



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3135
kata.bedo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. augusztus 6.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület belterület 72351, 72352, 72353, és 72354 helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére kiírt pályázatot lezáró döntés meghozatalának véleményezéséről
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Kormányosné Tóth Mária kabinetvezető
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Kállai Zsuzsa osztályvezető, Vagyongazdálkodási Osztály
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Ilcsik Orsolya osztályvezető, Pénzügyi és Számviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mike Árpád, Jogi Osztály, jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képezik a:

- Budapest IV. kerület belterület 72351 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 1. és Pozsonyi utca 15. szám alatt található, 456 m² alapterületű „Kivett beépítetlen terület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72352 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 3. és Pozsonyi utca 13. szám alatt található, 231 m² alapterületű „Kivett beépítetlen terület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72353 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 5. és Pozsonyi utca 11. szám alatt található, 362 m² alapterületű „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72354 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 9. és Anonymus utca 7. szám alatt található, 970 m² alapterületű „Kivett irodaház és telephely és oktatóterem”

ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 29-35. §-ai határozzák meg a versenyeztetési eljárás szabályait, valamint a Rendelet 2. melléklete tartalmazza a versenyeztetési eljárás egyéb részletes szabályait.

A Rendelet és 2. melléklete alapján az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.; cégjegyzékszám: 01-10-042083; adószám: 10804001-4-41; képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató; továbbiakban UV Zrt.) megbízást kapott az Önkormányzattól a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, annak érdekében, hogy pályázat útján, együttesen értékesítse az Önkormányzat tulajdonát képező Ingatlanokat.

Az UV Zrt. megbízásából az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Nagymező utca 4.; cégjegyzékszám: 01-09-662724 ; adószám: 12287189-2-42; képviseli: önállóan, Mehrli Péter Gábor) mint igazságügyi szakértői társaság az ingatlanok

U

értékelését elvégezte, amelyre tekintettel az UV Zrt. 2025. május 7. napján pályázati felhívást tett közzé az ingatlanok együttes értékesítésére.

Ingtalan helyrajzi száma	szakértő által meghatározott forgalmi érték (nettó)	a pályázati felhívás szerinti minimum kiinduló ár
72351	69.800.000,- Ft	79.900.000,-Ft + 27% ÁFA
72352	42.800.000,- Ft	43.900.000,-Ft + 27% ÁFA
72353	61.800.000,- Ft	62.900.000,-Ft (ÁFA mentes)
72354	151.900.000,- Ft	168.300.000,-Ft (fordított ÁFA-s)

A pályázat egyfordulós, nyilvános volt, amelyen részt vehetett bármely természetes személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, vagy ezek konzorciuma, aki/amely a pályázati dokumentációt megvásárolta, és a kiírásban foglalt feltételeknek eleget tett.

A pályázati kiírás szerint a pályázaton történő részvétel feltétele a bruttó 45.085.000,-Ft, azaz Negyvenötmillió-nyolcvanötezer forint összegű bánatpénz megfizetése volt. A pályázatot 2025. június 10. napján 15.00 óráig lehetett az UV Zrt. székhelyén benyújtani. A pályázati kiírásban megjelölt benyújtási határidőben egy pályázat került benyújtásra.

A KA-BA Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság (székhely: 2120 Dunakeszi, Kossuth utca 35.; cégjegyzék: 13-09-102076; adószám: 13435316-2-13; képviseli: önállóan, Kocsis Attila János ügyvezető) (a továbbiakban: KA-BA Kft.) az alábbi ajánlatot nyújtotta be:

Ingtalan helyrajzi száma	pályázati ajánlat
72351	80.200.000,-Ft + 27% ÁFA
72352	44.200.000,-Ft + 27% ÁFA
72353	63.200.000,-Ft (ÁFA mentes)
72354	168.600.000,-Ft (fordított ÁFA-s)

A vételár pénzügyi forrásaként az önerőt jelölte meg, a KA-BA Kft. számlájáról, és vállalta, hogy a vételár foglalóval csökkentett összegét az adásvételi szerződés megkötését követően, az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatok beérkezését, illetve a nyilatkozattételre biztosított törvényes határidő eredménytelen elteltét követően, de legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül az Önkormányzat (általa meghatalmazott személy) adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlájára banki átutalással megfizeti.

A pályázati ajánlat a pályázati kiírásban megjelölt határidőben került benyújtásra, a bánatpénz határidőben megfizetésre került, továbbá a benyújtott ajánlat – hiánypótlást követően – a pályázati kiírásban foglalt formai és tartalmi feltételeknek megfelelt. A pályázati ajánlat érvényes, ennek megfelelően a pályázati eljárás eredményes.

Fentiek alapján az UV Zrt. rendelkezésre bocsátotta a pályázat lebonyolításával kapcsolatban keletkezett iratok másolatát és javasolja az Önkormányzatnak, hogy hozza meg a pályázatot lezáró döntést, nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek a pályázatot, állapítsa meg annak nyertesét.

A Rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontja alapján a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházásáról hozott döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, figyelembe véve a Rendelet 14. § (3) bekezdése szerinti rendelkezést, amely értelmében a tulajdonosi jogok gyakorlójának meghatározása szempontjából az adott joggyakorlással érintett valamennyi vagyonelem (vagyontömeg) összértéke az irányadó a vagyonelemek együttes elidegenítése során, ha a vagyontömeg elidegenítése egy eljárás keretében csak egyetlen természetes vagy jogi személy részére történik.

A Rendelet 26. § (1) bekezdését figyelembe véve **az önkormányzati vagyonelemet értékesíteni** – ide nem értve a kedvezményes átruházást, valamint a jogszabályokban meghatározott más eseteket – **nem lehet a vagyonelem forgalmi értéke, illetve ha a nyilvántartott érték a forgalmi értéket meghaladja, a nyilvántartott érték alatt van.**

Az Önkormányzat vagyonkataszterében az ingatlanok az alábbi értékeken vannak nyilvántartva:

Ingatlan helyrajzi száma	vagyonkataszterben nyilvántartott érték (adatok e Ft-ban)
72351	5016
72352	2541
72353	3982
72354	68400

A Rendelet 26. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel, a vagyonelem értékesítése esetén figyelemmel kell lenni az államot az ingatlanokra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, a más önkormányzatot az ingatlanokra az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján, más személyeket a külön jogszabályok alapján megillető elővásárlási jogra.

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 pontjában foglaltak alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság – a Képviselő-testület rendeleteiben és határozataiban meghatározott körben – véleményezi a feladatkörébe tartozó, a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztéseket.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslat elfogadásával javasolja a Képviselő-testület számára, hogy a Budapest IV. kerület belterület 72351, 72352, 72353, és 72354 helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére kiírt pályázat lezárásáról a döntését hozza meg.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának .../2025. (...). határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának tulajdonában álló, Budapest IV. kerület, belterület 72351, 72352, 72353, és 72354 helyrajzi számú ingatlanok együttes értékesítésére kiírt pályázatát lezáró döntés meghozatalának véleményezéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) úgy dönt, hogy

a) javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) számára a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képező

- Budapest IV. kerület belterület 72351 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 1. és Pozsonyi utca 15. szám alatt található, 456 m² alapterületű „Kivett beépítetlen terület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72352 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 3. és Pozsonyi utca 13. szám alatt található, 231 m² alapterületű „Kivett beépítetlen terület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72353 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 5. és Pozsonyi utca 11. szám alatt található, 362 m² alapterületű „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”,
- Budapest IV. kerület belterület 72354 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest IV. kerület, Anonymus utca 9. és Anonymus utca 7. szám alatt található, 970 m² alapterületű „Kivett irodaház és telephely és oktatóterem”

ingatlanok együttes értékesítéséhez kiírt pályázat lezárásáról hozza meg döntését.

aa) javasolja a Képviselő-testület számára a pályázat érvényesnek és eredményesnek történő nyilváníását.

ab) javasolja a Képviselő-testület számára a pályázat nyertesének a:

KA-BA Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaságot
székhely: 2120 Dunakeszi, Kossuth utca 35.;
cégjegyzék: 13-09-102076;

adószám: 13435316-2-13;
képviseli: Kocsis Attila János ügyvezető

ac) javasolja a Képviselő-testület számára az ajánlott bruttó vételár 389.788.000,-Ft, azaz Háromszáznolcvankilencmillió-hétszáznyolcvannyolcezer magyar forintban történő elfogadását az alábbiak szerint:

Ingatlan helyrajzi száma	vételár
72351	80.200.000,-Ft + 27% ÁFA
72352	44.200.000,-Ft + 27% ÁFA
72353	63.200.000,-Ft (ÁFA mentes)
72354	168.600.000,-Ft (fordított ÁFA-s)

ad) javasolja a Képviselő-testület számára, hogy a vevő a vételár foglalóval csökkentett összegét az adásvételi szerződés megkötését követően, az elővásárlási jogok gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatok beérkezését, illetve a nyilatkozattételre biztosított törvényes határidő eredménytelen elteltét követően, de legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül banki átutalással egyösszegben történő megfizetéséről hozzon döntést.

b) javasolja a Képviselő-testület számára, hogy hatalmazza fel a Polgármestert, hogy bízta meg az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot a szerződésnek 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 feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján
Határidő: azonnal

Budapest, 2025. augusztus, 4.”

Bedő Katalin
alpolgármester



Mellékletek:

- 1. melléklet: 2025.03.24. napján készített igazságügyi szakértői ingatlan értékbécslés (a melléklet zárt anyagként kezelendő)
- 2. melléklet: Az UV Zrt. javaslata az ingatlan értékesítési pályázatot lezáró döntés meghozataláról (a melléklet zárt anyagként kezelendő)

U