



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. március 3-i rendkívüli ülésére
a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatt található ingatlanon fennálló
elővásárlási jog gyakorlásáról**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
Irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A **REOCO VALUE ADDED INGATLANALAP** (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 18754395-2-42, statisztikai számjel: 18754395-6810-915-01, MNB nyilvántartási szám: 1222-09, befektetési alapkezelő neve: Indotek-Investments Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-046313 cégjegyzékszámon, adószám: 14678587-2-42, statisztikai számjel: 14678587-6630-114-01, képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató) **eladó** nevében és képviseletében eljárva Dr. Pusztai József ügyvéd (KASZ: 36067507, Dr. Pusztai József Ügyvédi Iroda, 2100 Gödöllő, Ambrus köz 11. fszt. 2.) a 2022. január 3. napján kelt és 2022. január 07. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az eljáró jogi képviselő a jognyilatkozat megtételére 60 napos határidőt szabott, mely határidő 2022. március 08. napján jár le.

Dr. Pusztai József ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a **REOCO VALUE ADDED INGATLANALAP** eladó és **Damvix Investment Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., cégjegyzékszám: 01-10-141440, adószám: 27174935-2-42, statisztikai számjel: 27174935-6810-114-01, képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató) vevő között a szerződéskötés időpontjában az eladó tulajdoni várományát képező, Budapest I. kerület, belterület 6540 hrsz-ú, 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatt található, 1459 m² földterületű, „kivett irodaház” megnevezésű

ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) és az Ingatlanban található Mészáros Mihály szobrász által alkotott Díszkút, valamint Túry Mária művész készítette Goblein (a továbbiakban: **Ingóságok**) 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében 2021. december 22. napján létrejött adásvételi szerződés másolati példányát.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az adásvételi szerződés létrejöttének napján az Ingatlan bejegyzett tulajdonosa a Magyar Állam, továbbá az, hogy a bejegyzett tulajdonos és az eladó között 2021. november 9. napján hatályba lépett adásvételi szerződés jött létre az Ingatlanra vonatkozóan a bejegyzett tulajdonos nyilvános árverési eljárása eredményeként és erre tekintettel az eladó adásvétel jogcímén tulajdonosi várományosa az Ingatlannak.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került továbbá, hogy az Ingatlan, valamint az Ingóságok dologösszességként kerülnek értékesítésre és a szerződés tárgyát oszthatatlannak tekintik.

A szerződő felek az adásvételi szerződésben az **Ingatlan vételárát 1.928.200.000,- Ft + ÁFA összegben**, míg az **Ingóságok** vételárát **1.503.937,- Ft +ÁFA összegben** határozták meg, így a vételár összesen 1.929.703.937,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.450.724.000,- Ft.

Az adásvételi szerződés szerint a vevő az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől – azaz a letétkezelői jóváhagyástól – számított 180 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

Az adásvételi szerződés értelmében az eladó az Ingatlan és az Ingóságok birtokát a teljes vételár eladó bankszámláján való jóváírását követő 5 munkanapon belül ruhazza át a vevőre.

Az adásvételi szerződésben az eladó tulajdonjogát fenntartotta, a bejegyzési engedélyt a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte.

Az adásvételi szerződés záradéka szerint a vevő letétkezelője az Erste Bank Hungary Zrt. a Ptk. 6:118 § (1) bekezdése szerinti beleegyezést 2021. december 22. napján megadta.

A korábbi ingatlantulajdonos Magyar Állam képviseletében eljárni jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által megküldött árverési hirdetmény szerint a Budapest I. kerület, belterület, 6540 hrsz.-ú, 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatti ingatlan a Budai Vár központjában, a Táncsics Mihály utca és a Hess András tér találkozásánál található pince + földszint + 1. emelet + 2. emelet (tetőtér) + tetőtér ráépítésű irodaépület.

Az ingatlan közepes, de folyamatosan romló műszaki és esztétikai állapotban van.

Az épület alatt egy kiterjedt pincerendszer található, melynek csak bizonyos részei vannak/voltak hasznosítva. A pince egyik részében volt egy klubhelyiség, mely éjjel-nappal működött. A pince maradék részében raktárak és gépészetnek helyet adó helyiségek kerültek kialakításra. A pince falazata számtalan helyen nedvesedik.

A földszinten található egy hatalmas aula, néhány gépészeti helyiség, a portafülke és a földszinti, a pesti oldalra panorámás terasz.

Az első szinten az irodák felújítottak. Ezen a szinten található az „elnöki” iroda, melynek teraszáról szintén kiváló kilátás nyílik az egész pesti oldalra. A földszint és az első szint felújított állapotú.

A második emelet és tetőtér ráépítés már rosszabb állapotban van, mint az alsóbb szintek. A 2. szint már tetőtérbeépítésnek minősül, itt már nem használható ki a teljes alapterület. A legfelső szintnek két funkciója volt. Készült egy könnyűszerkezetes ráépítés, mely az informatikai csoport irodáinak adott helyet, valamint kialakításra került egy tetőterasz is, melyről szintén élvezni lehet a budapesti panorámát.

Az épület négyzet alaprajzú, melynek közepén mintegy kivágásként kialakítottak egy betonozott felületű belső udvart. Ez az első szintről közelíthető meg.

Közművek: Gáz nincs az épületben. Az épülethez tartozik egy vízóra, egy fővillanyóra és egy hőmennyiségmérő. A fűtést és melegvizet a Főtáv biztosítja.

Az ingatlan övezeti besorolása: „városközponti terület” VK-FVI-Z.

Az ingatlan jelenleg üresen áll. Jogcím nélküli használattal nem érintett.

Az ingatlanban található ingóságok bemutatása:

Díszkút: A gömb formájú díszkút vörösréz-ből készült, alkotója Mészáros Mihály szobrász. Az alkotáson olyan épített értékek kerültek megformálásra, ami a várban lévő épített értékek, egyszersmind a műemlékvédelem tárgyait idézik. A díszkút jelenleg nem működik, illetve működés vagy működtetés nyomai sem látszódnak.

Gobelin: Túry Mária műve. A falikép szövetfestéssel készült, sérülés nyomai szemrevételezéssel nem láthatóak. Jellegzetesen vibráló, életteli teli színekkel készített, „elvont formavilágú” alkotás. Az alkotáson kivehető épületek, rózsablak, vagy a várban gyakran fellelhető (gótikus) fülkés kiképzésű építési részletek.

A Miniszterelnökség Műtárgyfelügyeleti Hatósági Főosztály által vezetett nyilvántartás (EMT) szerint a fenti ingóságok nem tartoznak a védett kategóriába.

A Takarnet rendszeréből lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlanra a tulajdonjog a REOCO VALUE ADDED INGATLANALAP javára bejegyzésre került, a Damvix Investment Zrt. vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyven szerepel.

A cégnyilvántartás adatai szerint a Damvix Investment Zrt. vevő egyedüli részvényese a REOCO VALUE ADDED INGATLANALAP eladó.

Az adásvétel tárgyát képező Budapest I. kerület, belterület, 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatt található, Budapest I. kerület, belterület 6540 hrsz-ú Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint az alábbi építészeti védettségi kategóriába került besorolásra:

- Budapest 6540 hrsz.-ú egyemeletes lakóház műemlék (azonosító: 15061[152])
- Budapest műemléki jelentőségű területe (azonosító: 15001)[217])
- Szent Miklós templom maradványai ex-lege műemléki környezete (azonosító 26248)
- Budavár falai ex-lege műemléki környezete (azonosító:26385)
- Ház ex-lege műemléki környezetet (azonosító: 26311)
- Domonkosok egykori temploma tornyának maradványai ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26250)
- A Vörös Sün ház ex- lege műemléki környezete (azonosító: 26254)
- Ház ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26312)
- Budapest- Duna partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszíne (azonosító: 30479)
- Budai Várnegyed, középkori buda városa kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 32379)
- Táncsics Mihály utca kiemelten védett régészeti lelőhely (azonosító: 52322)
- I. kerület teljes területe régészeti lelőhely (azonosító: 72919)

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése értelmében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.

Az Ingatlan forgalmi értékének elkészítésére az Önkormányzat a 2022. február 04. napján kötött vállalkozási szerződéssel felkérte a „Ingatlan értékbecslés és mérnöki szolgáltatások” tárgyában keretmegállapodás megkötésére irányuló, nemzeti nyílt közbeszerzési eljárás

nyertesét, a CITY-FORM 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-t. Ezzel egyidejűleg a Vagyonhasznosítási Iroda vezetője telefonon felvette a kapcsolatot a tulajdonos jogi képviselőjével, Dr. Pusztai József ügyvéddel az Ingatlanba történő bejutás biztosítása érdekében, valamint 2022. február 07., majd 2022. február 11. napján elektronikus úton is kérte az Ingatlan helyszíni bejárásának biztosítását. A jogi képviselő 2022. február 11. napján telefonon azt a tájékoztatást adta, hogy a 2022. február 14-i héten az időpont egyeztetése érdekében megbízója jelentkezni fog. Erre nem került sor, ezért 2022. február 18. napján újabb e-mail került elküldésre, amelyre a jogi képviselő 2022. február 23. napján telefonon azt a tájékoztatást nyújtotta, hogy a bejárást megbízója a 2022. február 28-i héten fogja biztosítani, a konkrét időpontot jelezni fogják. 2022. március 01. napján 12.26 perckor a tulajdonos részéről Vörös Gábor telefonon, majd 12:29 perckor a jogi képviselő e-mail útján jelezte, hogy az Ingatlan megtekintését 2022. március 03. napján tudják biztosítani, így az Ingatlan megtekintésére, a helyszíni bejárásra 2022. március 03. napján (csütörtök) 13.00 órakor kerül sor. Az ingatlanforgalmi szakértő 2022. március 07. napjára (hétfő) vállalta elkészíteni a szakvéleményt.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (7) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra (vállalkozásra, vagyonhasznosításra) biztosított keret terhére történhet. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerint illetékes szerv jogosult.

A Vagyonrendelet 4. § b) pontja alapján a műemlékek korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 4. §-ban meghatározott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és átruházásáról a Képviselő-testület határoz.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet elővásárlási jog gyakorlására keretet nem tartalmaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

_____/2022. (_____) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatt található ingatlanon fennálló elővásárlási jogról

A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával a **REOCO VALUE ADDED INGATLANALAP** (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., adószám: 18754395-2-42, statisztikai számjel: 18754395-6810-915-01, MNB nyilvántartási szám: 1222-09, befektetési alapkezelő neve: Indotek-Investments Alapkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-046313 cégjegyzékszámon, adószám: 14678587-2-42, statisztikai számjel: 14678587-6630-114-01, képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató) eladó és **Damvix Investment Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., cégjegyzékszám: 01-10-141440, adószám: 27174935-2-42, statisztikai számjel: 27174935-6810-114-01, képviseli: Jellinek Dániel vezérigazgató) vevő között a Budapest I. kerület, belterület 6540 hrsz-ú, 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1. szám alatt található, 1459 m² földterületű, „kivett irodaház” megnevezésű ingatlan, valamint az Ingatlanban található Ingóságok - Mészáros Mihály szobrász által alkotott Díszkút, valamint Túry Mária művész készítette Goblein - 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában 2021. december 22. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 1.929.703.937.-Ft + ÁFA összegű együttes vételáron.

Határidő: 2022. március 08.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. március 01.