



## BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés  
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
2025. február 13-i rendes ülésére  
a 1014 Budapest, Úri u. 55. (Kapisztrán tér 6.) szám alatti ingatlanon található  
Mária Magdolna toronyban lévő vagyonelemek átvételéről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

### 1. ELŐTERJESZTÉS

---

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület, belterület 6639/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 55. szám alatti, 251 m<sup>2</sup> földterületű, „kivett templom” megnevezésű, műemlék, kiemelten védett régészeti terület jogi jellegű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti vagyongazdálkodója a Kincstári Vagyongazdálkodó Szervezet (jogutódja a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt., a jogutódlás átvezetésére a tulajdoni lapon nem került sor), valamint az Ingatlanra a Fővárosi Vagyongazdálkodó Bizottság I-82/95.VÁB-B iktatószámú, 1995. szeptember 12. napján kelt határozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingyenes használat joga illeti meg a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 26/2016. (III.31.) Kt. sz. határozatával pályázatot írt ki a Budapest I. kerület, Kapisztrán tér – Mária Magdolna torony 5 év határozott időre történő hasznosítására, melynek nyertese a Képviselő-testület 39/2016. (IV.28.) Kt. sz. határozata alapján a PREMIER-PRESS Kiadó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: PREMIER-PRESS Kft., Cg.01-09-566237, székhelye: 1223 Budapest 22 Memento Park, Balatoni út Szabadkai u. sarok, képviseli: Réthly Ákos ügyvezető) lett. A bérleti szerződés az Ingatlanon található Mária Magdolna torony kulturális, turisztikai tevékenység (állandó és időszakos történelmi és ismeretterjesztő interaktív kiállítások, szakvezetések, családi foglalkozások, évfordulós megemlékezések, ünnepekhez kapcsolódó események, rendezvények, a toronyból nyíló körpanoráma bemutatása, kiadványok terjesztése, merchandising, múzeumi ajándékbolt) céljára, 5 év határozott időre 2016. szeptember 14. napján létrejött.

A bérleti szerződés 2021. szeptember 13. napján lejárt, annak meghosszabbítására nem került sor. A PREMIER-PRESS Kft. a Mária Magdolna toronyt az Önkormányzat felhívására 2025. január 31. napján az Önkormányzat birtokába átadta.

A PREMIER-PRESS Kft.-nek az Önkormányzat felé 2025. január 23. nappal mindösszesen bruttó 21.886.653.- Ft összegű kiszámlázott tartozása áll fenn, amelyből 4.017.800.- Ft bérleti díj-, 15.290.800.- Ft használati díj- és 2.578.053.- Ft késedelmi kamattartozás.

A PREMIER-PRESS Kft. 2016. április 18. napján, óvadék jogcímén 1.143.000.- Ft fizetett meg az Önkormányzat részére, mely összeg jelenleg is rendelkezésre áll.

A PREMIER-PRESS Kft. a Mária Magdolna toronyban található, tulajdonát képező egyes vagyonelemek Önkormányzat részére történő átadásáról egyeztetést kezdeményezett arra hivatkozva, hogy a PREMIER-PRESS Kft. a létesítmény biztonságos működtetéséhez olyan fejlesztéseket és beruházásokat valósított meg, amelyek jelentős része a következő üzemeltető számára is nélkülözhetetlen.

A Képviselő-testület jelen ülésén külön napirendi pontként tárgyalja a Mária Magdolna torony, valamint az annak elhelyezésére szolgáló Budapest I. kerület, belterület 6639/1 hrsz-ú, és a szomszédos Budapest I. kerület, belterület 6639/2 hrsz. alatti romkert ingatlanok üzemeltetésének átadását az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Budavári Városüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-952764, székhely: 1014 Budapest, Országház utca 9., képviseli: Horváth Szabolcs ügyvezető) részére.

A birtokbaadást megelőző helyszíni bejárás során a PREMIER-PRESS Kft. által megjelölt vagyonelemek megtekintésre kerültek. Ennek során az alábbiakban felsorolt vagyonelemek tulajdonjogának átvétele javasolt oly módon, hogy annak szakértő által megállapított piaci értéke a PREMIER-PRESS Kft. tartozásába a felek között kötendő megállapodás alapján beszámításra kerül.

Az érintett vagyonelemekről a Rétköz Vagyonértékelő Kft. – Havas László okl. gépészmérnök, igazságügyi műszaki szakértő – 2025. január 24. napján értékelési szakértői véleményt készített az alábbiak szerint:

Ssz.	Megnevezés	Nettó piaci érték (Ft)
1.	Pénztárfülke elektromos berendezésekkel, fűtéssel-hűtéssel	2.208.000
2.	Jegykiadó-nyilvántartó-beengedő-pénztári rendszernek kizárólag a forgóvilla része	1.419.000
3.	4 ajtós fém öltözőszekrény cipőtartóval és ülőpaddal	251.000
4.	Kiállítási világítás (23 db Kwart típusú állítható IKEA lámpa	335.000
5.	Tetőlétra-védőrács (harmadik toronyszint tetőlétra körül)	437.000
6.	Homlokzati molinók, 2 db, tartó konzolokkal	765.000
7.	Emeleti (történeti) kiállítás, 7 db molinó, szereltem konzolokkal	888.000
8.	A bejárat előtti és az I. emeleti acél járórács és 3 db edzett üveg betétes acélkorlát	1.542.000
9.	Kétszárnyú, dupla üvegezésű, automata (fotocellás) bejárati ajtó	860.000
10.	Brand, elnevezés (Budatower, domain)	nem értékelt tétel
Mindösszesen:		8.705.000

A 10. sorszámú jelölt „brand, elnevezés” értékének megállapítása külön szakértői vélemény alapján lehetséges.

A felsorolt vagyonelemek a Mária Magdolna torony birtokbavételével egyidejűleg átkerültek az Önkormányzat birtokába felelős őrzésre mindaddig, amíg a vagyonelemek tulajdonjogának Önkormányzat részére történő átadása tárgyában a megállapodás az Önkormányzat és a PREMIER-

PRESS Kft. között létre nem jön, vagy a PREMIER-PRESS Kft. azokat el nem szállítja. A birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a felelős őrzésbe került vagyonelemeket a PREMIER-PRESS Kft. az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett időpontban, az Önkormányzat képviselőjének jelenlétében, a Mária Magdolna torony épületének és berendezési, felszerelési tárgyainak állagsérelme nélkül köteles és jogosult leszerelni és elszállítani. Amennyiben a PREMIER-PRESS Kft. bármely vagyonelem leszerelése, elszállítása során kárt okoz, úgy azt köteles megtéríteni, melyet a PREMIER-PRESS Kft. cégjegyzésre jogosult képviselője a jegyzőkönyv aláírásával kifejezetten tudomásul vett és elfogadott.

A birtokbavétel során a PREMIER-PRESS Kft. képviselője előadta, majd e-mailben is bejelentette, hogy a Mária Magdolna torony altemplomában – amely a szomszédos Budapest I. kerület, belterület 6639/2 hrsz. alatti romkertből közelíthető meg – a világítást a Mária Magdolna torony mérőóráján keresztül a PREMIER-PRESS Kft. biztosította.

A birtokbaadásakor az altemplom almérője 6151 kWh állást mutatott, melynek elszámolására nem került sor.

Az almérőt az Önkormányzat építtette ki 2018-ban. Az almérő az altemplom, valamint a romkertben található koronázási palást és információs tábla világításának fogyasztását méri, így a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlák alapján a felek között elszámolásra van szükség.

A sürgősségi előterjesztés indoka a Mária Magdolna torony birtokbavételekor felelős őrzésre átvett idegen tulajdonú vagyonelemek jogi sorsának mielőbbi végleges rendezése.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel jár.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## **2. DÖNTÉSI JAVASLAT**

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2025. (...) önkormányzati határozata**

**a 1014 Budapest, Úri u. 55. (Kapisztrán tér 6.) szám alatti ingatlanon található Mária Magdolna toronyban lévő vagyonelemek átvételéről**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest I. kerület, belterület 6639/1 hrsz-ú, 1014 Budapest, Úri u. 55. szám alatti, 251 m<sup>2</sup> földterületű, „kivett templom” megnevezésű ingatlanon lévő Mária Magdolna toronyban található, a PREMIER-PRESS Kiadó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: PREMIER-PRESS Kft., Cg.01-09-566237, székhelye: 1223 Budapest 22 Memento Park, Balatoni út Szabadkai u. sarok, képviseli: Réthly Ákos ügyvezető) korábbi bérlő és üzemeltető tulajdonában álló, alábbiakban felsorolt vagyonelemek

tulajdonjogát átveszi a Rétköz Vagyonértékelő Kft. – Havas László okl. gépészmérnök, igazságügyi műszaki szakértő – által 2025. január 24. napján készített értékelési szakértői véleményben meghatározott piaci értéken az alábbiak szerint és oly módon, hogy a piaci érték a felek megállapodása alapján a PREMIER-PRESS Kft-nek az Önkormányzat felé az elszámolásról szóló megállapodás megkötése napján bérleti díj-, használati díj- és késedelmi kamattartozás jogcímén fennálló és a PREMIER-PRESS Kft. által 2016. április 18. napján óvadék jogcímén megfizetett 1.143.000.- Ft összeggel csökkentett tartozásába beszámításra kerül:

Ssz.	Megnevezés	Nettó piaci érték (Ft)
1.	Pénztárfülke elektromos berendezésekkel, fűtéssel-hűtéssel	2.208.000
2.	Jegykiadó-nyilvántartó-beengedő-pénztári rendszernek kizárólag a forgóvilla része	1.419.000
3.	4 ajtós fém öltözőszekrény cipőtartóval és ülőpaddal	251.000
4.	Kiállítási világítás (23 db Kvart típusú állítható IKEA lámpa	335.000
5.	Tetőlétra-védőrács (harmadik toronyszint tetőlétra körül)	437.000
6.	Homlokzati molinók, 2 db, tartó konzolokkal	765.000
7.	Emeleti (történeti) kiállítás, 7 db molinó, szerelten konzolokkal	888.000
8.	A bejárat előtti és az I. emeleti acél járórács és 3 db edzett üveg betétes acélkorlát	1.542.000
9.	Kétszárnyú, dupla üvegezésű, automata (fotocellás) bejárati ajtó.	860.000
Mindösszesen:		8.705.000

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a vagyonelemek tulajdonjogának a jelen határozat szerinti értéken és feltételekkel történő átvételéről, valamint a brand, elnevezés (Budatower, domain) átvételéről legfeljebb külön szakértői véleményben meghatározott értéken, továbbá a Mária Magdolna torony altemplomában található almérő szerinti, a közüzemi szolgáltatók által kiállított számlákkal igazolt fogyasztás elszámolása tekintetében a PREMIER-PRESS Kft-vel a szükséges egyeztetéseket lefolytassa és a megállapodást az Önkormányzat nevében és képviselőjébe aláírja.

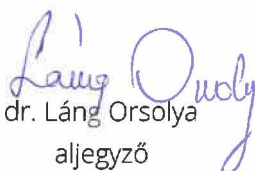
Határidő: 2025. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

---

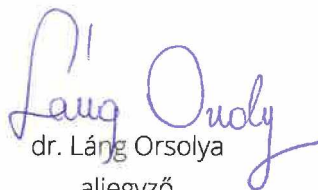
Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

  
Kis Tímea  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Budapest, 2025. február „12.”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Böröcz László  
polgármester