

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1113 Budapest, Kökőrcsin utca 5., 1113 Budapest, Ulászló utca 58. és 1113 Budapest, Zsombolyai utca 15-17. szám alatti címeken található, 4497/20 hrsz.-ú, 3 202 m² nagyságú „kivett intézményi épület, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 2102/3203-ad tulajdoni hányada Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezte.

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt., a Vagyongazdálkodó Budapest Főváros Kormányhivatala és az Önkormányzat között 2015. február 24. napján megállapodás jött létre az Ingatlan 1101/3203-ad tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.

Ezzel az Ingatlan teljes egésze 1/1 tulajdoni hányad arányban az Önkormányzat tulajdonába került és egyidejűleg az Ingatlan 1101/3203-ad tulajdoni részére 2030. november 13. napjáig elidegenítési tilalom került feljegyzésre a Magyar Állam javára.

Az elmúlt években az Ingatlan hasznosítása tekintetében több elképzelés is született. Végeredményként az Önkormányzat megbízásából 2025. április 3. napján a Budapest XI. kerület, 4497/20 hrsz.-ú ingatlan használati megosztásáról készített, mellékletként csatolt változási vázrajz szerint a III. jelű területen a lakosság igényeit figyelembe véve 2023. októberében kezdetét vette közhasználat céljára park és zöldfelület kialakítása, az ott található értékes faállomány megőrzése. A kerítés nyomvonala beljebb került, a zöld terület így a Zsombolyai utca felől nyitott lett. Az utca felőli fasor mellé szélesebb zöldsáv és járda készült. A projekt által érintett 659 m² terület kivitelezési munkálatai 2024. tavaszán befejeződtek.

A változási vázrajzon II. jelű területre vonatkozóan az Önkormányzat a 87/2023. (IV.24.) XI.ÖK Polgármesteri határozat értelmében 2023. május 2. napján támogatási kérelmet nyújtott be a Magyarország Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv (RRF) Demográfia és Köznevelés komponensének keretében meghirdetett RRF-1.1.2 kódszámú "Bölcsődei nevelés fejlesztése" című pályázaton. A támogatási kérelem tárgya a Budapest XI. kerület, 4497/20 hrsz.-ú, természetben 1113 Budapest, Ulászló utca 58. cím alatti ingatlanon 4 db csoportszoba kialakításával 56 férőhelyes új bölcsőde épület megvalósítása.

2024. március 19. napján érkezett értesítés szerint a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium a kérelmet 837 045 781 Ft összegű támogatásra érdemesnek ítélte. A támogatási szerződés azonban a támogató részéről felmerült akadályok miatt nem került aláírásra. Ennek ellenére a projekt előkészítése folytatódott, a bölcsődeépület építési engedélyezési eljárása lezárult, az építési engedélyt Budapest Főváros Kormányhivatala 2025. február 7-én BP/ETDR-2601/2-26/2025 ügyiratszámom kiadta. A bölcsőde épület kivitelezése azonban csak a támogatás folyósítása esetén kezdődhet meg.

A változási vázrajzon I. jelű, 612 m² nagyságú területen, az Ingatlan Kökőrcsin utcai részén található felépítmény (a rózsaszín, volt védőnői épület, amely korábban is Önkormányzatunk tulajdonában állt) felújítható állapotban van.

Az elmúlt években az Ingatlant több alkalommal hajléktalanok vették birtokukba, akik nagy mennyiségű hulladékot hagytak hátra, amelynek kitakarítása jelentős költséget jelentett az Önkormányzatnak. Az épület folyamatos állagromlása a hasznosítással kapcsolatos döntés mielőbbi meghozatalát sürgeti.

Az Ingatlan Kökörcsin utca 5. szám felőli részén elhelyezkedő volt védőnői épület a felújítást követően alkalmas lenne többek közt a BUDA-HOLD Kft. számára cégközpontnak.

Az ingatlanrész hatékony felújítása, fejlesztése érdekében célszerű azt egy 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, a BUDA-HOLD Kft. tulajdonába adni apportálás útján, amelynek egyik fő tevékenységi köre az ingatlankezelés, ingatlan gazdálkodás.

A BFVK Zrt. által készített ingatlanvagyon értékelés alapján az I. jelű Ingatlanrész piaci forgalmi értéke 220 000 000 Ft + ÁFA összegben került megállapításra.

Az apportálást követően a Társaság, mint tulajdonos saját költségviselésben, az ÁFA visszaigénylés lehetősége mellett végezhetné el az ingatlanrész felújítását.

Az apportálás következtében a Kft. törzstőkéje az ingatlan nettó forgalmi értékével, azaz 220 000 000 Ft-tal kerülne megemelésre. Az apport értéket ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 17. § (1) bekezdése alapján.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2026. február 17.

Hintsch György
alpolgármester