

Készült a 2022. november 16. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: Bárányné dr. Sas Tímea vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Visszavásárlási jog gyakorlása (Budapest
XVI. kerület, 112543 hrsz-ú ingatlan)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (a továbbiakban: BFVK Zrt.) 2022. október 20-án érkezett levelében foglaltak szerint a Budapest XVI. kerület, 112543 hrsz-ú, természetben 1162 Budapest, XVI. kerület Csömöri út 268. szám alatt található, 1129 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az Ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Közfeladat-ellátási Szerződés alapján a BFVK Zrt. jogosult. A BFVK Zrt. 2021. október 7. napján nyilvános pályázatot írt ki az Ingatlan értékesítésére. A pályázati kiírásban szereplő 2022. július 26-i határidőig egy érvényes ajánlat érkezett. Az ajánlatot Vo Thi Huong magánszemély mint vevő tette, a vételár ajánlat 51.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 64.770.000,- Ft azzal, hogy az áfa-törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tárgybeli ingatlan értékesítést áfa kötelezettség terheli.

Budapest Főváros Önkormányzata mint az Ingatlan tulajdonosa és eladója a pályázati eljárás, valamint az azt követő tulajdonosi döntés alapján [Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága 783/2022. (VIII. 30.) TB határozata] a fent nevezett vevőt jelölte meg nyertes ajánlattevőként és vele kötötte meg az Ingatlan adásvételi szerződést 2022. október 4. napján.

Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az Ingatlan korábban a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában állt. Az Ingatlan szerzési jogcímére tekintettel az Önkormányzatot a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 35. § (3) bekezdés szerint visszavásárlási jog illeti meg:

„35. § (1) A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.
(2) A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell.
(3) Amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.”

A BFVK Zrt. az adásvételi szerződés másolatát a jognyilatkozat kiadása céljából megküldte azzal, hogy a kézhezvételtől számított 45 napon belül az Önkormányzat nyilatkozzon, kíván-e élni visszavásárlási jogával a tárgyi Ingatlan tekintetében. Amennyiben az Önkormányzat jognyilatkozata a levél átvételétől számított 45 napon belül nem érkezik meg a BFVK Zrt.-hez, azt úgy tekintik, hogy nem kívánt élni a visszavásárlási jogával. Az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint: „amennyiben a Magyar Állam, illetve a Helyi Önkormányzat jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában határidőn belül tett nyilatkozatával él

elővásárlási, illetve visszavásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog vagy a visszavásárlási jog gyakorlójával jön létre.” (1. sz. melléklet)

Az adásvételi szerződés szerint az Ingatlan vételára: 51.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 64.770.000,- Ft. Vevő a pályázati eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímen megfizetett az Eladónak 4.015.748,- Ft + 1.084.252,- Ft áfát, összesen bruttó 5.100.000,- Ft-ot, amelyet a felek a szerződés aláírásával foglalónak tekintenek. A vételár további részét, nettó 46.984.252,- Ft-ot + 12.685.748,- Ft áfát, összesen 59.670.000,- Ft vételárhátralékot a szerződés hatálybalépéséről történő értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított 10 munkanapon belül köteles megfizetni a Vevő a BFKV Zrt. részére.

Az előzmények szerint az Önkormányzat által benyújtott kisajátítási kérelemre a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal B-8133/9/2009 számú, 2009. szeptember 14-én jogerőre emelkedett határozatával a Budapest XVI. kerület 112543 hrsz-ú, 1129 m² területű, beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan teljes területét a K-81004 térrajzi számú kisajátítási terv alapján Budapest Főváros Önkormányzata javára kisajátította kártalanítási összeg meghatározásával. Budapest Főváros Önkormányzata 39.998.200,- Ft kártalanítási díjat, valamint 289.302,- Ft kamatot az Önkormányzat javára 2009. szeptember 29-én átutalta. Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a 79977/1/2009 számú földhivatali határozattal kisajátítás jogcímen bejegyzésre került. Az ingatlan birtokbaadása 2009. december 16-án megtörtént.

Az Ingatlan Lke-1/XVI/O2 megjelölésű, Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítési építési övezetbe tartozik, és a Rákospalotai határút – kerülethatár – Magtár u. – Szabadföld út – Simongát u. – kerülethatár – Nógrádverőce u. – Rákosliget határsor – Bökényföldi út – Zselic u. – Léva u. – Koronafürt u. – Veres Péter út – Futórozsa u. – Hársfa u. – Segesvár u. – Baross u. – János u. – Szentmihályi út és Rákospalotai út kereszteződése nevű, 66780 azonosító számú régészeti lelőhely területén fekszik. A visszavásárlási joggal érintett ingatlant környező ingatlanok esetében az Önkormányzatnak érdekeltsége nincsen. (2. sz. melléklet)

A vagyonszerzéshez szükséges - előre tervezett - pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Az üzleti vagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről szóló döntés:

- a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a polgármester hatáskörébe tartozik,
- b) 25 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik,
- c) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 25 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat „A” alternatíva: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, a jogügylet során meghatalmazással képviseli: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., rövidített cégnév: BFVK Zrt., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41, KSH szám: 12006003-6832-114-01, képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató) mint eladó, másrészt Vo Thi Huong, mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület belterület 112543 hrsz. alatti, 1129 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” rendeltetésű ingatlan, melynek vételára: 51.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 64.770.000,- Ft – tekintetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 35. § (3) bekezdésben biztosított visszavásárlási jogával **nem kíván élni**.

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a visszavásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2022. december 04.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat „B” alternatíva: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **élni kíván** a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 35. § (3) bekezdésében biztosított visszavásárlási jogával és a Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735636-2-41, KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, a jogügylet során meghatalmazással képviseli: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A., rövidített cégnév: BFVK Zrt., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószám: 12006003-2-41, KSH szám: 12006003-6832-114-01, képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató) mint eladó, másrészt Vo Thi Huong, mint vevő között létrejött adásvételi szerződésben szereplő Budapest XVI. kerület belterület 112543 hrsz. alatti, 1129 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” rendeltetésű ingatlant 51.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 64.770.000,- Ft vételáron meg kívánja vásárolni.

A Képviselő-testület az 51.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 64.770.000,- Ft vételár összegére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (II. 21.) önkormányzati rendelete 32. mellékletének 58. sora „Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetéül” előirányzat terhére biztosít fedezetet.

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata mint tulajdonos és eladó képviseletében meghatalmazással eljáró Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársasággal kötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő a nyilatkozat megtételére: 2022. december 04.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: BFVK Zrt. nyilatkozat kérő levele és mellékletei - *Zártan kezelendő, nyilvánosságra hozatala esetén anonimizálni szükséges*

2. sz. melléklet: tulajdoni lap, térképvázlat

Tárgyalásra illetékes bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság