

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), míg a fennmaradó tulajdoni hányad több magánszemély tulajdonát képezte.

A tulajdonostársak vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be Önkormányzatunkhoz, így a T. Képviselő-testület a 2025. május 15-én tartott ülésén a 165/2025. (V. 15.) XI.ÖK számú határozatával az ingatlanrészt elidegenítésre kijelölte nyilvános pályázat kiírásával. A pályázati felhívásban, a minimális vételár 113 603 277 Ft, míg az ajánlati biztosíték 12 000 000 Ft összegben került megállapításra.

Mivel a benyújtásra nyitva áll határidőig az ingatlanrész megvételére pályázat nem érkezett, így az ingatlanrész elidegenítésére kiírt pályázat eredménytelenül zárult a Képviselő-testület 249/2025. (VI. 19.) XI.ÖK. számú határozata alapján.

Időközben a magántulajdonosok tulajdoni hányadukat értékesítették, mely jogügylet tekintetében a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 232/VGB/2025. (VI. 18.) számú döntésével Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata elővásárlási jogával nem kívánt élni.

Az új tulajdonostárs, Angol Invest Kft. (jelenleg még várományosi tulajdonos, mivel a Földhivatal a tulajdonjogban bekövetkezett változást még nem jegyezte be) 2025. június 30-án kelt kérelmében vételi ajánlatot tett az önkormányzati területrész megvételére 60 000 000 Ft megajánlásával.

Mivel az ingatlanrész értéke meghaladja a Vagyonrendelet 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 korábbi tulajdonostársak ingatlanrészüket 265.781,-Ft/m², 282.392,-Ft/m², illetve 362.126,-Ft/m² vételáron értékesítették az Angol Invest Kft. részére. Javasolható a T. Testület részére, hogy az ingatlanrész ismételen kerüljön értékesítésre nyilvános pályázat kiírásával a fenti négyzetméterárakat alapul véve – azok átlagával számolva – 124 710 963 Ft (303.433,-Ft/m²) minimál ár, valamint 12 000 000 Ft ajánlati biztosíték meghatározásával. A fent megjelölt minimum kikiáltási ár eléri az értékbecslésben meghatározott ingatlanértéket.

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. szeptember 10.

Tisztelettel

dr. Bács Márton
alpolgármester