

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) képviselőjeként az alábbi javaslattal fordulok Önhez.

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).

Az UV Zrt., mint pályázató 2022. október 3. napján pályázati felhívást tett közzé az előzőekben ismertetett Önkormányzati tulajdonú ingatlanok együttes értékesítésére minimum bruttó 1.524.000.000,- Ft, azaz Egymilliárd-ötszázhuszonnégy millió 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 pályázat értékelésének főbb szempontja a pályázati kiírásnak megfelelően: A pályázat nyertese az, aki a minimum kiinduló ár feletti legmagasabb bruttó vételárat ajánlja, a pályázati kiírásban megjelölt feltételek elfogadása mellett.

A pályázati kiírásban megjelölt határidőig egy pályázati ajánlat került benyújtásra. A PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158.; Cg.: 01-09-403072; Adószám: 14605323-2-13) pályázatának tartalmi elemei a következők:

- Ajánlott bruttó vételár: 1.540.000.000,- HUF, azaz Egymilliárd-ötszáznyvenmillió forint.
- Az ajánlott vételár teljesítési határideje: 2023.08.31.

- A vételár pénzügyi forrása, nyilatkozat az önerő rendelkezésre állásáról: Elsődlegesen önerő, melynek fedezete rendelkezésre áll.
- Az ajánlat lényeges tartalmi elemei:
 - (1) A pályázat nyertessége esetén ennek kihirdetését követő 8 napon belül a felek vételi jogot alapítanak 60.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Hatvanmillió Magyar Forint plusz ÁFA, azaz bruttó 76.200.000,- HUF, azaz Hetvenhatmillió-kétszázézer Magyar Forint opciós díj kikötése mellett, mely opciós díj megfizetését az erre vonatkozó megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül vállalja a pályázó megfizetni, 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.
 - (2) A pályázó az opciós időszak tartamát 30 napban határozta meg, amely időtartam alatt elvégzi a jogügyletkez kapcsolódó átvilágítást. Amennyiben az átvilágítás feltár valamely aránytalan, a lentiekben rögzített 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 (nyolc) napon belül visszafizetésre kerül. A pályázó aránytalan kockázatnak tekinti az alábbiakat:
 - a) Az előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 (háromszáznyolcvannégy) 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 (harminc százaléknak) megfelelő mértékű összeget);
 - c) Az ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas (eléri a nettó vételár 30 %-ának (harminc százaléknak) 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 százaléknak) megfelelő mértékű összeget.
 - (3) A vételárból – az opciós díj beszámítását követően – fennmaradó 1.152.598.425,- HUF + ÁFA, azaz Egymilliárd-százötvenkétfélmillió-ötszázkilencvennyolcezer-négyszázhuszonöt Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 1.463.800.000,- HUF, azaz Egymilliárd-négyszázhatvanhárommillió-nyolcszázézer Magyar Forint összeget az alábbiak szerint vállalja a pályázó megfizetni:
 - 540.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Ötszáznegyvenmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 685.800.000,- HUF, azaz Hatszáznyolcvanötmillió-nyolcszázézer Magyar Forint összeget 2023. január 31. napjáig;
 - 612.598.425 HUF + ÁFA, azaz Hatszázötvenkétfélmillió-ötszázkilencvennyolcezer-négyszázhuszonöt Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 778.000.000,- HUF, azaz Hétszázhetvennyolcmillió Magyar Forint összeget 2023. augusztus 31. napjáig.

A fentiekben ismertetett pályázati ajánlat a pályázati kiírásban megjelölt határidőben került benyújtásra, a benyújtott ajánlat a pályázati kiírásban foglalt formai és tartalmi feltételeknek megfelel. A pályázati ajánlat érvényes, ennek megfelelően a pályázati eljárás eredményes.

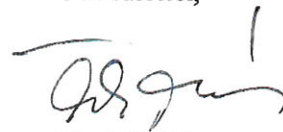
Az első helyre javasolt pályázó a PHD Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158., Cg.: 01-09-403072, Adószám: 14605323-2-13).

A fent írtak alapján javaslom Önnek, hogy az Önkormányzat hozza meg a pályázatot lezáró döntést, nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek a pályázatot, és állapítsa meg annak nyertesét.

Jelen javaslatomhoz csatolom az ingatlanok értékbecslését.

Budapest, 2022. október 20.

Üdvözlettel,



Hock Zoltán

