

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. április 9. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Kelenhegyi út 5460 hrsz.-ú és 5460/0/A/1 hrsz.-ú ingatlanokban lévő ingatlanrészek (Gellért szálló és gyógyfürdő) elidegenítése kapcsán elővásárlási jognyilatkozat tétele (Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Kelenhegyi út 2. szám alatti 5460/0/A/1 hrsz.-ú 14.625 m² alapterületű „gyógyfürdő” megnevezésű ingatlan Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. kizárólagos tulajdonát, míg a Budapest XI.ker. Kelenhegyi út 2., Szent Gellért tér 2. szám alatti 5460/0/A/2 hrsz.-ú 19.688 m² alapterületű „szálloda” megnevezésű ingatlan a DOME Kereskedelmi Kft. kizárólagos tulajdonát képezi.

Az albetétek 2002. óta a Budapest XI.ker. 5460 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI.ker. Kemenes utca 1-5. szám alatti ingatlanon bejegyzett, két albetétet magában foglaló társasházat alkotnak.

Az albetétek tulajdonosai (Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. valamint a DOME Kereskedelmi Kft.) 2025. március 19-én – amely Hivatalunk Központi Iktatójában 2025. március 24. napján került érkeztetésre – elővásárlási jog gyakorlásáról szóló felhívást küldött Önkormányzatunk részére az alábbiakra vonatkozóan:

- A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. mint eladó, a DOME Kereskedelmi Kft. mint vevő részére a benyújtott kérelem 2. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés alapján az eladó az **5460/0/A/1 hrsz.-ú** gyógyfürdő épületrészben található helyiségek közül 23 ingatlanrészt kíván értékesíteni. Ezen ingatlanrészek (teakonyha, lépcső, folyosó, műhely, raktárak, átjáró, porta, belsőudvar, fogorvosi rendelő, kezelők, előtér, férfi wc, női wc, telefonközpont, lépcsőház, valamint lépcső) alapterülete **280,82 m²**, vételára mindösszesen **131 015 224 Ft + ÁFA**, melynek megfizetése a szerződés hatálybalépését követő 30 munkanapon belül esedékes.
- A Társasház, azaz az **5460 hrsz.** alatt felvett társasházi ingatlan tulajdonosai, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. mint eladó, a DOME Kereskedelmi Kft. mint eladó, valamint a DOME Kereskedelmi Kft. mint vevő részére a benyújtott kérelem 3. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés alapján a Társasházban található közös tulajdonú, pincszinti 212,35 m² alapterületű folyosó ingatlanrészt kívánja értékesíteni **45 577 933 Ft + ÁFA** vételáron, melynek megfizetése a szerződés hatálybalépését követő 30 munkanapon belül esedékes.

Az ingatlanrészek elidegenítésének célja a szálloda teljeskörű felújítása, színvonalának emelését szolgáló beruházás végrehajtása, amelynek keretében a szálloda-fürdő funkciók és területek már nem funkcionáló, helyenként logikátlan és mindkét funkció tulajdonosa számára célszerűtlen alaprajzi kialakítása kerülne kijavításra. Elidegenítés esetén az átalakítás során az alaprajzi elrendezés és a két funkció (szálloda és gyógyfürdő) összefonódásával több helyiség és terület funkciója megváltozik.

Mindkét jogügylet kapcsán az alábbi szervezeteket illeti meg elővásárlási jog:

- Magyar Államot a Világörökségről szóló 2011.évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján, a kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdése alapján és a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 127. § (1) bekezdése alapján megillető, az Ingatlanok vonatkozásában fennálló elővásárlási jog;
- A magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 127. § (8) bekezdése alapján Budapest Főváros Önkormányzatát, valamint Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzatát.

Tekintettel arra, hogy az 5460 hrsz.-ú ingatlant a 07759/1977. OMF határozattal műemlékké nyilvánították, mindkét jogügylet vonatkozásában Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzatát a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 127. § (8) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek alapján Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. kérelmezi az 5460 hrsz.-ú, valamint az 5460/0/A/1 hrsz.-ú ingatlanra (annak egyes helyiségeire kiterjedően is) Önkormányzatunk elővásárlási jognyilatkozatának 30 napos jogvesztő határidőn belüli kiadását.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.6.) önkormányzati rendelet 7. „Üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása” 10.§ (5) bek. – *„Az Önkormányzat jogszabály vagy szerződés alapján fennálló elővásárlási joga érvényesítéséről 200 millió forintig terjedő vagyoniügyletben a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság dönt”* – szerint az elővásárlás kérdésében a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság jogosult döntéshozatalra.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az elővásárlás ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. március 31.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető