



## ELŐTERJESZTÉS Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Tárgy: javaslat a Budapest IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan visszavásárlásával kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Czigler László alpolgármester

Előterjesztést készítette: dr. Piros Judit – vagyongazdálkodási osztályvezető

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének 2021. október 28-ai ülésének 418/2021.(X.28.) határozata értelmében a Képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy a Budapest, IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú, természetben 1048 Budapest, Homoktövis u. 3. szám alatti ingatlanra vonatkozóan, a terület visszavásárlásának esetleges költségeiről készíttessen igazságügyi értékbecslést és annak tartalmát annak elkészülte után rendes képviselő-testületi ülés keretében döntésre terjessze a testület elé.

A 76548/6 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2428 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), a FIUMEI VIRÁG Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 3. 1. em. 6., cégjegyzékszám: 01-10-049805) tulajdonában áll.

Az ingatlanra vonatkozó építési előírásokat a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozási terv alapján az ingatlan Vi-2/IV-9/12 vegyes, intézményi terület építési övezetbe sorolt ingatlan.

A Rendelet értelmében a **Vi-2/IV-9/12** jelű építési övezet a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezetei, ahol lakásépítés a földszinten közterület felől nem megengedett.

Az ingatlanra vonatkozóan építési engedély került kiadásra, amely 2020.03.16-án véglegessé vált.

A Gerő Péter igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény szerint:

- Az ingatlan becsült piaci értéke: **bruttó 165.000.000,- Ft**
- Az ingatlanra tervezett, kb. 50 lakásos társasház megvalósítási költségeinek becsült összege: **4 mrd Ft + Áfa**. Ez a teljes becsült bekerülési ár, amely tartalmazza a tervezés, a

generálkivitelezés, a lebonyolítás, műszaki ellenőrzés, fedezetkezelés költségeit, valamint a jogi, marketing, értékesítési és finanszírozási költségeket is. A tervezési költség az összbekerülési érték 4%-át teszi ki.

Ez a becsült összeg elsősorban a kivitelezés összegétől függ, melyet pontosabban tervezni csak az engedélyezési dokumentáció szerint elkészített generálkivitelezői ajánlat alapján lehet. Ugyancsak lényegesen módosíthatja ezt a becslést, amennyiben a projekt-finanszírozás feltételei (önerő, futamidő, kamat, stb.) a piaci szfenderdektől jelentősen eltérnének.

A telken megvalósuló társasházi lakások, üzletek, személygépkocsi-beállók és tárolók értékesítéséből becslés szerint a beruházás megkezdésétől számított 2 év után mintegy 4,5 mrd Ft + Áfa árbevétel realizálható.

Az Önkormányzat vételi szándékával megkereste az ingatlan tulajdonosát, mellyel kapcsolatosan a mai napig nem érkezett válasz.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (1) bekezdés a) pontja 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."

A Vagyonrendelet fent részletezett szakaszának értelmében az ingatlan visszavásárlásáról való döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet I. melléklet 1.15. pontja alapján - véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.

Az Önkormányzat nehéz gazdasági és pénzügyi helyzetére figyelemmel nem javasolt az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Önkormányzat részére történő megvásárlása.

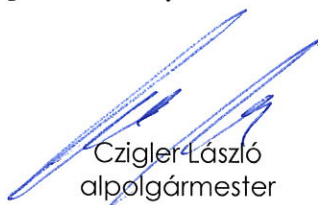
Kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

### **Határozati javaslat**

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és nem javasolja a Képviselő – testületnek, hogy a Budapest IV. kerület 76548/6 hrsz.-ú, természetben 1048 Budapest, Homoktővis u. 3. szám alatti ingatlant az ingatlanszakértő által megállapított 165.000.000,- Ft-os ingatlan vételárra, valamint az ezidáig felmerült tervezési költségekre tekintettel az Önkormányzat visszavásárolja.

Felelős: a polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján  
Határidő: azonnal

Budapest, 2022. 02. 09.



Czigler László  
alpolgármester