

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XI.ker. Baradla utca 6. szám alatti, 2126/4 hrsz.-ú 1.013 m² nagyságú „kivett lakóház és udvar” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdont képez, melyben Önkormányzatunk 4113/10130-ad tulajdoni hányaddal (411 m²), Pénzes Edina 3009/10130-ad tulajdoni hányaddal (302 m²), Nagy Miklós Árpád 1504/10130-ad tulajdoni hányaddal (150 m²), míg Sokorai Orsolya 1504/10130-ad tulajdoni hányaddal (150 m²), rendelkezik.

Az ingatlanon álló ikerház Baradla utca 6/A. szám alatti lakása 55 m² alapterületű, a Baradla utca 6/B. szám alatti lakása pedig 50 m² alapterületű, amelyek a magántulajdonosok tulajdonát képezik.

Az önkormányzati tulajdoni hányadot 2004. november 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra bérlik a tulajdonostársak Önkormányzatunktól kerthasználat céljára (korábban Nagy Miklós és Pénzes Dezső, majd öröklés jogcímén a jelenlegi tulajdonostársak).

A bérleti díj 160 612 Ft/év, melyet a magántulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában fizetnek meg minden év március 31. napjáig.

2023. évben megállapodás került megkötésre Önkormányzatunk és a magántulajdonosok között a közös tulajdonban álló ingatlan használata tekintetében. Eszerint Önkormányzatunk tulajdonát *az előterjesztés 1. számú mellékletét képező* változási vázrajzon sárga színnel jelölt 411 m² nagyságú kertrész képezi.

A jelenlegi tulajdonostársak vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Önkormányzatunkhoz. Információink szerint a magántulajdonosok hirdetést adtak már fel tulajdoni hányaduk elidegenítése tekintetében. Az ingatlan.com hirdetési felületen (2025. február 25-én és 2025. április 2-án lekért 34617464 azonosító számú hirdetés alapján) 280 millió forint az eladási ár az egész ingatlan vonatkozásában.

Önkormányzatunk a Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt.-től megrendelte a 411 m² nagyságú telekrész ingatlanvagyon-értékelését. A 2025. március 14-én kelt Ingatlanvagyon-értékelésben az értékecselő a telekrész értékét **73 300 000 Ft + 27% ÁFA** (178 350 Ft/m²) összegben állapította meg.

Az ingatlanrész értékesítése esetén a vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.

Javasolható a T. Testület részére, hogy ugyanazon négyzetméter áron kerüljön a pályázati felhívásban a minimális kikiáltási ár meghatározásra, mint a tulajdonostársak által az ingatlan.com hirdetési felületen meghirdetett telekrész ára, azaz a 411 m² nagyságú terület rész minimális kikiáltási ára 113 603 277 Ft.

Mivel az ingatlanrész értéke meghaladja a Vagyongrendelet 15. § (2) bekezdésében és a központi költségvetésről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott forgalmi értéket, így a tulajdoni hányad értékesítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 11. § (16) bekezdése alapján kizárólag versenyeztetés útján kerülhet sor.

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (Vagyonszerzési rendelet) 10. § (2) bekezdés b) pontja alapján az elidegenítés ügyében döntéshozatal (50 millió forintot meghaladó vagyonyügyletben) a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jogosultsága.

Fentiek alapján javasolható az ingatlanrész értékesítése nyilvános pályázat kiírásával. A részletes pályázati felhívás tervezete a határozati javaslat mellékletét képezi.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az ingatlanrész pályázat útján történő elidegenítése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. május 5.

Tisztelettel

dr. Bács Márton
alpolgármester