



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/3

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. június 2.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat az Országos Roma Oktatási és Kulturális Központoz kapcsolódó döntések meghozatalára

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *csak a hat. pontot érint.*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Emberi Erőforrások Minisztériuma (a továbbiakban: EMMI) a Fővárosban létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében levélben kereste meg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat), mivel az intézményt lehetőség szerint az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú, műemlék ingatlanban szeretnék megvalósítani. Az intézmény megvalósítása érdekében a Képviselő-testület a 71/2016. (IV.07.) számú határozatával az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében értékarányosság szempontjából cserealkapént megvizsgálja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú ingatlanért cserébe felajánlott, állami tulajdonban álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlanrészt, valamint a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 3. szám alatti, 35603 hrsz.-ú ingatlant.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az egyes ingatlanok csereértékére vonatkozó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel (továbbiakban: MNV Zrt.) történő egyeztetések lefolytatására, valamint a cserealapot képező ingatlanok értékarányossága esetén a határozat 1.) pontja szerinti ingatlancsere szerződés előkészítésére és a Képviselő-testület elé történő betérjesztésre.

ÉRKEZETT

2016 JUN 01 15:20 B.S.

[Handwritten signature]

- 3.) megbízza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest VIII., Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan határidőre történő kiürítése érdekében szükséges egyeztetések lefolytatásával és a kiürítéssel kapcsolatos valamennyi feladat ellátásának lebonyolításával, 300.000 Ft + Áfa díjazás ellenében.
- 4.) a határozat 3.) pontja alapján elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel kötendő megbízási szerződést a határozat mellékletét képező tartalommal és felkéri a polgármestert annak aláírására.

A fenti döntésnek megfelelően lezajlottak az MNV Zrt.-vel a tárgyalások az adásvétellel vegyes csereszerződés tartalmának meghatározására, a hivatkozott szerződés az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. Az MNV Zrt. megbízása alapján elkészültek az érintett ingatlanok értébecslései, amelyek az előterjesztés 2. sz. mellékleteként kerültek kiküldésre. A Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 3/6-od részének tulajdonosa a Magyar Állam, amely tulajdonrésze vonatkozóan a forgalmi értéket a City-Form 2000 Kft. 2016. március 17-én kelt értébecslése 59.299.213,- Ft összegben határozta meg. Ebből a lakások forgalmi értéke 53.000.000,- Ft, a nem lakás céljára szolgáló közös területek értéke 6.299.213,- Ft.

A telek területe 211 m², amelyen található felépítmény teljes nettó alapterülete 510 m² (9 db lakás és a közös használatú területek). Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára 4 m² nagyságú területre vezetékjog, illetve a tulajdonostárs Dr. Sz. Gy. 3/6-od tulajdoni hányadára V. L. javára özvegyi jog került bejegyzésre, amely bejegyzés a Magyar Állammal kötendő szerződést nem érinti.

A tulajdonostársnak, Dr. Sz. Gy. az ügylet tekintetében elővásárlási joga nem keletkezik, mivel az csereügyletként valósul meg, és Dr. Sz. Gy. a csereszerződésben foglaltak szerinti teljesítésére az ügylet jellegéből fakadóan nem képes.

A szintén a Magyar Állam tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 3. szám alatti, 35603 hrsz.-ú, kivett üzem megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a City Form 2000 Kft. 2016. március 16-án kelt értébecslése 190.000.000,- Ft összegben határozta meg.

A telek területe 1.403 m², amelyen található felépítmény teljes nettó alapterülete 1.131 m². Az ingatlan tulajdoni lapjára a Menhely Alapítvány kezelő joga, a Pénzügyminisztérium Zárolt Vagyont Kezelő és Hasznosító Intézménye javára megállapodáson alapuló elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az ELMŰ Hálózatkezelő Kft. javára 8 m² nagyságú területre vezetékjog került bejegyzésre. A Roma Oktatási és Kulturális Központnak az EMMI előzetes tájékoztatása szerint 2017 nyarán meg kell kezdenie a működését, ám ezen határidő tekintetében a Vajdahunyad u. 3. szám alatti ingatlan kiürítése nem realizálható. Ez okból kifolyólag az adásvétellel vegyes csereszerződésbe – az eredeti szándékkal ellentétben – a Vajdahunyad u. 3. sz. alatti ingatlan nem kerül bele.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, ingatlan forgalmi értékét az FHB Ingatlan Zrt. 2016. március 2-án kelt értébecslése 270.200.000,- Ft összegben állapította meg.

A telek területe 1.936 m², amelyen található felépítmény nettó alapterülete 346 m². Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára 6 m², 2 m², 8 m² és 9 m² nagyságú területre vezetékjog került bejegyzésre. Az ingatlan az 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet alapján műemlék. Az ingatlanon 6 db lakás és 10 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Minden lakás bérlő által lakott, míg a helyiségek közül 2 db helyiségnek van jogszerű bérlője, egy helyiséget jogcímnélküli használó birtokol. Az egyik bérlővel a bérleti jogviszony közös megegyezéssel már megszüntetésre került. A helyiség bérlőjének, a Phralipe Független Cigány Országos Szervezetnek és a helyiséget használó Magyar Roma Parlament elhelyezésével kapcsolatos tárgyalások folyamatban vannak.

A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan kiürítése érdekében a szükséges tárgyalások javarészt lezajlottak, négy lakás esetében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság májusi ülései folyamán döntött. A maradék két lakást illetően az egyik lakás tekintetében már van a bérlő részéről elfogadó nyilatkozat cserelakásra vonatkozóan, egy bérlővel pedig az egyeztetések még folyamatban vannak. A szükséges tulajdonosi döntéseket a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egy későbbi ülésén hozza meg.

Fentebb leírtak alapján a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan és az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan cseréje a megállapított forgalmi értékeken történik azzal, hogy a 210.900.787,- Ft különbözetet a Magyar Állam a Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan kiürítését követően fizeti meg az Önkormányzat részére. Az ingatlanok birtokátruházására a vételár-különbözet beérkezését követően kerül sor.

A Magyar Állam a lakások cseréje tekintetében ÁFA mentességet választott, míg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréje ÁFA-val terhelt. Az Önkormányzat az elidegenítési ügylet tekintetében mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az ÁFA mentességet választotta. Előzőek alapján az Üllői út 58. szám alatti ingatlan tekintetében az ÁFA fizetési kötelezettség csak a közös területek vételárára áll fenn. Ennek tükrében az érintett ingatlanok csereértéke a következőképpen alakul:

- Budapest VIII. kerület, Üllői út 58.: 59.299.213,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA
- Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6.: 270.200.000,- Ft

Az ingatlanok cseréjéből származó vételár különbözet: 210.900.787,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA.

A fordított adózás miatt az ÁFÁ-t az Önkormányzat nem a Magyar Állam részére fizeti meg, hanem közvetlenül az adóhatóság felé.

A Központ kivitelezését, kialakítását a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban: MANK) végzi. A MANK-nak a tervek elkészítését, az engedélyek beszerzését már a birtokátruházást megelőzően indokolt megkezdeni a fentebb jelzett 2017. nyári határidő betartása érdekében. Az engedélyeztetési eljárás megindításához az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.

A Fővárosban létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ mielőbbi kialakítása érdekében kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi döntéseket hozza meg:

- járuljon hozzá a Magyar Állam 3/6-od résztulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti ingatlan tulajdonjogának cseréjéhez, az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan tulajdonjogára;
- fogadja el az elkészült értékbecslésekben meghatározott értékeket az ingatlanok csereértékeként;
- fogadja el az előterjesztés mellékletét képező adásvétellel vegyes csereszerződés tartalmát;
- biztosítsa a csereügyletből felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség teljesítésére a szükséges fedezetet.

Az ÁFA befizetési kötelezettség tervezésére a 2016. évi költségvetés elfogadása előtt nem volt lehetőség, mivel egyrészt csak a 2016. évi költségvetés elfogadását követően jutott tudomásunkra az a tény, hogy a Magyar Állam ÁFA körbe tartozik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében, másrészt pedig az ÁFA mértékének megállapítására csak az értékbecslések elkészültét követően kerülhetett sor.

Javasoljuk továbbá, hogy a kivitelezéshez szükséges építési, egyéb hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzéséhez az Önkormányzat adjon tulajdonosi hozzájárulást.

II. A betervezés indoka

Az ingatlancserével kapcsolatos döntések meghozatalára az ingatlanok forgalmi értéke és a szükséges költségvetési fedezet biztosítása miatt a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Roma Oktatási és Kulturális Központ mielőbbi megvalósításának elősegítése, amely városképi szempontból is jelentős beruházást jelent a kerületben, ami a kulturális élet javulására, és a környéken lakók komfortérzetére is pozitív hatást gyakorolhat.

Az ingatlanok cseréjéből származó vételár elszámolása során az Önkormányzatot 210.901 e Ft illeti meg. A fordított ÁFÁ-t az Önkormányzat fizeti meg a központi költségvetés részére 1.701 e Ft összegben.

A 2016. évi költségvetésben a Tavaszmező u. 6. szám alatti épület ingatlan értékesítési bevételként 40.000 e Ft lett tervezve és ez a bevétel került kiadásként megtervezésre az ingatlan kiürítésével kapcsolatos költségekre.

A költségvetésben a csere ügyletet bruttó módon kell szerepeltetni.

Ingatlan - Üllői út 58. – vásárlás miatt a felhalmozási kiadási előirányzatot 59.299,2e Ft-tal, a dologi kiadási előirányzatot – fizetendő általános forgalmi adó – 1.700,8 e Ft-tal, a felhalmozási bevételek - Tavaszmező u. 6. ingatlan értékesítése – előirányzatát 230.200,0 e Ft-tal szükséges megemelni. A bevétel és a kiadás különbözete 169.200 e Ft bevételi többlet.

Az eredeti költségvetésben a Tömő u. 16. szám alatti ingatlan értékesítése duplán szerepel a költségvetésben, egyrészt a 11602 címen 107.767 e Ft, másrészt a 11603 címen 75.000 e Ft bevételi előirányzattal. Javasolt a 11602 címen tervezett 107.767 e Ft bevétel törlése, a fennmaradó bevételi többletet 61.433,0 e Ft-ot javaslok a felhalmozási céltartalékra helyezni.

Az ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződésben az szerepel, hogy a Szerződő felek megállapodnak abban, hogy külön megállapodásban rendelkeznek az Ingatlan1 (Üllői u.58.) 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület Önkormányzat általi jogcím nélküli használatából eredő követelések elszámolásáról legkésőbb 2016. december 31-ig. Ezen szakasznak a pénzügyi hatása jelenleg nem ismert.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló

- a) a 100 millió Ft feletti értékű vagyon
- aa) tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházásával, kapcsolatos döntés meghozatalára.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletbe szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) elcseréli a Magyar Állam 3/6- arányú tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatt létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 2.

- 2.) elfogadja az 1.) pontban foglalt ingatlanok csereértékét az elkészült értékbecslések alapján, az alábbiak szerint:

- a.) Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlan 3/6 arányú tulajdonjogának értéke: 59.299.213,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA.

b.) Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 36172 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke: 270.200.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 2.

3.) elfogadja az 1.) pontban foglalt ingatlanok cseréjére vonatkozó adásvételi ügyletet, a határozat mellékletét képező szerződést.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. június 2.

4.) felkéri a polgármestert az adásvétellel vegyes ingatlancsere szerződés valamint az ahhoz kapcsolódó valamennyi dokumentum aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására az illetékes kormányhivatalhoz.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. június 2.

5.) a Roma Kulturális és Oktatási Központ kivitelezését végző Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. részére a kivitelezéshez szükséges építési, egyéb hatósági és közműszolgáltatói engedélyek, tervek benyújtásához szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat megadja. Felkéri a polgármestert a nyilatkozatok szükség esetén történő kiadására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2016. június 2.

6.) a) a 2.) pontban foglaltak miatt az Önkormányzat bevétel – önként vállalt feladat - 11602 cím ingatlan értékesítési – Tavaszmező u. 6. - előirányzatát 230.200,0 e Ft-tal megemeli, és ezzel egyidejűleg a kiadás 11602 cím – önként vállalt feladat – beruházási kiadási előirányzatát - Üllői út 58. ingatlan vásárlás- 59.299,2 e Ft-tal, a dologi előirányzatát - fizetendő általános forgalmi adó- 1.700,8 e Ft-tal megemeli,

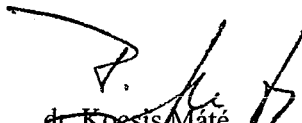
b) az Önkormányzat bevétel 11602 cím – önként vállalt feladat- ingatlan értékesítési bevételek - Tömő u. 16. - előirányzatát 107.767,0 e Ft-tal törli és a kiadás 11107-02 cím - önként vállalt feladat - felhalmozási céltartalék előirányzatát 61.433 e Ft-tal megemeli.

c) felkéri a polgármestert, hogy a 2016. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

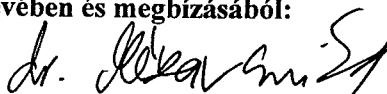
Felelős: polgármester
Határidő: a) és b) pont esetében 2016. június 02., c) pont esetében a 2016. évi költségvetés következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2016. május 31.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:


dr. Mészár Erika
aljegyző

2016 JUN 01

INGATLAN ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Magyar Állam**, képviselőjében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság** (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviseli: ...), mint MNV Zrt. (a továbbiakban: **MNV Zrt.**)

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, bankszámlaszám: 10403387-00028570-00000000, statisztikai szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

- együttesen: „**Szerződő felek**”, külön-külön: **Szerződő fél**” - között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

1. Előzmények

A Kormány az 1785/2014. (XII. 18.) Korm. határozata alapján, egyetért a Fővárosi Roma Kulturális és Módszertani Oktatási Központ (a továbbiakban: **Központ**) megvalósításával, amelynek célja, hogy méltó körülmények között, komplex módon mutassa be a roma nemzetiségi kultúra hagyományait, egyben teret adjon oktatási programok lebonyolításának.

Az Emberi Erőforrások Minisztériuma az 59302-2/2015/FFF számú levelében azzal a kéressel fordult az MNV Zrt.-hez, hogy közreműködésével segítse elő a Központnak helyet adó 1084 Budapest, Tavaszmező u. 6. sz. alatti ingatlan állami tulajdonba kerülését.

A Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében az állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja. A Vtv. 33. (1) bekezdése alapján állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag az MNV Zrt. jogosult. Jelen ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) a Vtv. 35. § (2) bekezdésének a) pontja, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. (Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kerülhet megkötésre.

Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy az MNV Zrt. és az Önkormányzat között egyeztető tárgyalás folyt, amely eredményeképpen a Szerződő felek a jelen ügyben cserealapként az Önkormányzat közigazgatási területén található 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti ingatlan 3/6 tulajdoni hányada került kijelölésre.

A fentiek okán a Szerződő felek a jelen ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés megkötését határozták el, amelynek lebonyolításához a csereingatlanok forgalmi értékének meghatározása is szükségessé vált.

2. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása

- 2.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Magyar Állam** tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest, Üllői út 58.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**)

3/6 tulajdoni hányada. A Magyar Állam tulajdonjoga 31852/1999/1998.11.10. számú határozattal került bejegyzésre.

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság (Székhely: 1054 Budapest, Zoltán u. 16.) kezelői joga a 31852/1999/1998.11.10. számú határozattal került bejegyzésre.

Az Ingatlan1-et terheli 4 m² nagyságú területére 141741/2/2012/12.07.13. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vezetékjog fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lapok igazolják, amelyekkel kapcsolatban a Szerződő felek további dokumentumok beszerzésétől eltekintenek.

Szerződő felek az Ingatlan1 3/6-od tulajdoni arányának értékét **59.299.213,- Ft, azaz ötvenkilencmillió-kétszázkilencvenkilencezer-kétszázötvenhárom forint értékben állapítják meg** – amiből a lakóterület értéke 53.000.000,- Ft, azaz ötvenhárommillió forint, a nem lakóterület értéke 6.299.213,- Ft azaz hatmillió-kétszázkilencvenkilencezer-kétszázötvenhárom forint –, **amelyet 1.700.787,- Ft Áfa terhel** (jelen szerződés 2.4. pontja szerint, a fordított adózásra vonatkozó szabályok alapján szükséges megfizetni), **összesen fizetendő 61.000.000,- Ft, azaz hatvanegymillió forint.**

- 2.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az **Önkormányzat** 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35172 helyrajzi számú, természetben **1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1936 m² területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**). Az Önkormányzat tulajdonjoga 222917/1/2002/02.08.21. számú határozattal került bejegyzésre.

Az Ingatlan2-t az 53/2011. (VIII.25.) NEFMI rendelet 50. § (1) bekezdés műemlékké nyilvánította. Erre tekintettel a jelen Szerződés érvényességéhez a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) és (4) bekezdése alapján, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges, amelyre tekintettel a Szerződő felek beszerezték a jogügyletre vonatkozó hozzájáruló jognyilatkozatot (2. sz. melléklet).

Az Ingatlan2-t terheli az ingatlan 6 m² nagyságú területére 31353/1/2011/10.11.10. számon, az Ingatlan2 2 m² nagyságú területére 86415/2/2011/11.05.02. számon, az Ingatlan2 8 m² nagyságú területére 76974/2/2011/11.04.07. számon és az Ingatlan2 9 m² nagyságú területére 68966/1/2013/12.08.22. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vezetékjog fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lapok igazolják, amelyekkel kapcsolatban a Felek további dokumentumok beszerzésétől eltekintenek.

Szerződő felek az Ingatlan2 értékét **270.200.000,- Ft, azaz kettőszázhetvenmillió-kétszázézer forint** értékben állapítják meg.

- 2.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Magyar Állam tulajdonát képező jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányada valamint az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt Ingatlan2 között nettó **210.900.787,- Ft, azaz kettőszázötzmillió-kilencszázézer-hétszáznyolcvanhét forint**, az Önkormányzat részére megfizetendő vételár-különbözet (a továbbiakban: **Vételár-különbözet**) áll fenn.
- 2.4 Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **áfa törvény**) 86. § (1) bekezdés j) pontja, illetve a 88. § (1) bekezdés értelmében a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában körülírt ingatlanok értékesítése az alábbiak szerint történik:

Az MNV Zrt. tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján ingatlan értékesítése során az adókötelessé tételt választotta, kivéve a lakóingatlan értékesítését, melynek következtében a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt ingatlan nem lakóterületre vonatkozó értékesítése áfa kötelessé vált.

Az Önkormányzat tájékoztatja az MNV Zrt.-t, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti értékesítés adókötelessé tételének lehetőségével nem élt, így a jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt ingatlan értékesítése áfa mentes lesz.

Szerződő felek az ingatlanok adótartalmát a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában leírtakra tekintettel határozzák meg. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 jelen Szerződés tárgyát képező nem lakóingatlan része tekintetében az áfa törvény fordított adózásra vonatkozó szabályai érvényesülnek, tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. élt az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti választás jogával, és a Szerződő felek mindegyike megfelel az áfa törvény 142. § (3) bekezdésében foglalt, a fordított adózás szabályaira vonatkozó feltételeknek, azaz belföldi nyilvántartásba vett adóalany, és nincsen olyan jogállása melynek alapján tőle áfa fizetése nem követelhető. A fordított adózás szabályaira tekintettel az Áfa bevallására és befizetésére az Önkormányzat az MNV Zrt. által kiállított számla alapján köteles, a számlán feltüntetésre kerül, hogy „fordított adózás”.

2.5 Az MNV Zrt. a Vételár-különbözet megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

A Vételár-különbözet teljes összegét, azaz **210.900.787,- Ft, azaz kettőszáztízmillió-kilencszázezer-hétszáznyolcvanhét forint** összeget vételár címén az Ingatlan2 kiürített állapotának jelen Szerződés 6.2 pontja szerinti igazolását és ellenőrzését követő 15 napon belül köteles átutalni a jelen Szerződés 2.6 pontjában meghatározott számla ellenében, banki átutalással az Önkormányzat részére.

2.6 Az MNV Zrt. a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának értékét tartalmazó számlát jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az Önkormányzat részére. Az MNV Zrt. a számlán a teljesítés napjaként a jelen Szerződés hatálybalépésének napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel. Az Ingatlan1 jelen Szerződés tárgyát képező részével – mint nem lakóingatlannal (nem lakóterület) - kapcsolatos számla – a fordított adózás miatt – áfát nem tartalmaz, melyre tekintettel az MNV Zrt. „az adó megfizetésére az Önkormányzat kötelezett” jelzést tünteti fel.

2.7 Az Önkormányzat az Ingatlan2 értékét tartalmazó számlát a Szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az MNV Zrt. részére. Az Önkormányzata számlán a teljesítés napjaként a Szerződés aláírásának napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján kiállított számlák kompenzálásra kerülnek, a különbözet megfizetésének napja az a nap, amikor a jelen Szerződés 2.5. pontjában szereplő Vételár-különbözet ellenértéke az Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került.

3. A tulajdonjog átruházása

3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a Magyar Állam tulajdonát képező Ingatlan1 3/6 arányú tulajdoni hányadát, az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt Ingatlan2 2195/10000 tulajdoni hányadával illetőleg a Magyar Állam megvásárolja, az Önkormányzat pedig eladja az Ingatlan2 7805/10000 tulajdoni hányadát.

3.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. június 2. napján megtartott ülésén a Képviselő-testület .../2016. (...) ÖKT számú határozatában (3. sz. melléklet), míg az MNV Zrt. .../2016. (...) számú IG határozatában (4. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttéhez hozzájárult.

3.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.

4. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

4.1 Az MNV Zrt. jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg külön letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azon tartalmú nyilatkozatát, mely

szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike a Vételár-különbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy az MNV Zrt. eleget tett a Vételár-különbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes egyidejűleg köteles az MNV Zrt. részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest, Üllői út 58.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányada csere jogcímén történő bejegyzése vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben az MNV Zrt. külön tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

- 4.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35172 helyrajzi számú, természetben **1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1936 m² területű ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot 7805/10000 tulajdoni hányadban vétel és 2195/10000 tulajdoni hányadban csere jogcímén a Magyar Állam javára, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék annak feltüntetése mellett, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike a Vételár-különbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy az MNV Zrt. eleget tett a Vételár-különbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát letéteményes egyidejűleg köteles az MNV Zrt. részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek függőben tartását addig, amíg az Önkormányzat a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájárulását megadja, de legfeljebb a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

- 4.3 Az MNV Zrt. képviselője külön okiraton szerkesztett meghatalmazásban meghatalmazza ..., az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy Inyvtv. 32. § (2) bekezdés f) pontja értelmében jelen Szerződés külön lapjait helyette és nevében minden oldalon kézjegyével ellássa.

5. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 5.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása.
- 5.2 Az MNV Zrt. kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanl 3/6 hányada – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tekintetében az Ingatlanral 3/6 hányadára vonatkozóan – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és az ezen

Handwritten signature
6

tulajdoni hányadnak természetben megfelelő területre történő birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza, azzal a megkötéssel, hogy az MNV Zrt. az Ingatlan1 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak természetben megfelelő terület használata, valamint a tulajdonostárs tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület esetleges használata (túlhasználata) körében a szavatossági felelősséget kizárja.

- 5.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a Magyar Állam tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 5.4 Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az Ingatlan1 vonatkozásában a HET-... számú energetikai tanúsítvány az Önkormányzat részére, az Ingatlan2 vonatkozásában a HET-.... számú energetikai tanúsítvány az MNV Zrt. részére jelen Szerződés aláírását megelőzően átadásra került.

6. Birtokátruházás

- 6.1 Szerződő felek rögzítik, hogy közös akaratuknak megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület birtokátruházása napjának a Vételár-különbözet megfizetése napját tekintik. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy külön megállapodásban rendelkeznek az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület Önkormányzat általi jogcím nélküli használatából eredő követelések elszámolásáról legkésőbb 2016. december 31-ig.
- 6.2 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat legkorábban 2016. június 30. napjáig igazolja az MNV Zrt. felé, hogy az Ingatlan2 a birtokába került. A kiürített állapot tényét az MNV Zrt. – az Önkormányzat levelének kézhezvételét követő 3 munkanapon belül – jogosult és köteles ellenőrizni.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Vételár-különbözet megfizetésének igazolását követő 8 napon belül – de nem korábban, minthogy a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzésre került – köteles birtokátruházási jegyzőkönyvvel az MNV Zrt. birtokába bocsátani az Ingatlan2-t, amely ingatlan addig az Önkormányzat birtokában marad. A birtokátruházás napjáról a Szerződő felek előzetesen kötelesek egyeztetni, amelyet megelőzően az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatának megküldésével köteles igazolni az ingatlan kiürített állapotát. A kiürített állapot tényét az MNV Zrt. jogosult a birtokátruházást megelőzően is ellenőrizni. A birtokátruházás legkésőbbi napja: 2016. augusztus 15.

Szerződő felek rögzítik, hogy az MNV Zrt. jelen pont szerinti birtokba lépésének napján leolvassák a közüzemi jellegű fogyasztásmérő berendezések állását, amelyet a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítenek, és ezeket a mérőóra állást tekintik az MNV Zrt.-t terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettség kezdetének. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor a közműszolgáltató által kiállított tartozásmentességet bizonyító igazolást kötelesek átadni egymásnak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyeknél közüzemi szolgáltatási szerződés van hatályban.

- 6.3 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatos terheket, illetve kárveszélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdont szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1 A jelen Szerződés a Szerződő felek által történő aláírásának napján lép hatályba. Ha a Szerződő felek általi aláírás nem ugyanazon a napon történik, akkor a hatályba lépés időpontja a későbbi aláírás napja.