



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3111  
[cziglerl@ujpest.hu](mailto:cziglerl@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

## Előterjesztés a Képviselő-testület részére

**Tárgy:** Javaslát a Budapest IV. kerület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi számú ingatlanokra kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára és együttes értékesítésére (Petőfi laktanya)

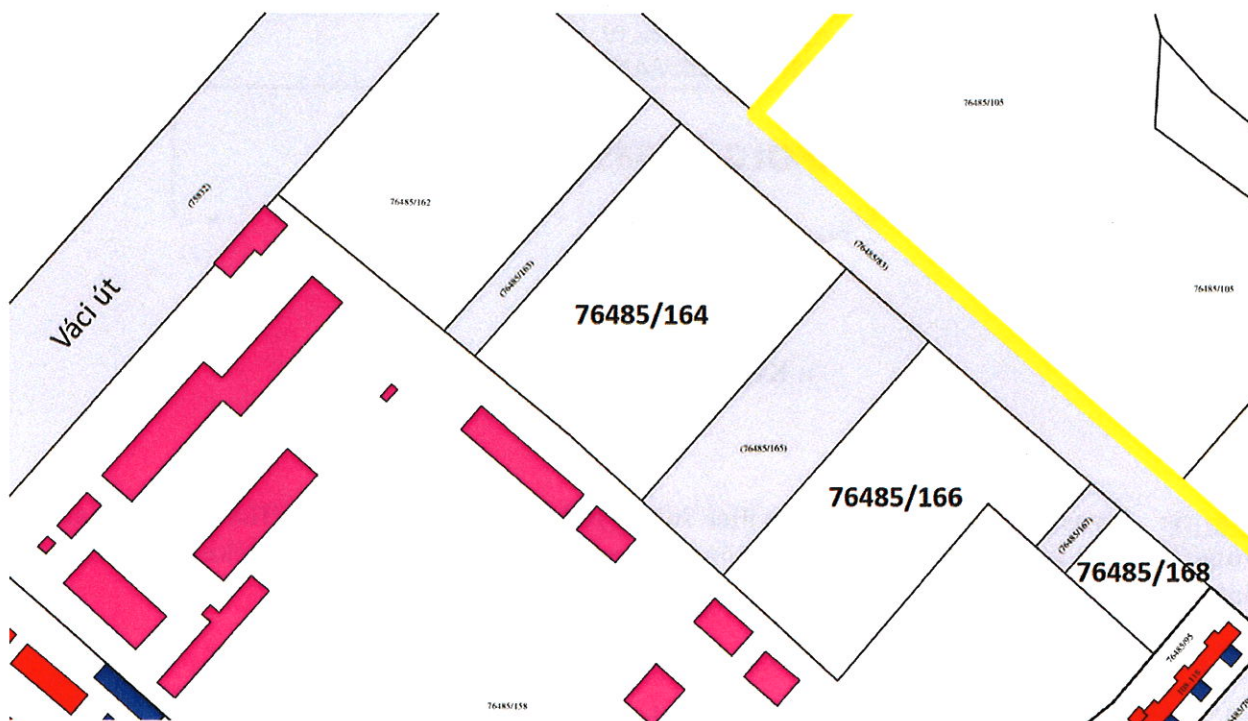
Előterjesztő: Czigler László alpolgármester  
Előterjesztést készítette: dr. Pécsi Szilvia alpolgármesteri kabinetvezető  
Előterjesztés egyeztetve: Juhász András gazdasági főosztályvezető  
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Váczi Katinka jogi referens  
Képviselő-testületi ülés időpontja: 2022. szeptember 29.

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: UV Zrt.) 2021. március 17. napján megbízást kapott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatától (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy nyilvános pályázat útján, együttesen értékesítse az alábbi 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képező:

- Budapest IV. kerület belterületen 76485/164 helyrajzi számon felvett, 8560 m<sup>2</sup> alapterületű,
- Budapest IV. kerület belterületen 76485/166 helyrajzi számon felvett, 6660 m<sup>2</sup> alapterületű,
- Budapest IV. kerület belterületen 76485/168 helyrajzi számon felvett, 1289 m<sup>2</sup> alapterületű,

az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanokat (a továbbiakban: ingatlanok).



Az ingatlanokra vonatkozóan 2021. január 11. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlanok együttes értéke bruttó 1.114.350.000,- Ft.

Az ingatlanokra vonatkozóan 2022. augusztus 12. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlanok együttes értéke 1.159.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 1.471.930.000,- Ft.

A fenti ingatlanokra vonatkozóan az UV Zrt. 2021. és 2022. évben több alkalommal írt ki pályázatot.

A pályázati eljárás során egy pályázó nyújtott be ajánlatot:

**PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.; cégjegyzékszám: 01-09-403072; adószám: 14605323-2-13)

A pályázó ajánlatában nettó 1.200.000.000,- Ft + 27 % Áfa vételár megfizetésére tett ajánlatot.

Az Önkormányzat és a nyertes pályázó között létrejövő szerződés releváns tartalmi elemei a következők:

- Az Önkormányzat, mint kötelezett 2022. november 2. napjáig terjedő időre vételi jogot alapít a jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. A vételi jog alapítása fejében a jogosult megfizet a kötelezettnek nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 8 napon belül.
- A vételi jog gyakorlására biztosított időtartam alatt a jogosult a saját beruházási és fejlesztési érdekei figyelembevételével átvilágítja az ingatlanokat építésügyi, műszaki, környezetvédelmi és régészeti szempontból.
- A jogosult a vételi jog gyakorlására harmadik személyt jelölhet ki vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházhatja. Ezen harmadik személynek meg kell felelnie a szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban a jogosulttal szemben támasztott követelményeknek.

- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó – a szerződésben taxatívén rögzített – tényezők és a jogosult nem él határidőben a vételi jogával, úgy az opciós díjat elveszíti.
- Amennyiben a szerződésben taxatívén rögzített fejlesztési akadály merül fel, úgy a jogosult egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől, és a kötelezett az opciós díjat köteles a jogosult részére visszafizetni.
- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó tényezők és a jogosult a szerződésben rögzített határidőben gyakorolja a vételi jogát, úgy az ingatlanok vételára mindösszesen nettó 1.200.000.000,- Ft + 27% Áfa. A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- A vételárból fennmaradó nettó 1.140.000.000,- Ft + 27% Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27% Áfa 2022. december 31. napjáig, további 600.000.000,- Ft + 27% Áfa 2023. június 30. napjáig, de legkésőbb 2023. augusztus 31. napjáig.
- A kötelezett az ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata a szerződéskötéskor ügyvédi letétbe kerül.
- A 2022. november 2. napjáig terjedő időre alapított vételi jog bejegyzésre, továbbá az annak biztosítására alapított elidegenítési- és terhelési tilalom feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.
- Amennyiben a jogosult gyakorolja vételi jogát, úgy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba. A teljes vételár kiegyenlítését követően kerülhet sor az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat jogosult részére történő kiadására és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.
- Amennyiben a jogosult gyakorolja az ingatlanokra alapított vételi jogát, úgy a Magyar Államot, illetve Budapest Főváros Önkormányzatát jogszabály szerinti elővásárlási jog illeti meg.

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 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházásáról hozott döntés, azaz az ingatlanok értékesítése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az adásvételi szerződés megkötését a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2022. szeptember 28.-ai ülésén tárgyalja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat:**

**A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (.....) határozata a Budapest IV. kerület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi szám alatti ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalára és együttes értékesítésének elfogadására**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a) az 1/1 arányban a tulajdonát képező Budapest IV. kerület belterület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi szám alatti ingatlanok együttes értékesítéséhez hozzájárul a következők szerint:

- A pályázat nyertese:  
**PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.**  
**cégjegyzékszám: 01-09-403072**  
**adószám: 14605323-2-13**
- Az elfogadott vételár: nettó 1.200.000.000,- Ft, azaz egymilliárd-kettőszázmillió forint + 324.000.000,- Ft ÁFA.
- Az Önkormányzat, mint kötelezett 2022. november 2. napjáig terjedő időre vételi jogot alapít a PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság, mint jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára.
- A vételi jog alapítása fejében a jogosult megfizet a kötelezettnek nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 8 napon belül.
- A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- A vételi jog gyakorlására biztosított időtartam alatt a jogosult a saját beruházási és fejlesztési érdekei figyelembevételével átvilágítja az ingatlanokat építésügyi, műszaki, környezetvédelmi és régészeti szempontból.
- A jogosult a vételi jog gyakorlására harmadik személyt jelölhet ki vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházhatja. Ezen harmadik személynek meg kell felelnie a szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban a jogosulttal szemben támasztott követelményeknek.
- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó – a szerződésben taxatíve rögzített – tényezők és a jogosult nem él határidőben a vételi jogával, úgy az opciós díjat elveszíti.
- Amennyiben a szerződésben taxatíve rögzített fejlesztési akadály merül fel, úgy a jogosult egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől, és a kötelezett az opciós díjat köteles a jogosult részére visszafizetni.

- Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó tényezők és a jogosult a szerződésben rögzített határidőben gyakorolja a vételi jogát, a vételárból fennmaradó nettó 1.140.000.000,- Ft + 27 % Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27 % Áfa 2022. december 31. napjáig, további 600.000.000,- Ft + 27 % Áfa 2023. június 30. napja, de legkésőbb 2023. augusztus 31. napjáig.

b) felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízza Hock Zoltánt, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját az előterjesztés mellékletét képező szerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmények megtételére, beleértve a szerződés - a szerződésben rögzített esetekben történő - módosításaira is.

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

Budapest, 2022. szeptember 22.

Czigler László



Mellékletek:

- Vételi jogot alapító szerződés-tervezet
- 2022. augusztus 12. napján kelt értékbecslés
- UV Zrt. javaslata az értékesítésről
- UV Zrt. nyilatkozat

