

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2023. január 25. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető*

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Iskola utca
8. szám alatti ingatlan megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 25/2022. (I. 26.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy az 1161 Budapest, Krenedits Sándor utca 3. szám alatti, 109941 hrsz-ú, kivett színház megnevezésű ingatlan eladásából befolyó nettó 58.680.000 Ft összeget a „RÁKOSSZENTMIHÁLYI BÖLCSŐDE LÉTREHOZÁSÁÉRT ALAPBA” helyezi.

Ennek indoka, hogy a rákosszentmihályi városrésznek is legyen bölcsődéje az itt élők és a most betelepülők megfelelő ellátása érdekében. (1. számú melléklet)

A határozatban foglalt cél megvalósítása érdekében az Önkormányzat tárgyalást kezdeményezett az 1161 Budapest, Iskola utca 8. szám alatti, 112175 hrsz-ú, 2058 m² területű, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) megvásárlásáról a tulajdonos Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgáloi nevében eljáró képviselővel (a továbbiakban: Szervita Nővérek).

Az Ingatlant a tulajdonos rendháznak használta.

Az Ingatlanra a PROAC Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő készítette 2022. szeptember 19. napján forgalmi értékbecslést. (2-3. számú melléklet)

Az értékbecslés szerint:

A lakóház kb. az 1910-es években épült. Az épületet 1992-1994 között, majd 2018-ban részlegesen felújították. A felépítmény nettó területe 275 m².

Földszinti lakótér 24,50 m² imaterem, 27,20 m² paplak, 5,94 m² fürdő, 10,49 m² veranda, 9,86 m² közlekedő és tároló (padláslépcső), 10,28 m² WC, mosdó, előszoba, 27,45 m² munkaterem és közlekedő, 6,27 m² fürdő, 2,38 m² fürdő, 7,13 m² mosókonyha, 19,44 m² konyha, 1,68 m² kamra, 3,6 m² mosogató, 29,83 m² tálaló és ebédlő, 21,39 m² folyósó, 2,52 m² mosdó és WC, 13,65 m² szoba, 11,70 m² szoba, 10,14 m² szoba, 9,36 m² szoba, 11,31 m² szoba helyiségekből áll.

A falak téglából épültek, földéme fa szerkezetű, tetőszerkezete hagyományos fa fedélszék, ÉNY-i tetőrészen bitumenes zsindegy a fedés, DK-i tetőrészen régi síkpala. Lépcsők betonból készültek, ablakok jellemzően még eredeti fa szerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel, az ÉNY-i épületrészben hőszigetelt üvegezésűek, részben redőnnyel ellátottak. A belső ajtók fa szerkezetűek. A külső falfelület részben hőszigeteléssel ellátott, belső falfelület festett, vizes helyiségek csempézettek. Az épület belső burkolata, parketta, laminált padló, PVC és kerámialap. A fűtés újszerű kombi gázcirkóról üzemeltetett melegvizes rendszerű központi fűtés, radiátorok öntöttvasból és lapradiátorból készültek. A szakértő szerint az épületben jelentősebb statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatóak. A szerkezet stabil, de állékonysági problémák pl. vizesedés helyenként látható. Az épület összességében a korát is figyelembe véve 60%-os állapotú.

Az épületben a belmagasság 2,88-3,52 méter közötti.

A telken található egy tárolóként használható földszintes kialakítású, téglaszerkezetű magastető, cserépfedésű épület, melyben a gépészet és a villanszerelés nem került kialakításra. Az értékbecslés során figyelembevételre került, mivel 15 éve már a telken található, annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel.

Az Ingatlan értéke a szakvélemény szerint bruttó 204.000.000 Ft.

Az Ingatlan lakóingatlanként értékelt. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. A Szervita Nővérek nyilatkozata szerint az értékesítésre nézve nem választott áfa alanyiságot.

A forgalmi értékbecslés és a jogi egyeztetések alapján elkészült az Ingatlan adásvételi szerződés tervezete. (4. számú melléklet).

Az adásvételi szerződés főbb elemei a következők:

- Önkormányzat a szerződés aláírását követő 5 napon belül köteles a Szervita Nővérek részére átutalni 20.000.000 Ft összeget foglaló jogcímén;
- a Szervita Nővérek az adásvételi szerződés aláírásával már feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanra nézve az Önkormányzat javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba;
- a vételárból további 82.000.000 Ft részletet az Önkormányzat 2023. március 31. napjáig köteles a Szervita Nővérek részére banki átutalással megfizetni;
- a fennmaradó 102.000.000 Ft vételárhátralékot az Önkormányzat 2023. szeptember 30. napjáig köteles a Szervita Nővérek részére banki átutalással megfizetni;
- a Szervita Nővérek ügyvédi letétjébe helyezik azon nyilatkozatukat, hogy a teljes vételár megfizetése esetén Vevő javára az Ingatlan tulajdonjoga az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön;
- a Szervita Nővérek a teljes vételár jóváírását követő 8 napon belül átruházzák az Ingatlan birtokát az Önkormányzatra.

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

„16. § (5) A törzsvagyonnak minősülő vagyon megszerzéséről:

a) 15 millió Ft egyedi értékhatárig, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

***b) amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre áll, úgy 15 millió Ft egyedi értékhatár felett, amennyiben a vagyonszerzéshez szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben nem áll rendelkezésre, úgy bármilyen értékű vagyonszerzésről a Képviselő-testület dönt.**”*

Előterjesztőként javaslom az Iskola utca 8. szám alatti épület megvásárlását bölcsőde létrehozása céljából. Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönten szíveskedjen és az adásvételi szerződés tartalmát hagyja jóvá!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1161 Budapest, Iskola utca 8. szám alatti, 112175 hrsz-ú, 2058 m² területű, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant megvásárolja a tulajdonos Szervita Nővérek a Fájdalmas Anya Szolgáltótól bruttó 204.000.000 Ft vételáron.

A Képviselő-testület a bruttó 204.000.000 Ft vételár összegére Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. évi költségvetési rendeletének „Ingatlan vásárlás” előirányzata terhére biztosít fedezetet. Egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a 2023. évi költségvetési rendelet készítésekor gondoskodjon a fedezet biztosításáról.

A Képviselő-testület jóváhagyja a jelen előterjesztés 4. számú mellékletében foglalt Ingatlan Adásvételi Szerződés tartalmát. Felhatalmazza továbbá a Polgármestert az adásvételi jogüggyel kapcsolatosan a szükséges intézkedések, nyilatkozatok megtételére, valamint az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírására.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléletek:

1. sz. melléklet: 25/2022. (I. 26.) Kt. határozat
2. sz. melléklet: Értékelési bizonyítvány
3. sz. melléklet: 2022. szeptember 19-én készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény (zártan kezelendő)
4. sz. melléklet: Ingatlan Adásvételi Szerződés tervezet

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Köznevelési, Kulturális, Sport, Ifjúság- és Gyermekvédelmi Bizottság