



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3111  
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 Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Tárgy: Javaslat a Budapest IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban

Bizottsági ülés időpontja: 2023. május 31.  
Előterjesztő: Czigler László alpolgármester  
Előterjesztést készítette: dr. Piros Judit – vagyongazdálkodási osztályvezető  
Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Gácsi Anett Erzsébet mb. aljegyző

Tisztelt Bizottság!

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

A 76548/6 hrsz.-ú, kivett beépítettlen terület megnevezésű, 2428 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, a **Fiumei Virág Zárkörüen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 3. 1. em. 6. ajtó; adószám: 26338185-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-049805 képviseli: Kreskóci Milan, Dr. Mihalic Krisztián kézbesítési megbízott útján; a továbbiakban: FIUMEI VIRÁG Kft.) tulajdonában van.

Az ingatlanra vonatkozó építési előírásokat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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 ingatlan a szabályozási terv alapján Vi-2/IV-9/12 vegyes, intézményi terület építési övezetbe van sorolva.

A Rendelet 36. § (12) bekezdése 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 2021. november 26. napján készített szakértői vélemény szerint az ingatlan becsült piaci értéke: **nettó 165.000.000,- Ft**

A Képviselő-testület 2022. február 15-ei ülésének 41/2022. (II.15.) határozata értelmében a Képviselő-testület úgy döntött, hogy nem kívánja visszavásárolni az érintett ingatlant.

A tulajdonossal történt személyes egyeztetés során a tulajdonos sem kívánta értékesíteni az ingatlant.

2023. május 4. napján kelt levél keretében kereste meg dr. Miholics Krisztián (Miholics Ügyvédi Iroda) a FIUMEI VIRÁG Kft. nevében a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a helyi lakosság részéről indított tiltakozás végett egyeztetéseket kezdeményezzen az ingatlan értékesítésével kapcsolatban az Önkormányzattal.

**Az Önkormányzat részére megküldött 2023. április 24. napján készített Értékbecslési szakvélemény értelmében a beépítetlen fejlesztési telek 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke nettó 760.000.000,- Ft, azaz hétszázhatvanmillió forint.**

A jogerős építési engedély értelmében az ingatlanon az alábbi beruházás valósulna meg:

- 47 db lakás
- 3 db iroda
- 38 db pinceszinti tároló
- 55 db pinceszinti garázshely.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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 tulajdonjogának megszerzéséről való döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

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 rendeletének 1. melléklet 1.15. pontja értelmében *a Bizottság - a Képviselő-testület rendeleteiben és határozataiban meghatározott körben - véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.*

A Budapest, IV. ker. Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása nem javasolt.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának ...../2023. (V. 30.) határozata a Budapest, IV. ker. Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntésről:**

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztést megvizsgálta és véleményezési jogkörében úgy dönt, hogy nem javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete számára a 76548/6 hrsz.-ú természetben 1048 Budapest, Homoktövis u. 3.szám alatt található ingatlan, nettó 760.000.000,- Ft-os vételáron történő megvásárlását, így nem kíván tárgyalásokat folytatni az ingatlan tulajdonosával.

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

Budapest, 2023. 05. 30.

Czigler László  
alpolgármester



Háttéranyag az Várostervezésért, rendészetért és közbiztonságért felelős Alpolgármesteri Titkárságon megtekinthető.