



BUDAVÁRI  
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

### Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. május 25-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 előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Vagyomhasznosítási Iroda

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
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 továbbiakban: 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 nyílik a három ingatlan együttes hasznosítására, fejlesztésére.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vt.) 35. § (2) bekezdésének h) pontja lehetőséget biztosít az állami vagyonelem versenyeztetés nélküli értékesítésére, amennyiben azt helyi önkormányzat vásárolja meg. Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 48. § (1) bekezdése alapján a versenyeztetés nélküli értékesítés a Vt. 35. § (2) bekezdése

szerinti esetekben alkalmazható kivételes értékesítési eljárás, amelynek során az állami vagyona tartozó vagyontárgy legalább a becsült forgalmi értéken idegeníthető el.

A Képviselő-testület az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében több alkalommal kifejezte vételi szándékát a tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) felé, legutóbb az 577/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői jogának törlése esetén, az Ingatlan tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes állapotban történő megszerzése céljából az MNV Zrt. által ingatlanforgalmi szakvélemény alapján megjelölt 236.000.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 299.720.000.- Ft összegű vételáron vételi ajánlatot tesz az MNV Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége 2023. március 15. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti. A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazta 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 képviselőjében történő aláírására.

Az MNV Zrt-t az Önkormányzat 577/2022. (XII. 15.) önkormányzati határozatába foglalt vételi ajánlatáról 2022. december 20-án kelt levél útján tájékoztattuk.

Az MNV Zrt. munkatársa 2023. január 9-én előzetes áttekintés céljából elektronikus úton megküldte az adásvételi szerződés tervezetét, azzal, hogy a tervezetet véleményezésre a vagyonkezelő részére is továbbítani szükséges, majd annak visszaküldését követően kezdődhet meg az MNV Zrt. döntéshozatali eljárása, amely előreláthatóan 2 hetet vesz igénybe. A döntés birtokában kerülhet sor az adásvételi szerződés aláírására.

Az adásvételi szerződés tervezetét a szükséges kiegészítésekkel 2023. január 13-án az MNV Zrt. részére a Budavári Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Irodája visszaküldte, azonban annak aláírására nem kerülhetett sor, mert az MNV Zrt. részéről az általa készített értékbecslés érvényességi és az Önkormányzat ehhez igazodó ajánlati kötöttségének ideje alatt elfogadó döntés nem született.

Az MNV Zrt. 2023. április 20-án kelt levelével tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy gondoskodott az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálásáról és a szakértő által megállapított forgalmi értékről, mely összeg bruttó 302.260.000.- Ft.

2023. május 04. napján kelt válaszelevelünkben az ingatlanforgalmi szakvélemény megküldését kértük. Az MNV Zrt. 2023. május 16-án megküldte a CITY-FORM 2000 Kft. által 2023. április 03. napján készített, aktualizált ingatlanforgalmi értékbecslést tartalmazó szakértői véleményt, mely szerint az Ingatlan forgalmi értéke 238.000.0000.- Ft + ÁFA. Az MNV Zrt. tájékoztatása szerint a szakértői vélemény 2023. szeptember 30-ig érvényes, egyúttal felhívta az Önkormányzatot arra, hogy nyilatkozzon, hogy az Ingatlan versenyeztetés mellőzésével történő értékesítése esetén a szakértő által megállapított bruttó 302.260.000.- Ft összegű vételárat elfogadja-e.

Mivel az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése továbbra is az Önkormányzat érdekében áll, javasolom, hogy az Önkormányzat hozzon döntést az újabb vételi ajánlat megtétele tárgyában az aktualizált értékbecslésben feltüntetett vételáron, az Ingatlan tulajdonjogának per-teher- és igénymentes megszerzése céljából, a Nemzeti Szakértői és Kutató Központ vagyonkezelői joga törlésének feltételével, és azzal, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 2023. szeptember 30. 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 ingatlanvásárlás fedezete Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelete 6. melléklet „Általános tartalék” során rendelkezésre áll, mely a soron következő költségvetési rendelet módosításakor átvezetésre kerül a 4/b melléklet Beruházási kiadások (K62, K67) 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 javaslat elfogadására!

## 2. Döntési javaslat

---

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

**.../2023. (...) 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 238.000.000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 302.260.000.- Ft összegű vételáron vételi ajánlatot tesz a tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé azzal, hogy ajánlati kötöttsége 2023. szeptember 30. napjáig áll fenn, és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződést megkötöti.
- II. 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 képviselőjében történő aláírására.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. május „.....”