



## Előterjesztés Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

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

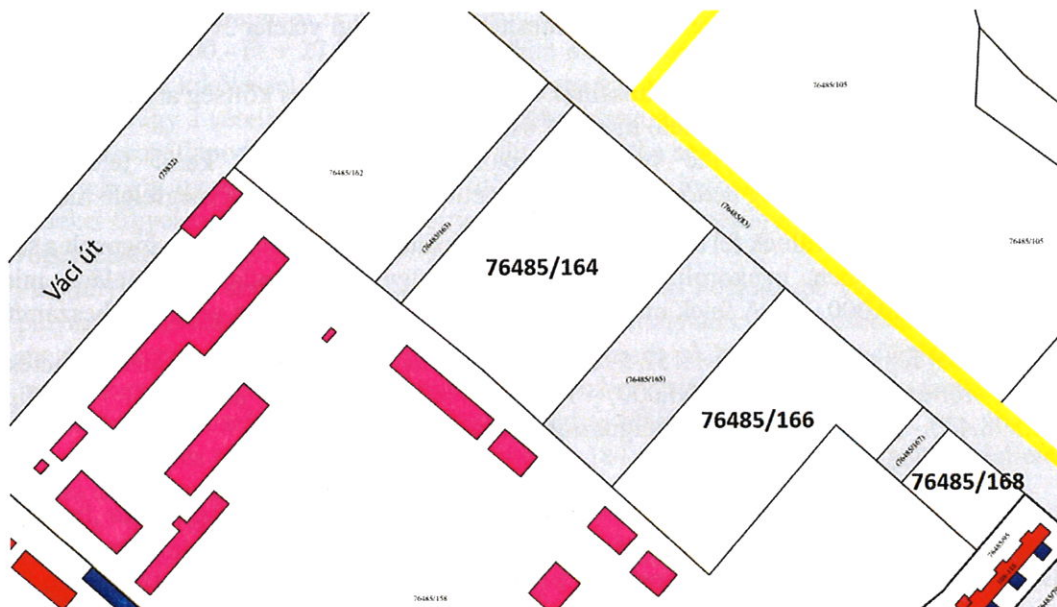
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Piros Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Váczi Katinka jogi referens
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2022. október 26.

### Tisztelt Bizottság!

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 + 27% Áfa, azaz bruttó 1.471.930.000,- Ft.

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

Legutóbb 2022. október 3. napján lett közzé téve pályázati felhívást minimum bruttó 1.524.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-ötszázhuszonnégy milliárd forint kiinduló áron. A pályázat egyfordulós, nyilvános volt, amelyen részt vehetett bármely természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, vagy ezek konzorciuma, aki/ amely a pályázati dokumentációt megvásárolta, és a kiírásban foglalt feltételeknek eleget tett.

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)

Az ajánlat érvényes, a pályázó ajánlatában bruttó 1.540.000.000,- Ft vételár megfizetésére tett ajánlatot. A vételár pénzügyi forrása elsődlegesen önerő, melynek fedezete rendelkezésre áll.

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

- Az Önkormányzat, a pályázat nyertessége esetén annak kihirdetését követő 8 napon belül vételi jogot alapít a jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. A vételi jog alapítása ellenértékeként a jogosult megfizet a kötelezettnek nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül, azzal a kikötéssel, hogy a pályázónak joga van a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházni a Ptk. 6:202. §-a alapján.
- A vételi jog gyakorlására biztosított időtartam alatt (30 nap) a jogosult a saját beruházási és fejlesztési érdekei figyelembevételével átvilágítja az ingatlanokat. Amennyiben az átvilágítás feltárás valamely aránytalan kockázatot vagy körülményt, amely a pályázó megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terhesebbé teszi az ingatlanok megvásárlását, úgy egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől és részére a vételi jog alapítása ellenértékeként már megfizetett opciós díj az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:
  - a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az ingatlanokon nem valósítható meg;
  - b) Az ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);
  - c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);
  - d) Az ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget.
- 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 bruttó 1.540.000.000,- Ft. A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- A vételárból fennmaradó nettó 1.152.598.425,- Ft + 27% Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27% Áfa 2023. január 31. napjáig, további 612.598.425,- Ft + 27% Áfa 2023. augusztus 31. napjáig.

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.

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 1. melléklet 1.15. pontja alapján - véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.

A pályázattal kapcsolatos dokumentáció megtekinthető az Vagyongazdálkodási osztályon.

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

### **Határozati javaslat:**

**A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának ...../2022. (X. 26.) 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:**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a kérelmet megvizsgálta, és úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő – testület részére

1. a Budapest IV. kerület 76485/164, 76485/166 és 76485/168 helyrajzi szám alatti ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalát és együttes értékesítésének elfogadását az alábbiak szerint:

- 1.1. A pályázat nyertese:

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

- 1.2. Az elfogadott vételár: bruttó 1.540.000.000,- Ft.
- 1.3. Az Önkormányzat, a pályázat nyertessége esetén annak kihirdetését követő 8 napon belül 30 napos határidőre vételi jogot alapít a PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság, mint jogosult javára az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára.
- 1.4. • A vételi jog alapítása fejében a jogosult megfizet a kötelezettnek
- 1.5. nettó 60.000.000,- Ft + 27 % Áfa opciós díjat a szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül, azzal a kikötéssel, hogy a pályázónak joga van a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni vagy a vételi jogot harmadik személyre átruházni a Ptk. 6:202. §-a alapján.  
A felek megállapodása szerint az opciós díj a vételárba beszámításra kerül.
- 1.6. 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.  
Amennyiben az átvilágítás feltár valamely aránytalan kockázatot vagy körülményt, amely a pályázó megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terhesebbé teszi az ingatlanok megvásárlását, úgy egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől és részére a már megfizetett opciós díj az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:
  - a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az ingatlanokon nem valósítható meg;
  - b) Az ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);

c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának megfelelő mértékű összeget);

d) Az ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százalékának) megfelelő mértékű összeget.

1.7. Amennyiben nem merülnek fel a tervezett fejlesztést akadályozó tényezők és a jogosult a szerződésben rögzített határidőben gyakorolja a vételi jogát, a vételárból fennmaradó nettó 1.152.598.425,- Ft + 27 % Áfa megfizetése az alábbi fizetési ütemezés szerint történik: nettó 540.000.000,- Ft + 27 % Áfa 2023. január 31. napjáig, további 612.598.425,- Ft + 27 % Áfa 2023. augusztus 31. napjáig.

2. hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízza Hock Zoltánt, az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját a szerződés a nyertes pályázóval, a pályázati felhívásban meghatározott és a nyertes pályázatban vállalt feltételekkel történő megkötésére és a hozzá kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmények megtételére.

Felelős: Polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2022. október 24.



Czigler László



Mellékletek:

- 2022. augusztus 12. napján kelt értébecslés
- UV Zrt. javaslata az értékesítésről