

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
1041 Budapest, István út 14.
Déri Tibor polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Hock Zoltán vezérigazgató, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Rövidített cégnév: UV Zrt.; Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.; Cg.: 01-10-042083; Adószám: 10804001-4-41) képviseletében az alábbi javaslattal fordulok Önhöz.

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

- Budapest IV. kerület belterületen 76485/164 helyrajzi számon felvett, 8560 m² alapterületű,
 - Budapest IV. kerület belterületen 76485/166 helyrajzi számon felvett, 6660 m² alapterületű,
 - Budapest IV. kerület belterületen 76485/168 helyrajzi számon felvett, 1289 m² alapterületű,
- az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok).

A fenti ingatlanok az UV Zrt. által 2021. és 2022. évben négy alkalommal sikertelenül kerültek pályáztatásra, egyetlen vételi ajánlat sem érkezett, ezt követően az UV Zrt. az ingatlanokat folyamatosan eladásra kínálta honlapján.

Az UV Zrt-hez a közelmúltban benyújtott ajánlat releváns tartalmi elemei a következők:

- Az Önkormányzat, mint kötelezett 2022. november 2. napjáig vételi jogot alapít a PHID Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.; Cégjegyzékszám: 01-09-403072; Adószám: 14605323-2-13), 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 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 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 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 bejegyzésére.
- Amennyiben a jogosult gyakorolja az ingatlanokra alapított vételi jogát, úgy a Magyar Államot, illetve Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok megvásárlására az elmúlt másfél évben értékelhető ajánlat nem érkezett, és fentiekben részletezett ajánlat megfelel az általam ismert tulajdonosi szempontoknak, javasolom Tisztelt Polgármester Úrnak a vételi jogot alapító szerződés megkötését.

Jelen javaslatomhoz csatolom a vételi jogot alapító szerződés tervezetét, valamint az ingatlanok értékbecslését.

Budapest, 2022. szeptember 19.

Üdvözlettel,



Hock Zoltán