



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☒ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3111
cziglerl@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2022.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

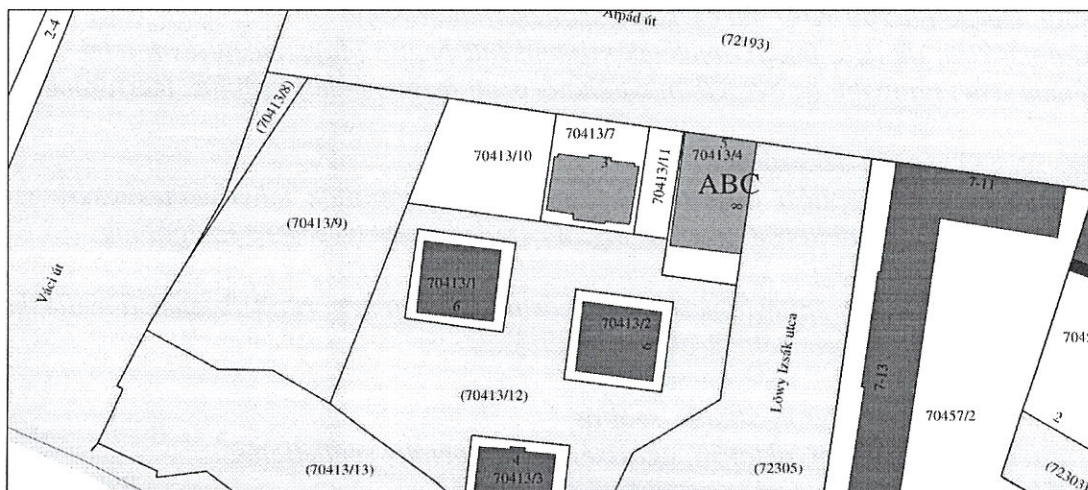
Tárgy: Javaslat ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára

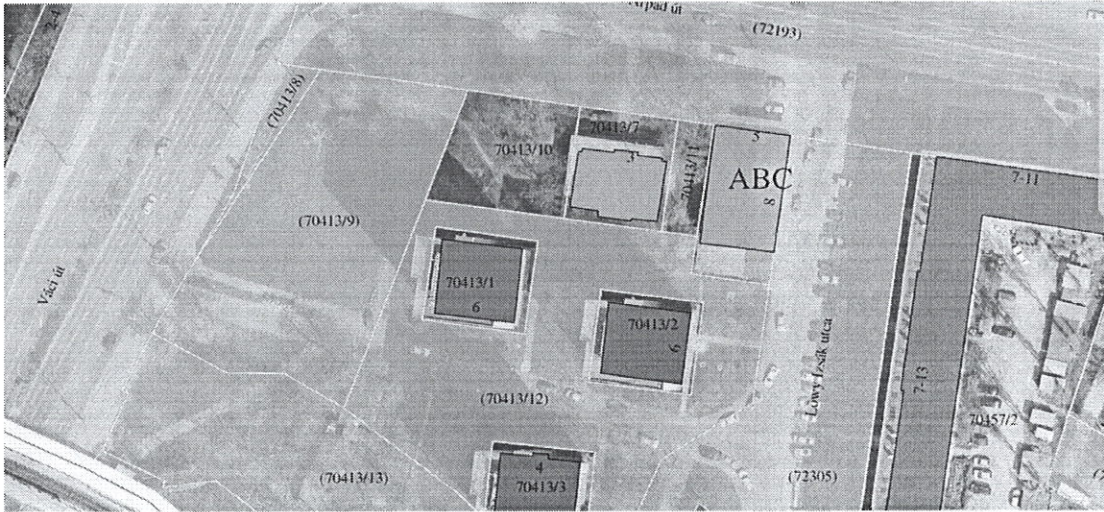
Előterjesztő: Czigler László alpolgármester
Testületi ülés időpontja: 2021. július 29.
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Piros Judit vagyongazdálkodási referens

Tisztelt Képviselő-testület!

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló, Budapest, IV. ker. 70413/10 helyrajzi számú, 650 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület besorolású, valamint Budapest, IV. ker. 70413/11 helyrajzi számú, 182 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlanok együttes értékesítése tárgyában nyilvános pályázatot írt ki 2021. június 14. napjával.

A 70413/10 és 70413/11 helyrajzi szám alatti ingatlanokra Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest Városcsözpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló, 18/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.





A KÉSZ 3/A. mellékletét képező szabályozási terv szerint a 70413/10 és a 70413/11 helyrajzi számú ingatlanok a Vt-M/IV-3/5 építési övezetbe tartoznak.

A jelzett övezetre, illetve területre vonatkozó további előírásokat a KÉSZ 1-24. §, valamint 30. § rendelkezései tartalmazzák, melyből az alábbiakat kívánom kiemelni:

A KÉSZ 11. § (1) bekezdése:

Zártsorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy

- a) az épület homlokzatának legalább a 75%-át az építési vonalra kell elhelyezni,
- b) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.

A KÉSZ 12. § (1) bekezdése:

A zártsorú beépítésű móddal szabályozott Vt-M, Vt-H, valamint Vi-1 jelű építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet nagyobb az övezetben meghatározott megengedett beépítés mértékénél.

A KÉSZ 30. § (1) és (2) bekezdése:

- (1) A **Vt-M/IV-3** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - a.) iroda,
 - b.) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d.) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - e.) szálláshely, vendéglátás,
 - f.) sport, valamint
 - g.) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F),

- h.) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
i.) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékek a KÉSZ 2. számú mellékletének 2. számú táblázatában kerültek meghatározásra:

Vt-M	Építési övezet jele	A		B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
		K*	S**	K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	min.	max.	K	S
1.	Vt-M/IV-3/K	kialakult (KA)		-		-		45		75		3,0		0,75		KA	KA	35	
2.	Vt-M/IV-3/1	zárt sorú (Z)		1000		18,0		65		80		3,0		1,5		P=11,0	P=14,5	25	
3.	Vt-M/IV-3/2	zárt sorú (Z)		800	1000	18,0	20,0	65	80	80	80	3,5	4,0	1,5	2,0	P=11,0	P=14,5	25	20
4.	Vt-M/IV-3/3	zárt sorú (Z)		1000		20,0		70		100		5,5		2,5		P=14,5	P=24,0	15	
5.	Vt-M/IV-3/4	szabadonálló (SZ)		1000		20,0		75		85		4,0		1,5		P=11,0	P=14,5	15	
6.	Vt-M/IV-3/5	zárt sorú (Z)		500		15,0		65		85		2,0		1,0		-	É=10,5	20	
7.	Vt-M/IV-3/Ú	szabadonálló (SZ)		-		-		25		50		1,75		0,75		K	K	50	

A pályázati eljárás során két pályázó nyújtott be pályázatot:

- **Városkapu Project Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 9. fszt. 3., adószám: 27086771-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-202127)
A pályázó ajánlatában bruttó 109.347.000,- Ft vételár megfizetésére tett ajánlatot.
A pályázó a 10.000.000,- Ft összegű pályázati foglalót megfizette.
- **Magyar Mélyépítő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Bartók Béla utca 14., adószám: 22634812-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-018802)
A pályázó ajánlatában bruttó 108.648.500,- Ft vételár megfizetésére tett ajánlatot.
A pályázó a 10.000.000,- Ft összegű pályázati foglalót megfizette.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. §-a az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

22. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az alábbi tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja:

a) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának megszerzése,

b) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházása.

(2) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az alábbi tulajdonosi jogokat a Bizottság gyakorolja:
a)-b)

c) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon 1 évet meghaladó vagy határozatlan időtartamú, tulajdonjogot nem érintő hasznosítása,

d) a 10 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó, de a 100 millió forintot meg nem haladó értékű üzleti vagyon 5 évet meghaladó vagy határozatlan időtartamú, tulajdonjogot nem érintő hasznosítása.

(3) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az (1) és (2) bekezdésben nem említett egyéb tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja.

Az ingatlanegyüttesre érkezett vételi ajánlatok értéke a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket nem haladja meg, - figyelemmel arra, hogy a Vagyonrendelet 5. § 4. pontja szerint az értékhatár alatt eltérő rendelkezés hiányában nettó értékhatárt kell érteni - a fenti rendelkezés értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházása a polgármester hatáskörébe tartozik.

Az ingatlanegyüttest az Önkormányzat az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) és (2) bekezdése alapján – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jogával élve – vásárolta meg a Fővárosi Önkormányzattól, 2019. december 17. napján kötött adásvételi szerződés keretében.

Az adásvételi szerződés megkötését a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 49/2019. (XI.27.) GPEB határozatával hagyta jóvá.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (4) bekezdése értelmében a képviselő-testület hatásköreit átruházhatja, továbbá az átruházott hatáskört vissza is vonhatja:

Mötv. 41. § (4) A képviselő-testület - e törvényben meghatározott kivételekkel - hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az átruházott hatáskör visszavonása mellett saját hatáskörben döntsön az ingatlanok értékesítéséről.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) határozata a Budapest IV. kerület 70413/10 és 70413/11 helyrajzi szám alatti ingatlanok együttes értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára

A Képviselő-testület a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonát képező, Budapest, IV. ker. 70413/10 helyrajzi számú, 650 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület besorolású, valamint Budapest, IV. ker. 70413/11 helyrajzi számú, 182 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlanok együttes értékesítése tárgyában kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja a következők szerint:

- A pályázati eljárás során két pályázat kerület benyújtásra.
 - o A pályázatot Városkapu Project Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 9. fszt. 3., adószám: 27086771-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-202127) nyújtotta be bruttó 109.347.000,- Ft vételár megjelöléssel.
A Városkapu Project Korlátolt Felelősségű Társaság által benyújtott pályázat érvényes.
 - o A pályázatot Magyar Mélyépítő Korlátolt Felelősségű Társaság székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Bartók Béla utca 14., adószám: 22634812-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-018802) nyújtotta be bruttó 108.648.500,- Ft vételár megjelöléssel.
A Magyar Mélyépítő Korlátolt Felelősségű Társaság által benyújtott pályázat érvényes.

- A pályázat nyertese (a kedvezőbb vételárra tekintettel):
Városkapu Project Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 2600 Vác, Káptalan utca 9. fszt. 3.
adószám: 27086771-2-13
cégjegyzékszám: 13-09-202127
- Az elfogadott vételár: nettó 86.100.000,- Ft, azaz nyolcvanhatmillió-százezer forint. Az ingatlan értékesítése ÁFA köteles, az ÁFA összege 23.247.000,- Ft.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére és jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: A Polgármester, a hatáskörrel rendelkező Alpolgármester útján.
Határidő: azonnali

Budapest, 2021.07.26.



Czigler László
alpolgármester



