

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban, 138/2016. (VI.23.) XI.ÖK határozatával döntött telekingatlanoknak a Buda-Hold Kft-be apportálásáról, egyben kifejezve támogatását, hogy a Társaságnál korábban folytatott lakásépítési tevékenység, amely a 2008-ban kezdődő ingatlanpiaci válság miatt megszakadt, újból beindításra kerüljön, kihasználva a jelenlegi kedvező piaci viszonyokat. A beruházások előkészítése folyamatosan zajlik, a Társaság e tekintetben az alábbi tevékenységeket végezte:

A Keveháza utcai (Vahot utca) 3302/14 hrsz.-ú ingatlant, a szomszédos, a Társaság 2009. év óta tulajdonában lévő 3302/15 hrsz.-ú ingatlanával együtt 2016. december 28-án értékesítette a Gazdasági Bizottság vételárat és a szerződési feltételeket is jóváhagyó és rögzítő határozata alapján (818/GB/2016.(XII.14.)). Ezen vételárából befolyó összeg megfelelő finanszírozási alapot képez a többi beaportált ingatlan tekintetében a lakásfejlesztések elindításához szükséges előkészítő munkálatok megkezdéséhez. A Csontollú és Rozsdafarkú utcai ingatlanokon felépíthető összesen 20 lakásra vonatkozóan az építési engedélyezési tervek elkészültek, az engedélyezési eljárás megindult. A tervezés jelenleg a kiviteli terv készítésének szakaszában van, a tervezői egyeztetések folynak a pontos műszaki tartalom meghatározása érdekében. Ezen az öt ingatlanon létrejövő lakásokat a Társaság piaci alapon kívánja értékesíteni. A Kelenföldi út 30. szám alatti – 3288/5 hrsz-ú – ingatlan hasonló fejlesztés elé néz, ennél az ingatlannál jelenleg előkészítő beruházói tanulmányok, tárgyalások zajlanak. A jövőben végzendő ingatlanfejlesztői, valamint műszaki vezetői tevékenységükhöz, illetve értékesítési tevékenységükhöz a Társaság korábban kérelmezte a Budapest XI. Kelenföldi út 32. szám alatti, 3388/6/A/2 hrsz-ú 26 m² alapterületű üzlethelyiség apportba adását is, melyet a Képviselő-testület a 73/2017. (IV.27.) sz. határozatával jóváhagyott. Az ingatlan átruházása jelenleg folyamatban van.

Újbuda Önkormányzatának fontos célja a tudatos városfejlesztés az infrastrukturális helyzet javításával, a különböző lakhatási komfortot növelő szolgáltatások és körülmények kialakításával.

A komplex szemléletű beruházások és fejlesztések, ezáltal pedig egy átfogó és tudatos városfejlesztés megvalósítása érdekében további, a jelen előterjesztésben megjelölt ingatlanok apportálását kezdeményezzük a Buda-Hold Kft-be, elsősorban Madárhegy, illetve Kelenföld városrész területén.

Madárhegy a XI. kerület egyik legdinamikusabban fejlődő része, ahol az ingatlanpiac fellendülése óta a lakásépítési és lakásvásárlási kedv töretlen, azonban a tágabb lakókörnyezet infrastrukturális kiépítettsége még csak részben valósult meg.

A fővárosi szinten nézve is jelentős fejlesztési területen Újbuda Önkormányzata tizennégy beépíthető, kiszabályozott telekingatlannal rendelkezik, amelyek mindegyike önállóan is hasznosítható beépítetlen terület, összességében pedig alkalmasak olyan léptékű átfogó város- és lakásfejlesztésre, amely városépítészeti léptékben is érdemi hatást tud gyakorolni környezetére. Komoly felelősség, hogy Újbuda Önkormányzatának a tulajdonában álló területeken tudatos tervezéssel erre az érdemi városfejlesztésre lehetősége nyílik.

A beépítetlen ingatlanok értékesítés helyett lakásfejlesztés útján történő hasznosítása nem csupán pénzübeli többlethozammal jár, hanem ezen felül elvitathatatlan a fejlesztésekben rejlő társadalmi

potenciál, a közvetlen környezetre, és áttételesen az egész kerületre gyakorolt közösségteremtő és urbanisztikai hatása.

A komplex szemléletű, tudatos városfejlesztés keretében a lakásépítésen túl az optimális lakókörnyezet kialakításához elengedhetetlen az ingatlanok – beleértve a már felépült lakóépületek – környezetének infrastrukturális ellátása, a környező zöldfelületek felújítása, közhasználatra átadható parkosított területek, játszóterek és egyéb közfunkciók kialakítása, azaz a tágabb környezet átfogó fejlesztése.

Jelenleg a terület nagy részén a közlekedés – ezáltal az ingatlanok megközelítése – rossz minőségű földúton lehetséges, szilárd burkolatú utak kiépítése csak minimális mértékben valósult meg ezidáig, valamint a közvilágítással és közműcsatlakozással való ellátottság is szegényes.

Az úthálózat rendszerszintű kiépítésére lenne szükség, amelyhez az Önkormányzat elegendő forrással nem rendelkezik, azonban a jelenleg is aktív lakáspiaci helyzet jó lehetőséget biztosít az önkormányzati lakásfejlesztés, és ezen keresztül a tágabb lakókörnyezet fejlesztésének beindításához a rendelkezésére álló területeken.

Álláspontunk szerint az a célszerű, ha továbbra is a Buda-Hold Kft. végezné a beruházások megvalósítását, lebonyolítását – beleértve a közterületek átfogó fejlesztését, a szükséges infrastruktúra kiépítését. A potenciális fejlesztésre kijelölt területeknek a Buda-Hold Kft-be történő apportálásával, majd esetlegesen egy-egy ingatlan értékesítésével megteremthető az induló tőke, valamint biztosítható a beruházások folyamatos finanszírozhatósága, míg az apportálásra kerülő ingatlanokon megvalósult beruházásból származó eredmény képezne az út- és közműépítéshez szükséges anyagi forrást.

A fejlesztések során a Buda-Hold Kft-vel való együttműködés egyrészt az Önkormányzat érdekeit, illetve jelentős közérdeket szolgálna azáltal, hogy a beruházás révén a terület komplex infrastrukturális ellátottságának és magas építészeti és tájépítészeti követelmények szerinti esztétikai rendezésének megvalósítása biztosítható. Másrészt közvetett módon a Kft. gazdasági érdeke is, ugyanis a lakásfejlesztési beruházásokkal egyidejűleg megvalósuló átfogó területrendezés jelentős értéknövelő hatást gyakorol mind az apportálandó telekingatlanok, mind pedig a jövőben felépítésre kerülő lakások értékére.

A lakásértékesítésből befolyó összegek infrastrukturális fejlesztésre történő fordítása kölcsönös hatással segítik egymást. A közterületek fejlesztése magasabb értékesítési árat eredményez, ami többlet haszonnal jár, ezáltal több infrastrukturális fejlesztés hajtható végre.

A közlekedési infrastruktúrafejlesztések Kelenföld városrészt is jelentős mértékben felértékelték, és megfigyelhető volt mind a használt, mind az új lakások esetében a keresletet fokozódása. Erre is tekintettel javasoljuk további négy összefüggő kelenföldi ingatlan apportálását is a Vasút utcában, amelyek az elmúlt évben teljesen kiürítésre kerültek, a rajta levő épületeket pedig elbontottuk. Az itt képződő fejlesztési eredményt is szintén a környezet közterületi fejlesztéseire tervezzük fordítani. A lakásértékesítésből befolyó összegek infrastrukturális fejlesztésre történő fordítása kölcsönös hatással segítik egymást. A közterületek fejlesztése magasabb értékesítési árat eredményez, ami többlet haszonnal jár, ezáltal több infrastrukturális fejlesztés hajtható végre.

A BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft., amely 1991. február 22-én került alapításra, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata egyszemélyes gazdasági társaságát képezi.

Jelenleg a Társaság törzstőkéje 1.826.238.000 Ft, mely alapításkor 445.823.770 Ft készpénzből és 1.103.356.230 Ft apportból tevődött össze.

A Társaság saját tőkéje a 2016. december 31-én elfogadott éves beszámoló szerint 1.269.333.000 Ft.

A Társaságba a lakásfejlesztési projekt folytatása érdekében az alábbi építési telekingatlanok apportálását javasoljuk:

<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Terület (m²)</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Bruttó forgalmi érték (Ft)</i>	<i>Nettó, apport érték (Ft)</i>
Budapest XI. ker. Vasút 16.	3275/2	1.264	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		
Budapest XI. ker. Vasút 14.	3276/2	992	kivett lakóház, udvar		
Budapest XI. ker. Vasút 12.	3277/2	942	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	77.673.200	61.160.000
Budapest XI. ker. Vasút 8.	3279/2	1.298	kivett lakóház, udvar	102.151.180	80.434.000
Budapest XI. ker. Rétköz u.	2105/3	1.003	kivett beépítetlen terület	70.591.680	55.584.000
Budapest XI. ker. Rétkerülő u. 27-29.	1860/6	1.029	kivett üdülőépület, udvar	55.220.870	43.481.000
Budapest XI. ker. Királyliliom u.	1308/11	1.183	kivett beépítetlen terület	45.313.600	35.680.000
Budapest XI. ker. Királyliliom u.	1308/12	1.349	kivett beépítetlen terület	50.800.000	40.000.000
Budapest XI. ker. Barackmag u.	1487/4	2.293	kivett beépítetlen terület	68.199.000	53.700.000

Budapest XI. ker. Lucerna köz	1667/2	1.231	kivett beépítetlen terület	36.362.640	28.632.000
Budapest XI. ker. Lucerna köz	1667/3	1.505	kivett beépítetlen terület	43.816.270	34.501.000
Budapest XI. ker. Rozsdafarkú u.	1684/8	1.050	kivett beépítetlen terület	38.608.000	30.400.000
Budapest XI. ker. Rozsdafarkú u.	1684/11	1.280	kivett beépítetlen terület	48.006.000	37.800.000
Budapest XI. ker. Hosszúréti utca 22.	1820	1.490	kivett beépítetlen terület	60.325.000	47.500.000
Budapest XI. ker. Söjtör u.	1829/3	1.000	kivett beépítetlen terület	38.735.000	30.500.000
Budapest XI. ker. Lépés utca 20.	1835/9	1.326	kivett beépítetlen terület	50.421.540	39.702.000
Budapest XI. ker. Lépés utca 9.	1872/3	989	kivett beépítetlen terület	37.084.000	29.200.000
Budapest XI. ker. Lépés utca 11.	1874/1	1.997	kivett beépítetlen terület	72.354.440	56.972.000

Az ingatlanok apport értékét az Önkormányzat által megrendelt értékbecslések alapján határoztuk meg.

Az apportálás eredményeként a Kft. törzstőkéje az ingatlanok nettó forgalmi értékével, azaz Ft-tal kerülne megemelésre.

Az apport értéket Áfa fizetési kötelezettség nem terheli az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 17. § (1) bekezdése alapján:

„Nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás, - azaz nem áll fenn Áfa fizetési kötelezettség - ha az adóalany a terméket, vagyoni értékű jogot nem pénzbeli betétként, hozzájárulásként (a továbbiakban együtt: apport) bocsátja rendelkezésre, feltéve, hogy az a 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik.”

Az Áfa tv. 18. § (1) bekezdése alapján az apport tekintetében a szerzőnek a következő feltételeknek kell egyidejűleg megfelelnie:

a) a szerző a szerző vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen;

b) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az e törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik;

c) sem a szerzéskor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a b) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas.

(2) Az elévülési időn belül a szerzővel együtt egyetemleges felelősség terheli az apportálót azon e törvényben szabályozott kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az (1) bekezdés b) pontjában említett vagyonhoz fűződően a szerzésig bezárólag keletkeztek.

(3) Ha az (1)-(2) bekezdésben meghatározott, az azok közül értelemszerűen alkalmazandó feltételek bármelyike nem teljesül az apportra vonatkozóan, a feltétel nem teljesülésekor a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás haladéktalanul beáll.

A fenti törvényi rendelkezések alapján jelen esetben a fent felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok Buda-Hold Kft-be történő apportálását Áfa fizetési kötelezettség nem terheli, amennyiben a Kft. azokat építési telekként hasznosítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy járuljon hozzá a fenti ingatlanok Buda-Hold Kft-be történő apportálásához, az érintett városrészek átfogó fejlesztése érdekében.

Budapest, 2017. június 12.

dr. Hoffmann Tamás