlan tulajdonjogának megszerzése továbbra is az Önkormányzat érdekében áll, javaslom, hogy az Önkormányzat hozzon döntést az újabb vételi ajánlat megtétele tárgyában az értékbecslésben feltüntetett vételáron, az ingatlan tulajdonjogának per-teher-és igénymentes megszerzése céljából, a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői joga törlésének feltételével, azzal, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 2023. március 15. napjáig áll fenn, mely időpontként az MNV Zrt. az értékbecslés 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 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Az ingatlanvásárlásra a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet 4. számú mellékletében a K62 soron 285.945.000.-Ft áll rendelkezésre, a fennmaradó 13.775.000.- Ft összeg az általános tartalék keret terhére biztosítható az alábbi átcsoportosítással:

ELŐIRÁNYZAT-CSÖKKENTÉS		
Előirányzat megnevezése	Költségvetési sor	Összeg (eFt)
Céltartalékok K513	6. melléklet 17.9. sor Körzetes képviselői keret 9. körzet	13.775
Ingatlanok beszerzése létesítése K62	4. melléklet Ingatlanok beszerzése K62	49.745
Összesen:		63.720

ELŐIRÁNYZAT-NÖVELÉS		
Előirányzat megnevezése	Költségvetési sor	Összeg (eFt)
Beruházás célú előzetesen felszámított áfa	4. melléklet Beruházás célú előzetesen felszámított áfa	63.720

A sürgősségi előterjesztés indoka a vételi ajánlat mielőbbi megtétele annak érdekében, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége idején belül elfogadó nyilatkozat születhessen és az adásvételi szerződés megkötésre kerülhessen.

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 javaslat elfogadására!

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

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

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1012 Budapest, Győző u. 11. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat megtételéről

- 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 20. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7579 helyrajzi számú, természetben 1012 Budapest Győző utca 11. szám alatti, 532 m<sup>2</sup> földterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén, az ingatlan tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából 236.000.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 299.720.000.- Ft összegű vételáron vételi ajánlatot tesz a tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége 2023. március 15. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.
- II. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlavásárlás fedezetének biztosítása érdekében a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. és 10. §-ai alapján a következő előirányzat-átcsoportosításról dönt:

ELŐIRÁNYZAT-CSÖKKENTÉS		
Előirányzat megnevezése	Költségvetési sor	Összeg (eFt)
Céltartalékok K513	6. melléklet 17.9. sor Körzetes képviselői keret 9. körzet	13.775
Ingatlanok beszerzése létesítése K62	4. melléklet Ingatlanok beszerzése K62	49.745
Összesen:		63.720

ELŐIRÁNYZAT-NÖVELÉS		
Előirányzat megnevezése	Költségvetési sor	Összeg (eFt)
Beruházás célú előzetesen felszámított áfa	4. melléklet Beruházás célú előzetesen felszámított áfa	63.720

- III. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a vételi ajánlat megtételéhez, valamint annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez és az Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére, valamint az adásvételi szerződés Önkormányzat nevében és képviseletében történő aláírására.

Határidő: 2023. január 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. december 13.