



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1)  
bek.)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: ingatlanok tulajdonjogának cseréje

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlanban a Város és Faluvédők Szövetsége és a Magyar Páneurópai Unió Egyesület tulajdonában álló tulajdoni hányadainak elcserélése önkormányzati tulajdonú ingatlanokra.

A Budapest XII. kerület, belterület 7744 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található ingatlanban (a továbbiakban: Ingatlan) a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) mellett társadalmi szervezetek rendelkeznek tulajdoni illetőséggel.

A hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az Ingatlan tulajdonostársai tulajdoni hányadok szerint a következők:

- Önkormányzat: 9231/10.000 tulajdoni hányad
- Országos Nyugdíjas Polgári Egyesület: 81/10.000 tulajdoni hányad
- Magyar Páneurópa Unió Egyesület: 86/10.000 tulajdoni hányad
- Város és Faluvédők Szövetsége: 585/10.000 tulajdoni hányad
- PC MAGISTER Alapítvány: 17/10.000 tulajdoni hányad.

A Képviselő-testület a 2020. június 25-i ülésén tárgyalta az „Ingatlanfejlesztési projekt ügyében döntéshozatal” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés a XII. kerület Böszörményi út-Szoboszlai utca-Beethoven utca által határolt területen, három egymással szomszédos, többségében önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon Ingatlanfejlesztési projekt megvalósítását célozta.

A fentiekben ismertetett Ingatlanfejlesztési Projekt megvalósítása érdekében a résztulajdonos társadalmi szervezetek tulajdoni hányadainak megszerzése vált szükségessé. Ennek első lépcsőjeként a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 89/2020. (VI. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával úgy határozott, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a Budapest XII. kerület, belterület 7744 hrsz. alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található ingatlan Országos Nyugdíjas Polgári Egyesület tulajdonában álló 81/10.000 tulajdoni hányadát megvásárolja.

Az adásvételi szerződés megkötésére került, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése jelenleg folyamatban van.

A Város és Faluvédők Szövetsége és az Magyar Páneurópa Unió Egyesület képviselőivel is tárgyalások zajlottak a tulajdoni hányadaik megszerzése érdekében. Az egyeztetések eredményeképpen a tulajdonostársak jelezték, hogy tulajdoni hányadrészüket az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokra elcserélnék.

A Magyar Páneurópa Unió Egyesület 86/10.000 tulajdoni hányadáért - mely természetben 48 m<sup>2</sup> ténylegesen használt területnek felel meg - cserébe az Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/6 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 6. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiség tulajdonjoga került felajánlásra.

Figyelembe véve azt, hogy a 8270/0/A/6 hrsz-ú csereingatlan felújított állapotban kerül a Magyar Páneurópai Egyesület részére átadásra, az ingatlanforgalmi szakértő a cserélendő ingatlanok értékét 40.000.000,-Ft forgalmi értéken javasolta meghatározni.

A Város és Faluvédők Szövetség 585/10.000 tulajdoni hányadáért – mely természetben 104 m<sup>2</sup> ténylegesen használt területnek felel meg - cserébe az Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/3 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 3. szám alatti, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiség és az Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/4 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 4. szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiség tulajdonjoga került felajánlásra.

Figyelembe véve azt, hogy a 8270/0/A/3 és a 8270/0/A/4 hrsz-ú csereingatlanok felújított állapotban kerülnek a Város és Faluvédők Szövetsége részére átadásra, az ingatlanforgalmi szakértő a cserélendő ingatlanok értékét 94.560.000,-Ft forgalmi értéken javasolta meghatározni.

A Város és Faluvédők Szövetsége kérelmére jelenleg üzlethelyiség minősítésű albetétek irodává történő átminősítésére irányuló rendeltetismódváltoztatási eljárás kezdeményezését az Önkormányzat vállalja.

A felújítási munkálatokat az Önkormányzat saját költségére végezteti el a költözéssel járó járulékos költségek átvállalásával együtt.

A társadalmi szervezetek képviselői a felajánlott csereingatlanokat elfogadták.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanfejlesztési Projekt megvalósításához a résztulajdoni hányadok megszerzése elengedhetetlen, javasolom a társadalmi szervezetek tulajdoni hányadainak önkormányzati ingatlanok tulajdonjogára történő elcserélését.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerint helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: lakás- és helyiséggazdálkodás.

Az Mötv. 108. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló

Az Mötv. 108. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak. A 108/A. § (1) bekezdésének c) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése értelmében, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt. A 3. § (1) bekezdése szerint a kérelemhez mellékelni kell:

- a) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,
- b) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja,
- c) társasági részesedés, illetve ingatlanok cseréje esetén - a (2) bekezdés a) pont szerinti eset kivételével - a szerződő felek által aláírt csereszerződést,
- d) amennyiben a csereügylet helyi önkormányzatok között jön létre a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek döntését arról, hogy a kérelmet melyik helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatalhoz nyújtják be.

4. § A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a csereügylet megfelel-e az Mötv. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

5. § (1) A csereügylet jóváhagyásáról a kormányhivatal egyszerűsített határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a csereszerződés valamennyi példányát záradékkal látja el.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

### **Határozati javaslatok:**

I.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a Budapest XII. kerület, belterület 7744 hrsz. alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található ingatlan Magyar Páneurópa Unió Egyesület (székhelye: 1126 Budapest, Szoboszlai u. 2-4., bírósági nyilvántartási száma: 01-02-0003391, képviseli: Aba Béla) tulajdonában álló 86/10.000 tulajdoni hányadéért a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/6 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 6. szám alatti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiség tulajdonjogát az előterjesztésben ismertetett feltételekkel - a Magyarország

helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakás- és helyiséggazdálkodási közfeladat ellátásának elősegítése érdekében – elcseréli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

II.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a Budapest XII. kerület, belterület 7744 hrsz. alatt felvett, természetben az 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található ingatlan Város és Faluvédők Szövetsége (székhelye: 1126 Budapest, Szoboszlai u. 2-4., bírósági nyilvántartási száma: 01-02-0000108, képviseli: Ráday Mihály) tulajdonában álló 585/10.000 tulajdoni hányadéért a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/3 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 3. szám alatti, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiséget és a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest XII. kerület, 8270/0/A/4 hrsz. alatti, természetben Böszörményi út 13. földszint 4. szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, felújított állapotú üzlethelyiséget az előterjesztésben ismertetett feltételekkel - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakás- és helyiséggazdálkodási közfeladat ellátásának elősegítése érdekében – elcseréli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2020. szeptember 10.

Láttam:



**Pokorni Zoltán**  
polgármester



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző