...............(sz.) napirend

**Előterjesztve**:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzathoz

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2018 augusztus 23-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Döntés a 1029 Budapest II. kerület, Máriaremetei út 208. szám alatti, 51598 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

**Készítette:** ……………………………………

dr Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …………………………………

Dankó Virág

Alpolgármester

**Látta:** ....................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………………

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

…………………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 1029 Budapest II. kerület, belterület, Máriaremetei út 208. szám alatti, 51598 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 810 m2 területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában van (tulajdoni lap, térképmásolat 1. melléklet).

Az Ingatlan vagyonkezelője az ingatlan-nyilvántartás alapján a Budapesti Gazdasági Főiskola, amely 2016. január 1. napjától Budapesti Gazdasági Egyetem (továbbiakban: **BGE**) megnevezéssel működik.

A BGE, mint az Ingatlan 1/1 arányú vagyonkezelője képviseletében a BGE Jogi Igazgatóságának vezetője, Dr. Sas András jogi igazgató 2018. augusztus 8-án kelt megkeresésében (megkeresés 2. melléklet) arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján, a vagyonkezelő BGE elektronikus árverési rendszer útján értékesítette az Ingatlant, amelyre a nyertes ajánlattevővel 2018. augusztus 1-én adásvételi szerződést kötött, továbbá kérte, hogy az Önkormányzat 35 napon belül nyilatkozzon arról, kíván-e élni az elővásárlási jogával. Tekintettel arra, hogy a megkeresés 2018. augusztus 8-án érkezett, a nyilatkozattételre adott határidő 2018. szeptember 12-én jár le.

Dr. Sas András jogi igazgató a megkeresésében hivatkozott ingatlan adásvételi szerződést (adásvételi szerződés 3. melléklet) – külön kérésre – 2018. augusztus 15-én, elektronikus levélben küldte meg.

**A BGE megkeresése és a BGE által megküldött ingatlan adásvételi szerződés alapján az Ingatlan átruházásának lényeges elemei a következők:**

* **Az Ingatlan teljes vételára** - az MNV Zrt. által működtetett EAR elektronikus ingatlanárverési rendszeren tett ajánlat alapján - **75.000.000,-Ft**, amely az Ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján **mentes az ÁFA alól**.
* **Az Ingatlan vételárának megfizetése két részletben történik.** A vevő az árverési eljárás alatt átutalt **7.500.000,-Ft** árverési biztosítékot, amit szerződő felek első vételárrészletnek tekintenek. Vevő az adásvételi szerződés hatályba lépése napjától számított 15 napon belül köteles átutalással megfizetni a vételár második és egyben utolsó részletét **67.500.000,-Ft**-ot.
* **Az adásvételi szerződés hatályba lépésének két, együttes feltétele van:**

1. Bártfai-Mager Andrea nemzeti vagyonért felelős tárca nélküli miniszter asszony hozzájárulása; és az
2. Önkormányzat elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata.

Amennyiben az adásvételi szerződés a 2018. augusztus 1. napján történt aláírásától számított 90 napon belül (2018. október 30.) nem lép hatályba, vevő jogosult a szerződéstől elállni, és az eladó intézkedik az árverési biztosítékként megfizetett összeg vevő részére történő visszafizetéséről.

* **Az Ingatlan per-, teher- és igénymentes**, azon harmadik személynek olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy tulajdonosi jogait korlátozná, ideértve az elővásárlási jogot, bérleti jogot, egyéb használati jogokat, adókat, illetve adók módjára behajtandó tartozásokat is.

Az Ingatlan Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp. II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **KVSZ**) alapján „Hegyvidéki kertvárosias lakóterület”, „L6-II-08” jelű szabadonálló beépítési módú építési övezetébe tartozik (övezeti térkép és előírások 4. melléklet)

Az Ingatlan területe, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete szerint, településképi szempontból kertvárosi karakterű területek közé tartozik.

Az Ingatlan a Máriaremetei útra nyílik, az előtte található közterületen buszmegálló van elhelyezve. Az Ingatlanon 2 lakásos ikerház jellegű lakóépület található, két külön gyalogosbejárattal, és két külön garázsbeállóval; az ingatlan légi-fotóján közös használatúnak látszó hátsó udvarban 1 melléképület látható.

**A nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 89. § (2) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

*„****Az állami felsőoktatási intézmény a vagyonkezelésében lévő állami vagyon tulajdonjogát saját hatáskörben***

*a) a Magyar Állam nevében eljárva*

*aa) az állami vagyon értékesítésére vonatkozó szabályok betartásával,*

*ab) a vagyon valós piaci értékének megfelelő ellenérték fejében,*

*ac) az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter előzetes hozzájárulásával,*

*ad) a fenntartó előzetes értesítése mellett,*

*ae)* ***ingatlan esetén*** *az ingatlan fekvése szerinti települési -* ***fővárosban az ingatlan fekvése szerinti kerületi****, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi –* ***önkormányzat elővásárlási jogának biztosításával****, vagy*

*b) jogszabályban meghatározott esetben elektronikus árverési rendszer útján*

*átruházhatja.”*

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Vagyonrendelet)** 6. §(2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatár felett az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül gyakorolja.

A Vagyonrendelet 6. § (3) bekezdése értelmében a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat területén található önkormányzati vagyontárgyak esetében - ide nem értve a lakást és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nettó ötvenmillió forint értékhatárig a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési, ezt meghaladó érték esetén véleményezési jogot gyakorol.

A Vagyonrendelet 17. § (4) bekezdése szerint az önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a GTB gyakorolja.”

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 45/2001.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletének 3.3 pontja alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslatot tesz a Képviselő-testületnek elővásárlási jog gyakorlására nettó 50 millió Ft értékhatár felett.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló 5/2018. (II.28.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz olyan előirányzatot, amely fedezetet nyújt az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásához.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat az előterjesztést megtárgyalta, javaslataik az ülésen szóban kerülnek ismertetésre.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **nem él** a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 89. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával a Magyar Állam tulajdonában és a Budapesti Gazdasági Főiskola – jelenlegi megnevezéssel Budapesti Gazdasági Egyetem – vagyonkezelésében álló 1029 Budapest II. kerület, belterület, Máriaremetei út 208. szám alatti, 51598 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 810 m2 területű ingatlanra, a Magyar Állam tulajdonos nevében eljáró Budapesti Gazdasági Egyetem, mint eladó által, 2018. augusztus 8-án kelt megkeresésbe foglalt ajánlat és a Budapesti Gazdasági Egyetem eladó és dr. Guba Imre vevő között 2018. augusztus 1. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint, 75.000.000,-Ft összegű vételáron.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2018. szeptember 12.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2018. augusztus 15.**

**Dr. Láng Zsolt**

**Polgármester**

**Mellékletek:**

[1. melléklet: tulajdoni lap, térképmásolat](tulajdoni%20lap,%20térképmásolat.pdf)

[2. melléklet: BGE 2018. augusztus 8-án kelt megkeresése](megkeresés.pdf)

[3. melléklet: adásvételi szerződés](adásvételi%20szerződés.pdf)

[4. melléklet: övezeti térkép, előírások](övezeti%20térkép,%20előírások.pdf)