



1000100684389

KGY/2021/B/E107

ikt. szám: FPH058 /512 - 3 /2021

tárgy: Javaslat a Budapest XXIII. kerület,
Grassalkovich u. 128. szám alatti, 185904
helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
elővásárlási jog gyakorlására

Előterjesztés

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

A 185904 helyrajzi számú, Budapest, XXIII. ker. Grassalkovich út 128. szám alatti ingatlan 272/1000 tulajdoni hányad arányban a BRB Buda Regionális Bank Zrt. „f.a.” (a továbbiakban: Tulajdonostárs), míg 728/1000 tulajdoni hányad arányban Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában áll. A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni hányada a Kulturális, Turisztikai, Sport és Ifjúságpolitikai Főosztály vagyongazdai körébe tartozik, a vagyonkimutatás szerint a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár használatában van jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi az Ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata.

A 272/1000 tulajdoni hányad (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában a Tulajdonostárs képviselőjét ellátó felszámoló, a Pénzügyi Stabilitási és Felszámoló Nonprofit Kft. (képviselő: dr. Strasser Csaba Gábor felszámolóbiztos) 2021. január 15-én kelt és általunk január 19-én kézhez vett levelében (2. számú melléklet) arról értesített, hogy megnyílt az elővásárlási jogunk a tárgyi Ingatlan vonatkozásában.

A felszámolóbiztos értesítésében hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdésére, amely szerint: „A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.”, valamint a Cstv. 49/C. § (3) bekezdésére is, amely szerint: „A felszámolás elrendelését megelőzően közhiteles nyilvántartásba bejegyzett vagy jogszabály alapján elővásárlásra jogosult ezt a jogát a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról.”

A Felszámoló arról is tájékoztatott bennünket, hogy az általa megindított nyilvános árverésen magánszemély licitáló (a továbbiakban: Vevő) szerezte meg a jogot a 926 m² alapterületű, kivett udvar és könyvtár és OTP megnevezésű Ingatlan és a hozzá tartozó ingóságok megvásárlására 47.440.000.-Ft vételáron, amelyből az Ingatlan vételára: 46.440.500.-Ft áfamentes összeg, az ingóságok vételára: 999.500.-Ft + áfa összeg.

Az ingatlan terhei (tulajdoni lap III. rész): 75835/2/2011/11.04.05 Vezetékjog Elmű Hálózati Kft.(1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára, 47400/3/2013.08.14 Jelzálogjog 251.146.000,- Ft és járulécai erejéig, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a Dél-Dunántúli Takarékszövetkezeti Hitelintézet (7400 Kaposvár, Berzsenyi utca 44.) jogosult javára, 40149/1/2020.16.01.22 Jelzálogjog 287.488,- Ft és járulécai erejéig Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksári Polgármesteri Hivatala (1239 Budapest, Grassalkovich út 170.) jogosult javára.

A felszámolóbiztos felhívásában a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozattételére 10 napos határidőt szabott meg.

2021 FEBR 22
16:18
Klau7

2021. január 25-én kelt válaszlevelünkben jeleztük a Felszámoló felé, hogy aggályosnak tartjuk az elővásárlási jog tekintetében megjelölt 10 napos jogvesztő határidőt. Azt kértük, hogy a Fővárosi Önkormányzat részére – az önkormányzat döntéshozatali mechanizmusára hivatkozással – hosszabb határidő szükséges.

A Felszámoló 2021. február 11-én kelt levelében az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló döntéshez 45 napos határidőt biztosított, és ezen határidőn belül kell megtennünk az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozatunkat is.

Vagyongazdálkodási szempontból javasoljuk az elővásárlási jog gyakorlását, az épület-együttes 272/1000 tulajdoni hányadának megvásárlását a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának létrejötté céljából, hogy az épület-együttes további hasznosítása a Fővárosi Önkormányzat önálló döntési jogkörébe kerüljön és ezzel saját bevételeit gyarapítsa. A BFVK Zrt. megállapításai alapján a vétel előnyös a Főváros számára, az Ingatlan fajlagos 238.000.-Ft/m² vételára a piaci viszonyoknak megfelel. A bankfiók műszaki állapota megfelelőnek mondható, a könyvtár egyes részei (vizesblokkok, pince) felújítandó, korszerűsítendő.

A Felszámoló által megküldött, jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező adás-vételi szerződés 3.3. pontja alapján a vevőnek az ingatlan vételárán felül meg kell fizetnie az eladót terhelő 2021. évi 253.044.-Ft összegű építményadó időarányos (az adásvételi szerződés megkötésétől 2021. december 31. napjáig terjedő időre járó) részét, továbbá a szerződés 7.3. pontja szerinti, a vételár 1 % + áfa összeget kitevő, 474.4.00.-Ft + áfa ügyvédi munkadíjat is.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú melléklet 2.9. sora szerint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Fővárosi Önkormányzat 2021. évi összevont költségvetéséről szóló 69/2020. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet 19. § (2) bekezdése szerint: "A „913201 Ingatlanvásárlás, vagyonkezelés és követelés érvényesítés céltartaléka" cím felhasználásáról az ingatlanvásárlással kapcsolatban - a Közgyűlés vagy bizottság hatáskörébe tartozó ingatlanvásárlás esetén a testületi döntést követően - a szükséges előirányzat-átcsoportosításról a főpolgármester dönt." A Fővárosi Önkormányzat „913201 Ingatlanvásárlás, vagyonkezelés és követelésérvényesítés céltartaléka" címen 75.000 e Ft előirányzattal rendelkezik.

Az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó előirányzat-rendezés érdekében szükséges csökkenteni a „913201 Ingatlanvásárlás, vagyonkezelés és követelésérvényesítés céltartaléka" cím kiadási, azon belül működési célú tartalékok előirányzatát 47.964 ezer Ft-tal, valamint szükséges megemelni a „847702 Vagyongazdálkodási kiadások" cím kiadási, azon belül önkormányzati beruházások előirányzatát 47.694 ezer Ft-tal, illetve a „841101 Pénzügytechnikai feladatok" cím kiadási, azon belül dologi kiadások (többi dologi kiadás) előirányzatát 270 ezer Ft-tal.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy:

1. Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú melléklet 2.9. sora szerinti hatáskörében eljárva a BRB Buda Regionális Bank Zrt. „f.a.” 272/1000 és Budapest Főváros Önkormányzata 728/1000 tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonát képező Budapest XXIII. kerület, belterület 185904 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1238 Budapest, Grassalkovich u. 128. szám alatti 926 m² alapterületű, „Kivett udvar és könyvtár és OTP” megnevezésű ingatlannak a 272/1000 tulajdoni illetőségét elővásárlási jogával élve 47.440.000.-Ft, azaz Negyvenhétmillió-négyszáznegyezer forint áfamentes vételáron, valamint az egyéb járulékos költségek megfizetésével megvásárolja oly módon, hogy a vételi ajánlatot tevő vevői pozíciójába lép. Jóváhagyja a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező adás-vételi szerződést és felkéri a főpolgármestert a Budapest Főváros Önkormányzata képviseletében történő aláírására.
2. javasolja a főpolgármesternek, hogy az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó előirányzat rendezése érdekében Budapest Főváros Önkormányzata 2021. évi összevont költségvetéséről szóló 69/2020. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 28. fejezetének „913201 Ingatlanvásárlás, vagyionkezelés és követelésérvényesítés céltartaléka” cím egyéb működési célú kiadások kiemelt kiadási előirányzatának 47.964 ezer Ft-tal való csökkentését, a „847702 Vagyongazdálkodási keret” cím beruházások kiemelt kiadási előirányzatának 47.694 ezer Ft-tal történő emelését, valamint a „841101 Pénzügytechnikai feladatok” cím dologi kiadások kiemelt kiadási előirányzatának 270 ezer Ft-tal történő emelését a jelen előterjesztés 4. számú melléklete szerint.

határidő: 60 nap

felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű többség

Budapest, 2021. február „22.”

Láttam:

dr. Számadó Tamás

főjegyző

2021 FEBR 22.

mellékletek:

1. tulajdoni lap és térképmásolat
2. a Felszámoló 2021. január 15-én kelt levele
3. adás-vételi szerződés
4. előirányzat-átcsoportosítás



Kiss Ambrus

főpolgármester-helyettes

Szignálta:

dr. Schrödel Norbert
aljegyző

2021.02.19.



Lázár Eszter
osztályvezető

2021.02.17.



dr. Lővincz Valéria
főosztályvezető