

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2017. június 22-én a 134/2017.(VI.22.)XI.ÖK. számú határozata alapján döntött több önkormányzati tulajdont képező telekingatlan BUDA-HOLD Kft-be történő apportálásáról, melyek között a

- Budapest XI.ker. Lépés utca 9. szám alatti 1872/3 hrsz-ú 989 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 29.200.000,-Ft nettó apport értékű, és a
- Budapest XI.ker. Lépés utca 11. szám alatti 1874/1 hrsz-ú 1.997 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 56.972.000,-Ft nettó apport értékű

ingatlanok is szerepeltek.

Ezen ingatlanokon lakások építését tervezte a Kft. Az ingatlan és környezetének (Madárhegy) területén telekalakítások következtében számos társasház épült az elmúlt időszakban és jelenleg is több ingatlan beépítése van folyamatban. A környék intézményi ellátása (óvoda, bölcsőde, stb.) megoldatlan. A jelenleg jóváhagyásra váró KÉSZ lehetőséget biztosít, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakóövezetbe sorolt telkein intézményi beépítés történjen, azt lehetővé teszi növelt beépítési paraméterekkel.

Az Önkormányzat óvoda vagy bölcsőde létesítésének jövőbeni lehetőségét szeretné megteremteni a lakásépítések következtében megnövekedett ellátási igények kielégítésére.

Mivel a BUDA-HOLD Kft jelenleg más ingatlanok fejlesztését kezdte meg a szóban forgó ingatlanok fejlesztését még nem kezdte meg, az Önkormányzat szeretné az apportot a tulajdonába visszakapni, ami a BUDA-HOLD Kft tőkéjének csökkenését eredményezné nettó 86.172.000,-Ft értékkel.

Helyette beapportálnánk a Budapest XI.ker. 1486 hrsz-ú 3.819 m<sup>2</sup> nagyságú és a Budapest XI.ker. Söjtör utca 1829/4 hrsz-ú 1.000 m<sup>2</sup> nagyságú építési telekingatlanokat, melyek építési övezeti besorolásúak és azokon társasházak épülhetnének.

A Budapest XI.ker. Söjtör utca 1829/4 hrsz-ú telekingatlan mellett már két másik apportált telekingatlan tulajdonjogával rendelkezik a Társaság, így az építési munkák összehangolásának, szervezésének feltételei kedvezőbben alakíthatók.

Az Önkormányzat által elkészített értékbecslés az ingatlanok nettó forgalmi értékét (apport érték) az alábbiakban állapította meg:

- Budapest XI.ker. Barackmag utca 1486 hrsz-ú ingatlan 102.087.200,-Ft
- Budapest XI.ker. Söjtör utca 1829/4 hrsz-ú ingatlan 33.000.000,-Ft

Az apportálás eredményeként a Kft. törzstőkéje az ingatlanok nettó forgalmi értékével, azaz 135.087.200,-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 pénzbeni 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 szerzéskor 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.

Fenti két jogügylet kapcsán a Társaság törzstőkéje tőkeelvonás miatt 86.172.000,-Ft-tal csökkenne, míg az apportálás révén 135.087.200,-Ft-tal kerülne megemelésre.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a BUDA-HOLD Kft-t érintő javasolt változások ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2018. november 23.

**dr. Hoffmann Tamás**