



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3155
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2022.06.25.

Előterjesztés a Képviselő-testület részére

**Tárgy: Budapest IV., József Attila u. 76-78-80. szám alatti ingatlancsoport adásvétellel
vegyes csereszerződésről döntés**

Előterjesztő:

Dr. Trippon Norbert alpolgármester

Előterjesztést előkészítette:

Dr. Moldván Tünde kabinetvezető

Testületi ülés időpontja:

2020. július 15.

Előterjesztés egyeztetve:

Hock Zoltán ÚV Zrt. vezérigazgatója

Jogi szempontból ellenőrizte:

Dr. Dallos Andrea, jegyző

Dr. Gácsi Anett Erzsébet, jogi előadó

Tisztelt Képviselő-testület!

Már a korábbi években is- stratégiai célkitűzéseknek megfelelően – az elképzelések között szerepelt a József Attila u. 76-78-80. szám alatti ingatlancsoport egységesítése, az építési telek bővítésével.

E három ingatlan egységesítésével érhető el a telek legeredményesebb hasznosítása, megteremtve ezáltal az intenzívebb beépíthetőség lehetőségét.

Ezen stratégiai célkitűzések mentén az elmúlt években megtörtént a fenti címeken található társasházi albetétek, illetve közös tulajdoni hányadok kivásárlása és a bérlakások kiürítése átköltöztetésekkel, amelynek eredményeként egységesen mind a telek, mind a felépítmények tulajdonosa az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-41, cégjegyzékszám: 01-10-042083, a továbbiakban UV Zrt.) lett, egy kivétellel [71799 hrsz-ú ingatlan, Budapest IV., József Attila u. 80., amely a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdona.]

Az UV Zrt. megvásárolta a Budapest IV., József Attila u. 80. szám alatti sarki telek magántulajdonosaitól is a felépítmény valamennyi tulajdoni hányadát. A felépítményt és a földterület (telek) tulajdonjoga azonban elválik, a felépítményt kizárólag földhasználati jog illeti meg a földterületre vonatkozóan. A telek még az Önkormányzat tulajdonában van, mint egykori „Károlyi telek”.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi tehát **71799 hrsz-ú**, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 524 m² területű, természetben Budapest IV., József Attila u. 80. szám alatt található ingatlan.

A két ingatlan tulajdonjogának rendezése érdekében az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötését javasoljuk az alábbi – értékbecslésben megállapított – értékek figyelembevételével: az Önkormányzat tulajdonában lévő **71799 hrsz-ú** ingatlan tehermen-

tes, becsült, nyílt piaci bruttó forgalmi értéke 24.000.000,- Ft, az UV Zrt. tulajdonában lévő **71329/17/A/31 hrsz.-ú** (Budapest IV., Nyár utca 26. 5. emelet 31. szám) lakás megnevezésű ingatlan értéke nettó 26.300.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő **71799 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értéke az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján nettó 18.897.637.-Ft, amelyet 5.102.363.-Ft Áfa terhel, melyet a fordított adózásra vonatkozó szabályok alapján az UV Zrt.-nek szükséges megfizetni. Az UV Zrt. nyilatkozata alapján a **71329/17/A/31 hrsz.-ú** lakás megnevezésű ingatlan pedig mentes az adó alól.

Mindezek figyelembevételével a szembeállítandó fizetendő **értékkülönbözet összege nettó 7.402.363.- Ft.**

A különbözet kifizetésére az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében az általános tartalék kiadási jogcímen a fedezet rendelkezésre áll.

A teljes terület egységes ingatlanként történő értékesíthetőségéhez utolsó lépésként szükséges az említett telek tulajdonjogát akként rendezni, hogy az is az UV Zrt. tulajdonába kerüljön. Az ingatlan csoporton a felépítmények bontandók, a telkek összevonásával fejlesztési célú 1602 m²-es telek alakítható ki.

Ahogy az előterjesztés mellékleteként csatolt ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződésben szerepel, az Önkormányzat és az UV Zrt. az érintett Budapest IV., Nyár utca 26. V.em. 31. szám alatti ingatlan cserével vegyes adásvételével véglegesítheti az ingatlancsoporttal kapcsolatos egységesítési törekvéseket. Bár az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint „kivett lakóház udvar, gazdasági épület” megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, ezen kizárólag a Budapest IV., belterület 71799/0/A hrsz-ú „lakóház” megnevezésű ingatlan (önálló építmény földhasználati jog alapján) található, amelynek 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa az UV Zrt. azaz valójában a telek terület cseréjéről van szó a tárgyi ügyletben. Ehhez igazodóan került megállapításra az ingatlan forgalmi értéke és az Áfa besorolása (fordított adózás alá eső ügylet) is.

Gazdasági megfontolásból az UV Zrt. az említett ingatlancsoportot pályázati értékesítés útján kívánja hasznosítani, mivel a jelenlegi pénzügyi helyzetben a saját beruházásos építkezésnek nincs meg a pénzügyi fedezete.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pont alapján a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető csereügylet esetén. Az Mötv. 108/A § (2) kezdése szerint „Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.”

Tekintettel arra, hogy a jelen csereszerződéssel érintett önkormányzati vagyon forgalmi értéke nem haladja meg a Kvtv. 5. § (3) bekezdés c) pont) előírt értékhatárt, azaz a

25.000.000.-Ft egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért az Önkormányzat által kötött csereügyletkez kormányhivatali jóváhagyás nem szükséges.

Az értékarányos csere értékét figyelembe véve az önkormányzati ingatlan elidegenítéséről Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet 113. §- a alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (... ..) számú határozata a Budapest IV., József Attila u. 76-78-80. szám alatti ingatlan-csoport adásvételével vegyes csereszerződéséről

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az Önkormányzat tulajdonában álló **71799 hrsz. alatt** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 524 m² területű, természetben Budapest IV., József Attila u. 80. szám alatt található ingatlan, továbbá az UV Zrt. tulajdonában álló **71329/17/A/31 hrsz.-ú** (Budapest IV., Nyár utca 26. 5. emelet 31. szám) lakás megnevezésű ingatlan tulajdonjogára vonatkozó ingatlan adásvételével vegyes csereszerződés megkötéséhez az ingatlanforgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értékek figyelembevételével keletkező **nettó 7.402.363.- Ft** értékkülönböt megfizetésével.
2. A 7.402.363.- Ft különbötet kifizetésére Önkormányzat 2020. évi költségvetésében az általános tartalék kiadási jogcímen a fedezet rendelkezésre áll.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmény megtételére, beleértve az ingatlanra vonatkozó megállapodás esetleges módosításait is.

Felelős: polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: folyamatos

Budapest, 2020. július 14.

dr. Trippon Norbert