



## ALPOLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 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 meghozatalára |
| Előterjesztő:                          | Bedő Katalin alpolgármester                                                                                                                                              |
| Előterjesztést készítette:             | dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető                                                                                                               |
| Előterjesztés egyeztetve:              | Kormányosné Tóth Mária kabinetvezető, Alpolgármesteri Kabinet<br>Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató                                                                       |
| Pénzügyi szempontból ellenőrizte:      | Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető                                                                                                                        |
| Jogi szempontból ellenőrizte:          | dr. Mike Árpád, Jogi Osztály, jogi előadó                                                                                                                                |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte: | dr. Moldván Tünde jegyző                                                                                                                                                 |

### Tisztelt Képviselő-testület!

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 értékelését elvégezte, amelyre tekintettel az UV Zrt. 2025. május 7. napján pályázati felhívást tett közzé az ingatlanok együttes értékesítésére.

| <b>Ingatlan helyrajzi száma</b> | <b>szakértő által meghatározott forgalmi érték (nettó)</b> | <b>a pályázati felhívás szerinti minimum kiinduló ár</b> |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 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:

| <b>Ingatlan helyrajzi száma</b> | <b>pályázati ajánlat</b>          |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 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 (általá 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 gyakorlásának 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 vagyontásterében az ingatlanok az alábbi értékeken vannak nyilvántartva:**

| <b>Ingatlan helyrajzi száma</b> | <b>vagyontásterben nyilvántartott érték (adatok e Ft-ban)</b> |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 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.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az előterjesztés tárgyában az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztést a szakmai véleményező Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2025. augusztus 6. napi ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../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 meghozatalára**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) 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 hozzájárul a következők szerint:

aa) A pályázat érvényesnek és eredményesnek nyilvánítható.

ab) A pályázat nyertese:

**KA-BA Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság**  
székhely: 2120 Dunakeszi, Kossuth utca 35.;

✓

cégyjegyzék: 13-09-102076;  
adószám: 13435316-2-13;  
képviseli: Kocsis Attila János ügyvezető

ac) Az ajánlott bruttó vételár 389.788.000,-Ft, azaz Háromszáznolcvankilencmillió-hétszáznyolcvannyolcezer magyar forint az alábbiak szerint:

| <b>Ingatlan<br/>helyrajzi száma</b> | <b>vételár</b>                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 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) 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 megfizeti.

b) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy megbízza az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot, 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 feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

a) pont esetében: azonnal

b) pont esetében 2025. október 31.

Budapest, 2025. augusztus 4.



Mellékletek:

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