

JEGYZŐKÖNYV

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. augusztus 6-án (szerda) **8:30 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) 61.tárgyalóban tartott rendkívüli üléséről

A képviselők közül jelen vannak:

Altfatter Adalbert	Modroczy Kitti	Szecsődi Tamás
Bartók Béla	Pajor Tibor	Szécsi Péter Pál
Bognár Áron	Rácz Norbert	Dr. Trippon Norbert
Czinke Sára	Rádi Attila	Vasvári László
Déri Tibor	Sulykos Kristóf	
Hladony Sándor	Dr. Szabó Gábor	

(16 fő)

Az ülésre később érkezett: -

Az ülésről távol van: Bauer Béla, Farkas István, Nagy Dávid, Wintermantel Zsolt, Dr. Kató Balázs,

Jelen vannak (részben tanácskozási joggal):

Bedő Katalin alpolgármester
Czigler László alpolgármester
Dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Dr. Kállai Zsuzsanna Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Dr. Mike Árpád jogi előadó
Csernyánszky Római Aranka Informatikai Osztály osztályvezető helyettes

Dr. Trippon Norbert

Tisztelettel köszönti a Képviselő-testület tagjait, a Hivatal munkatársait, a Kormányhivatal képviselőjét a mai rendkívüli testületi ülésen. Azért ülünk itt ebben a kis családias teremben, mert a Városnapokra készülődve a Díszterem festés és felújítás alatt áll, tehát megkerülhetetlen volt az, hogy más helyszínen tartsuk az ülést. Azért kellett összeülnünk, mert vannak olyan határidős ügyek, amikről dönteni kell. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 16 fővel határozatképes. A Meghívó kiküldésre került, mivel rendkívüli képviselő-testületi ülésről van szó, adott napirendről tárgyalunk Egyebek nélkül. Bartók Béla képviselő úr ügyrendben szeretne hozzászólni, megadja neki a szót.

Bartók Béla

Ügy gondolja, a rendkívüli ülés oka és tárgya egy rendkívüli ügy szokott lenni. Azt szeretné megkérdezni, hogy a két napirend közül melyik az, ami ezt a rendkívüli ülést indokolta? Mi történt hirtelen? Egy bokorból előugrott egy pályázat, ami több hónapon keresztül tartott, vagy az egyházzal történő megállapodás olyan váratlanul történt, hogy azt hirtelen kell megtárgyalni? Korábban is szó volt róla és megerősíti, szeretné, ha a szavak visszakaphatnák az eredeti jelentésüket, tehát a rendkívüli ülést rendkívüli ügyekben kell összehívni. Egészen elképesztő dolognak tartja, hogy olyan ügyek, amik több hónap óta nyilvánosak, azokat rendkívüli ülésen kell tárgyalni.

Dr. Trippon Norbert

Megadja a szót Alpolgármester Asszonynak.

Bedő Katalin

Válaszában elmondja, az Anonymus utcai ingatlanok miatt valóban most kellett összehívni az ülést, hiszen 2025. augusztus 9-én lejár a határidő, tehát a héten mindenképpen döntenünk kell, a pályázatot lezáró döntést meg kell hoznunk. Azért gondolta, ha már úgyis rendkívüli ülést kell összehívni, hozzuk be a Bene Ferenc Általános Iskola ügyét is, hogy segítsük őket ezzel, mivel a Kormányhivatalhoz kell adniuk a Képviselő-testület döntését ahhoz, hogy megkapják a működési engedélyt.

Dr. Trippon Norbert

Megköszöni Alpolgármester Asszony válaszát. A Díszterem felújítása miatt a MikroVoks szavazó és konferencia rendszer nélkül kézfeltartással szavazunk a Napirend elfogadásáról. Erre egyébként a KT SZMSZ alapján is lehetőségünk van. Kéri, aki a napirendi javaslattal egyetért, az kézfeltartással jelezze! Megállapítja, hogy 16 fő igennel szavazott. Tartunk egy ellenpróbát, ki az, aki nem támogatja? Megállapítja, hogy ilyen nincs. Van-e olyan, aki nem szavazott? Megállapítja, hogy ilyen sincs. Megkérdezi, ki az, aki tartózkodik? Megállapítja, hogy senki nem tartózkodott. Összegzőképpen megállapítja, hogy 16 igen szavazattal a Képviselő-testület egyhangúlag elfogadta a napirendet.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2025.(VIII.6.)határozata a napirend elfogadásáról

Nyílt ülés:

1. Javaslat az Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola 1042 Budapest, Munkásotthon utca 3. szám alatti iskolaépületének a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy részére történő ingyenes használatba adásáról szóló haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodás 1. számú módosítására

Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

2. 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

(16 igen, elfogadva)

Dr. Trippon Norbert

Tisztelt Képviselő-testület áttérünk az 1. napirendi pontra.

1. **Javaslat az Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola 1042 Budapest, Munkásotthon utca 3. szám alatti iskolaépületének a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy részére történő ingyenes használatba adásáról szóló haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodás 1. számú módosítására**

Előterjesztő: Bedő Katalin alpolgármester

Dr. Trippon Norbert

Megadja a szót az előterjesztő Alpolgármester Asszonynak.

Bedő Katalin

Már többedjére kerül a Tisztelt Képviselő-testület elé az Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola átvételének ügye. Az intézmény fenntartói jogát 2025. szeptember 1-jével átveszi az Észak-Budapesti Tankerületi Központ. 2025 márciusában döntött a köznevelési intézmény átszervezéséről, amit a Képviselő-testület elfogadott, majd 2025. június 26-ai ülésén döntött arról, hogy 4939 m²-t átad a Baptista Szeretetszolgálatnak, ami magában foglalja az ingatlant, az ebédlőt és a konyhát. A Képviselő-testület döntését követően keresett meg minket az Egyház azzal, hogy szeretné, ha a sportudvart is átadnánk vagyonkezelési megállapodás keretében, ami további 4600 m²-t jelent. Amikor megkaptuk ezt a felkérést, nyilatkozattételre kértük fel a Tankerületi Központot, és Ők nyilatkoztak, hogy ténylegesen 2017-től használják ezt a sportudvart, ami egy olyan elem az EMMI rendelet szerint, ami a minimális működési feltételekhez elengedhetetlen. Ahhoz, hogy át tudjuk adni ezt a sportpályát a haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapítást módosítanunk kell, és ehhez kéri a Tisztelt Képviselő-testület támogatását.

Dr. Trippon Norbert

Megköszöni Alpolgármester Asszony kiegészítését. Megkérdezi van-e kérdés, észrevétel az előterjesztőhöz? Amennyiben nincsen, akkor a vitát lezárja és megkezdjük kézi szavazást. Aki egyetért Alpolgármester Asszony előterjesztésével és a határozati javaslattal, az kézfeltartással jelezze! Megállapítja, hogy 16 fő igennel szavazott. Ellenpróba, ki az, aki nem támogatja? Megállapítja, hogy

ilyen nincs. Van-e olyan, aki nem szavazott? Megállapítja, hogy ilyen sincs. Megkérdezi, ki az, aki tartózkodik? Megállapítja, hogy senki nem tartózkodott.

Összegezve megállapítja, hogy a Képviselő-testület 16 igen szavazati aránnyal egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a javaslatot elfogadta.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 164/2025.(VIII.6.)határozata az Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola 1042 Budapest, Munkásotthon utca 3. szám alatti iskolaépületének a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy részére történő ingyenes használatba adásáról szóló haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodás 1. számú módosításáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola köznevelési intézmény a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 34/b., adószáma: 18264825-1-43, képviseli: dr. Szilágyi Béla elnök) által történő fenntartói jog átvételével kapcsolatban úgy dönt, hogy

- a) a 133/2025. (VI. 26.) határozatával jóváhagyott haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodást az előterjesztés melléklete szerinti tartalomnak megfelelően módosítja;
- b) felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat szerinti döntés végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére, az előterjesztés mellékletét képező Haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodás 1. számú módosítása aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2025. augusztus 15.

(16 igen, elfogadva)

2. 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

Dr. Trippon Norbert

Megadja a szót az előterjesztő Alpolgármester Asszonynak.

Bedő Katalin

Kiegészítésében elmondja, az előterjesztésben két kivett beépítetlen területről, egy kivett lakóház udvar, gazdasági területről, illetve egy kivett irodaház, telephely és oktatóteremről, összesen 2019 m² területről van szó. Az Önkormányzattól az Újpesti Vagyonkezelő kapott megbízást a versenyeztetési eljárás lebonyolítására pályázat útján, hogy együttesen értékesítse ezt a 4 ingatlant. Az igazságügyi értékbécslés elkészült mind a 4 ingatlan tekintetében, ami az előterjesztés mellékletét képezi és ez alapján a pályázati felhívás minimum összeg kiindulási árai megszülettek. Ez a pályázat egyfordulós, nyilvános volt, mindenki részt vehetett rajta, aki a pályázati dokumentációt megvásárolta és megfelelt a kiírásban szereplő feltételeknek, illetve a bánatpénzt is megfizette.

Egy pályázat került benyújtásra a KA-BA Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részéről. Lehet látni az előterjesztésben a pályázati ajánlatokat. Gyakorlatilag a minimum kiinduló árhoz képest magasabb összeget állapított meg a pályázni kívánó. Volt egy hiánypótlásuk, ez is okozza azt, hogy most rendkívüli ülésen tárgyaljuk ezt a napirendet. A pályázat határidőben került benyújtásra, így a pályázati ajánlat érvényes, ennek megfelelően a pályázati eljárás eredményes.

A Képviselő-testületnek pedig az a feladata, hogy hozza meg a pályázatot lezáró döntést, nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek a pályázatot és állapítsa meg a pályázat nyertesét. Ehhez kéri a Képviselő-testület támogatását és várja a kérdéseket, észrevételeket ezzel kapcsolatban. A testületi ülést megelőzően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta a napirendet és elfogadásra javasolta, ezt a Bizottság elnöke is meg tudja erősíteni.

Rácz Norbert

Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést és egyhangúan elfogadásra javasolta a Képviselő-testületnek.

Dr. Trippon Norbert

Megadja a szót Pajor Tibor frakcióvezető úrnak.

Pajor Tibor

Tisztelt Képviselő-testület! Nem tudja, hogy jó vagy nem jó az a váltás, ami most ezekben az ügyekben megtörtént, hogy Bedő Katalin alpolgármester asszonyhoz kerültek ezek az ügyek. Azt gondolja, az oktatás és a kultúra önmagában is egy teljes alpolgármesteri állást kívánt. Szerinte ezt Bedő Katalin alpolgármester asszony nagyon jól végezte, és nem is érti, hogy mi indokolta azt, hogy ezek az ügyek hozzákerüljenek, mert szerinte egy főléssleges támadási felületet fog ezáltal felvállalni. Viszont, ha már így alakult, hogy váltás volt az illetékes alpolgármesterek ügyében, szeretné kérni, fontolja meg Alpolgármester Asszony, hogy esetleg másképp kellene hozzáállni ezekhez az ügyekhez. Tudja, hogy volt egy szerinte nagyon gyenge Gazdasági Programunk, amit elfogadott a Képviselő-testület és akkor is azt mondta, hogy a vagyonnal gazdálkodni kellene. A legegyszerűbb módja persze az, hogy eladogatjuk a még megmaradt telkeinket is, de szerinte érdemes lenne afelé elkezdeni gondolkodni, hogy hogyan tudnánk mi hasznosítani. Most például az ingatlanpiac felfutóban van, azt gondolja, túl nagy kockázatot nem vállalna az Önkormányzat, ha mondjuk ilyen hasonló méretű telkeken akár építenénk mi lakásokat, már csak azért is, mert sokkal jobban meg tudnánk határozni azt az épülő környezetet, ami aztán ott 50-100 évig meghatározza annak a környéknek a közlekedését, az infrastruktúráját. Javasolja, próbáljunk ebben az irányban elmozdulni. Azt gondolja, az, hogy a kormányzat nem támogatja eléggé az önkormányzatokat, ez nyilván így van, csak nem tudja meddig húzható, hogy mindig erre hivatkozva - és most nemcsak erre a ciklusra mondja ezt, hanem vissza tekintve mondjuk az elmúlt 25 évre, amit ismer -, folyton csak abban gondolkodunk, hogy eladjuk, felépítjük az ingatlanvagyonot, mert eljőhet egy-két év múlva az az idő, amikor nem lesz semmi, és akkor is valahogy működtetni kellene a várost. Tehát azért nem fogja ezt az előterjesztést most megszavazni, mert szerinte egy alapvető irányváltásra lenne szükség.

Dr. Trippon Norbert

Megadja a szót Bartók Béla frakcióvezető úrnak.

Bartók Béla

Tekintettel a szép nyári reggelre, néhány alapfogalmat szeretne azért a képviselők számára előhozni, csatlakozva némileg Pajor Tiborhoz. Az egyik a vagyon, a másik a gazdálkodás, mind a kettő egyformán fontos. Az Önkormányzat vagyonával való felelős gazdálkodás az a képviselői eskü alaptételeinek egyike. Az, hogy gazdálkodunk, az azt jelenti, hogy minden döntésünkben azt az elvet kívánjuk érvényesíteni, hogy az Önkormányzat összvagyonra ne csökkenjen, hanem inkább növekedjen, akkor végezzük szerinte jól a feladatunkat. Nyilvánvaló, van egy egészen egyszerű üzleti ökölszabály, hogy akkor kell vásárolni, amikor olcsó, vagy lefelé menő piac van, és akkor kell eladni, amikor fölfelé menő piac és drágán kellene eladni. Ha ezeknek az alapfogalmaknak mentén megnézi ezt az előterjesztést, akkor sajnos nagyon szomorú kép tárul elé. Szóba került ügyrendként, hogy miért kell ezt rendkívüli ülésen tárgyalni, nem akar méltatlanul sokat rugózni ezen a kérdésen, de azért mégiscsak egy ingatlanértékesítési pályázat az egy több hónapos folyamat. Tehát az a pillanat, amikor eljön egy több hónapos értékesítési folyamatban, hogy rendkívüli ülést kell összehívni miatta, az szerinte valami problémát sejtet, vagy a Hivatal működésében, vagy az előterjesztői működésben vannak problémák, mert nem számolt azzal, hogy ez a folyamat valamikor egy képviselő-testületi döntéssel kell véget érjen. Van egy másik felvetés, amit csak a teljesség kedvéért szeretne elmondani, hogy néha olyan hangulat is fölmerül, hogy azért kerülnek rendkívüli ülésre ezek az ügyek, hogy ne kellő alapossággal, ne kellő kibeszéléssel, ne kellő döntési mélységben szülessen meg a döntés. Gyorsan legyünk túl egy-egy ilyen döntésen, spongyát rá és máris túl vagyunk rajta. Szerinte ez alapvetően helytelen. Az, hogy erre az előterjesztésre mondjuk tegnap délután megkapta és rápillantott, gyakorlatilag két hozzáfűzése van feltéve és megengedve azt, hogy nem volt idő kellő mélységben körüljárni. Egy 100 milliós döntés kapcsán azt kell mondania, hogy a rendkívüli ülés miatt nem tudott teljes alapossággal eljárni, de csak ez a felületes tanulmányozás is riasztó képet vetített elé ezzel az értékesítéssel kapcsolatosan. Ha megnézi a nagy képet, akkor azt tudja megállapítani, hogy ma Újpesten az ingatlanok, amik építési telekként vannak nyilvántartva az ingatlan.com-on, a kínálati árak 176.000-398.000 Ft/m² áron vannak.

Nincs olyan sok telek, ez egy 20-as nagyságrendű. Ha levesszük mondjuk az extrém árat, a 398.000 Ft/m² árat, mert azt gondolja az indokolatlan, akkor is az építésre alkalmas telkek ára 176.000 és 210.000 Ft/m² között van. Ehhez képest a benyújtott érték nagyságrendileg kevesebb, mondjuk a fele, harmada. Tehát az Önkormányzat egy olyan döntést készül meghozni, hogy az átlagos piaci értékhez képest fele, harmad áron kíván értékesíteni ingatlant. Ha a vagyongazdálkodás eredeti jelentéséhez visszatérünk, miért kell egy Önkormányzatnak vagyonelemet értékesíteni? Azért, mert olyan várospolitikai célt akar ott megvalósítani, ami Újpest egész közösségének hasznos, városfejlesztési célból. Ebben az esetben elfogadható, ha az ár tekintetében kedvezőbb árat alkalmazunk, ha olyan várospolitikai célt valósít meg ott a beruházó, amely Újpest egész közösségét szolgálja. Jelen esetben ilyenről nem tud beszámolni, az előterjesztés ilyen nem tartalmaz.

A másik döntési indok az lehet, ha az Önkormányzatnak nagyon sürgősen pénzre van szüksége ahhoz, hogy a működése fönnttartható legyen, értékesíteni kell a vagyonelemet, vagyonfeléléssel kell reagálnia a helyzet adta kihívásokra. Jelen pillanatban a költségvetés ismeretében ilyenről sem tud beszámolni. Tehát összességében azt tudja mondani, hogy a maga részéről nem érez ingatlanértékesítési kényszert, és ennek a kettőnek az elegye, tehát az, hogy fele, harmad áron kívánjuk a piaci árhoz képest értékesíteni, miközben nincs értékesítési kényszer, ez egy nagyon rossz üzenet.

Arra még volt idő a tegnapi délután óta eltelt időszakban, hogy megpróbált rátekinteni az ingatlan értékbecslések tartalmára is futólag. Az ingatlan értékbecslés mindig egy hivatkozási pont az értékesítési döntés meghozatalakor. Az értékbecslés szerinte súlyos szakmai problémákat tartalmaz, és ebből csak felvetésszerűen említené meg kettőt. Az, hogy az ingatlanokat egyben értékesítjük kizárólagosan és a pályázat módjával is egyben lehet értékesíteni, az azt a minimumot fölvetette volna, hogy az ingatlan értékbecslésnek is egyben kell elkészülnie. Hiszen ez a 4 telek egyben sokkal értékesebb, mint külön-külön és azzal, hogy külön-külön értékelték föl, miközben egyben értékelendő, ez szerinte egy súlyos szakmai hiba, és ez az Önkormányzatnak kvázi kárt okoz. A másik maga a szakmai értékbecslés attól eltekintve, hogy ez márciusi történet, tehát márciusban indult, azóta az ingatlanpiacon jó néhány olyan változás történt, amit akár itt is tudnánk nevesíteni, amely az ingatlanárak emelkedéséhez vezetett. Gyakorlatilag részletekbe menése nélkül olyan az értékbecslés menete, mintha egy egygombócos fagyit egy kétgombócos fagyival hasonlítana össze. Az, hogy a szinterületi mutatók tekintetében egy hármas szinterületi mutatóval rendelkező telket egy másfelessel hasonlít össze, az számára értelmezhetetlen, hiszen a közgazdasági alap a telek értékének a meghatározása, hogy mit lehet oda építeni és a matematikai ismeretei még nem koptak meg teljesen, a három az kétszer annyi, mint a másfél. Ehhez képest olyan telkekhez hasonlítja össze, aminek fele akkora a beépíthetősége. Azt javasolja, az ingatlan értékbecslő kiválasztását sokkal körültekintőbben kellene elvégezni a Vagyongazdálkodóknak is, meg az Önkormányzatnak is.

Visszatérve a nagy képhez, azt gondolja, ilyen áron építésre alkalmas ingatlant eladni ma nem jó üzleti döntés, sőt kifejezetten káros üzleti döntés. Ezért azt javasolja, az előterjesztő gondolkozzon el azon, hogy ezt a pályázatot ilyen értelemben eredménytelennek nyilvánítja, és nem értékesíti ezen az áron a telket, mert ezzel szerinte óriási kárt okoz az Önkormányzatunknak.

Dr. Trippon Norbert

Megköszöni a hozzászólást és megadja a szót Rádi Attila képviselő úrnak.

Rádi Attila:

Röviden szólna hozzá kicsit kiegészítve mind a két hozzászólást. Ő sem fogja ezt az előterjesztést támogatni. Egy másik aspektust is megvilágítana. Azt gondolja, az Önkormányzattól, ahogy Bartók frakcióvezető úr is és végül is Pajor frakcióvezető úr is utalt rá nem életidegen az, hogy a vagyongazdálkodás keretén belül ingatlanokat vesz és elad. "Ez nem jelenti azt, amit Polgármester úr a múltkor mondott, hogy ingatlan mutyiba, meg ingatlanbizniszbe kell az Önkormányzatnak beszállnia." Az Önkormányzatnak nincs is erre sok lehetősége, hiszen Újpesten nem olyan sok szabad telek van, amivel kapcsolatosan az Önkormányzatnak lehetősége van fellépni. Például az elővásárlások esetén, van ilyen, ezekkel rendre nem szoktunk élni, és amikor erről egy diskurzus egyáltalán kialakulhatna, akkor megkapják azt a szerinte demagóg hozzáállást, hogy az ellenzék az Önkormányzat költségvetését bombázza és léket akar ütni Trippon úr hajójában. Nem akarnak léket ütni sehol. Vannak olyan esetek, amikor igenis van értelme annak, hogy Újpest ingatlanpiacán az Önkormányzat valamilyen lépést tesz és nemcsak elad, hanem vesz. Bartók Béla elmondta már, és gondolja, mindenki tudja, hogy olcsón

veszünk, drágán adunk el, ez mindenképpen alapvetés, de a helyzetet kell mindig értékelni és abban a helyzetben kell tudni lépni.

Utoljára egy elővásárlási jognál is volt egy ilyen polémia, gyakorlatilag semmilyen érdemi válasz nem történt ezzel kapcsolatosan. Nem biztos, hogy az volt az évszázad biznisze az Önkormányzat számára, de azt gondolja, stratégiaileg lehet, hogy jó lett volna akkor kicsit gondolkodni, megállni és élni bizonyos lehetőségekkel. Az egyik indoklása az volt, hogy a Városgondnokság telephelyének elhelyezésével gondba kerülhetünk, pontosabban nehézségeink lehetnek, és abban lehet, hogy az a másik elővásárlási joggal való élés lehetőséget teremtett volna. Azt gondolja, ez a fenyegetés nem múlt el. Egyetértve Bartók Bélával, nincsen értékesítési kényszerünk. A költségvetésbe rendre be van tervezve ingatlanértékesítés, a felhalmozási célú bevételsoron, majd utána azt meghaladó mértékű maradványok vannak az év végén. Például laktanya értékesítés volt a tavalyi évben, ha jól emlékszik, az lehet, hogy egy stratégiai pillanat volt, és azzal lehetett élni, azzal sokkal jobban egyetértett, mint ezzel az értékesítéssel. Ezeket az ügyeket alkalmanként kellene megvizsgálni és szerint az értékesítésnek most nincs itt az ideje. Ezzel a telekkel már az Ő idejünkben is foglalkoztak, cél az volt, hogy valamilyen módon a telkek szabdaltságát megszüntessék, összevonásra kerüljenek. Ezekben az ügyekben nem történt előrelépés azonkívül, hogy a telkek megszerzésre kerültek, bérlők voltak rajta, meg a tulajdonviszonyok is változtak, de gyakorlatilag például az összevonás nem történt meg, amit Bartók Béla mondott. Ha egyben akarjuk értékesíteni, ezt összevonhatta volna az Önkormányzat, az apparátusa megvan rá, dolgozni lehet, sőt kellene, és akkor vélhetőleg egy jobb paraméterekkel lehetett volna ezt a telket meghirdetni. Szóval összességében nem ért egyet és stratégiaileg sem ért egyet azzal, hogy az Önkormányzat csak elad, és nem vásárol.

Dr. Trippon Norbert

Megköszöni a hozzászólást és zárszóként Alpolgármester Asszonynak adja meg a szót.

Bedő Katalin

Megköszöni az észrevételeket és szerint nagyjából mindhárom képviselő úrnak ugyanaz lesz a válasza, hiszen átfedések voltak. Lehet vitázni a felelős gazdálkodásról, a vagyongazdálkodásról, vagy, hogy az összvágyont hogyan növeljük. Azt gondolja, az előző évben is bőven voltak telekeladások, ingatlanadások, ami nem növelte az összvágyont, hanem csökkentette, úgyhogy ez szerint egy politikai vita, amit le lehet folytatni. Mi úgy döntöttünk, hogy szeretnénk ezeket az ingatlanokat értékesíteni. Bartók frakcióvezető úr mondta, hogy egyben kellett volna értékebecslést kérni, de nem tudunk. Pontosan tudja Frakcióvezető úr is, hogy ott van három telektest, amit nem tudtunk megvásárolni, magántulajdonban van, tehát nem tudjuk ezt egyben kezelni, pedig szeretnénk volna. Mivel különböző besorolásban vannak ezek az ingatlanok, egyáltalán nem tartaná jó ötletnek, hogy egyben készüljön el az értékebecslés, és nem kérdőjelezi meg egy igazságügyi értékebecslő szakmaiságát, illetve a letett anyag szakszerűségét. Nyilván mi is szétnéztünk az ingatlan.com-on, és azt láttuk, ha leosztjuk a 2019 m²-t 389.000 forinttal, akkor kijön egy 193.000 m² ár, és egyáltalán nem érti azt, hogy fele vagy harmada áron szeretnénk értékesíteni, amikor Székesdűlőn például 86.000 m² áron, a Vörösmarty utcában 176.000 m² áron mennek hasonló ingatlanok, a Klára utcában 197.000 m² áron. Azt gondolja, ez egy olyan ár, ami nem megkérdőjelezhető.

Ezek ismeretében szeretné kérni a Képviselő-testületet, hogy támogassák ezt az előterjesztést és a határozatban foglaltakat, nyilvánítsák eredményesnek a pályázatot, és hirdessenek nyertest. Tudjuk, hogy egy elhanyagolt területről van szó, azt gondolja, ha ott bármiféle rekultiváció vagy településképileg olyan projekt fog megvalósulni, ami Újpestet segíti, akkor, nem hiszi, hogy rossz döntést fognak hozni.

Dr. Trippon Norbert

Megköszöni Alpolgármester Asszony által zárszóban elmondottakat és néhány mondatban kiegészítené. Azt gondolja, az egy teljesen rendben lévő, a szokásoknak megfelelő gyakorlat, hogy az ellenzék, amikor valamire költeni kell, akkor mindig bátrabban költ, mint a kormányoldal, és amikor ehhez forrásokat kell teremteni, akkor mindig azt mondja, hogy az nem kell vagy nem szükségszerű forrásokat teremteni. Ez, egy klasszikus ellenzéki hozzáállás, ezzel szerint semmilyen gond nincsen, ez a tradicionális gyakorlat. Mi meg azt gondoljuk, ha valamit meg szeretnénk valósítani, ahhoz forrásokat kell hozzá rendelni.

Az egyes számú állításunk az, hogy van egy elfogadott költségvetésünk, az elfogadott

költségvetésünkben pedig felhalmozási bevételek szerepelnek, amelyeket a Képviselő-testület megszavazott. Felhalmozási bevételek alatt értünk például ingatlanértékesítési bevételeket, amit a Képviselő-testület megszavazott. Tehát a költségvetésünket úgy fogadtuk el, hogy egyik oldalon vannak ingatlanértékesítési bevételek, a másik oldalon pedig vannak kiadások, működési, felújítási, felhalmozási és egyéb kiadások. Ebben önmagában nincs semmilyen nóvum, hogy egy önkormányzat ingatlanokat értékesít. Ha az ingatlanértékesítés volumenét nézzük, akkor szerintem érdemes lenne, egy statisztikát csinálni mondjuk 2010-től az éves ingatlanértékesítés volumen tekintetében, illetve 2010-től ebbe belevonni az akkori Épít Zrt. ingatlanértékesítéseit is, és akkor azt gondolja, az éves átlagok tekintetében nagyjából mondható, hogy az elmúlt 5 vagy 6 év ingatlanértékesítései egy-két kivételtől eltekintve (laktanyaértékesítés ami egy jelentős tétel volt), úgy érzi, jelentősen elmaradnak a 2010 és 2019 közötti időszak ingatlanértékesítéseinek a volumenétől. Tehát ilyen értelemben Önkormányzatunkra egyáltalán nem jellemző az, hogy tömegével és óriási nagyságrendben értékesítene az ingatlanokat, sőt, épp az ellenkezője az igaz, utalva azon körülményre is, hogy például az Ady Művelődési Központ telke is 2019-ben vagy 2019-et megelőzően lett értékesítve. Szerintem a statisztikából nem következik az, hogy Önkormányzatunk jelentősen értékesítene ingatlanokat, sőt más önkormányzatok elmúlt 20, 30 éves gyakorlatához képest Önkormányzatunk nem élt azzal a lehetőséggel, hogy tömegesen árusítsa ki a lakásait, vagy például az üzlethelyiségeit. Éppen ezért ma elmondhatjuk, hogy Önkormányzatunk releváns és jelentős lakástulajdonnal és üzlethelyiség tulajdonnal rendelkezik és ez egy jó dolog.

Ami a gazdálkodást illeti, mint ahogy utalt rá, az ingatlangazdálkodás az sokféle módon történhet. Nyilvánvalóan történhet bérbeadás útján és történhet úgy, hogy ingatlanokat vásárolunk és ingatlanokat értékesítünk. Önkormányzatunk az elmúlt időszakban ingatlanvásárlás ügyében is tett lépéseket. Voltak olyan esetek, amikor nem élt az elővásárlási joggal, de a példa kedvéért az Attila utcában vásároltunk ingatlant, pontosan azért, mert önkormányzati vagyongazdálkodási érdek volt az, hogy azon a telken az önkormányzati vagyon koncentrálódjon, tehát nagyobb hányaddal legyünk jelen, ott megvolt az a közpolitikai indoka, hogy miért volt érdemes vásárolni. Egy másik példa, Székesdűlőn a Swietelsky Zrt.-től vásároltunk ingatlant. Annak az volt a közpolitikai oka, hogy a majdani Székesdűlő szilárd útburkolata miatt kiépítendő csapadékvíz-, és csatornahálózat elkerülhetetlenül maga után vonja annak a szükségszerűségét, hogy ingatlant kell vásárolni. Erre is sor került. Tehát amikor vagyongazdálkodási vagy közpolitikai indoka van az ingatlanvásárlásnak, akkor mi igenis éltünk és élünk az ingatlanvásárlás lehetőségével.

Jelen ingatlanok tekintetében hasonló várospolitikai vagy közpolitikai szükségszerűséget, indokoltságot nem láttunk. Tehát itt úgy gondoljuk, hogy az ingatlanértékesítés az, ami a felelős vagyongazdálkodás alapelveinek megfelel. Szeretné rögzíteni, amennyiben az Önkormányzat egy olyan ingatlant vagy ingatlanokat úgy általánosságban értékesít, amellyel kapcsolatban valamilyen közfeladat szükségszerűsége nem merül föl, vagy valami vagyongazdálkodási extrém szempont nem merül föl a megtartása mellett, akkor ezen összeget Önkormányzatunk felhalmozási kiadásokra kívánja fordítani. Tehát a vagyon nem tűnik el, nem vagyonfelélés történik, hanem az történhet például egy ingatlanértékesítés esetében, hogy egy önkormányzat által vagyongazdálkodási közfeladat szempontjából funkcionálisan, ez nem szükségszerű, ingatlan értéke belekerül például egy óvoda homlokzat vagy nyílászáró felújításába, egy útfelújításba adott esetben, vagy egy vadonatúj közösségi park létrehozásába. Tehát az érték értékévé válik, és ez nem egy elvi politikai mondat, hanem gyakorlatilag a számvitel alapelvei szerint is, ha létrejön egy új érték, akkor az a könyveinkbe bekerül, bekerül a vagyontáblánkba, tehát semmilyen vagyonszűkítésről ilyen szempontból nem beszélhetünk.

Ami az Önkormányzat pénzügyi maradványait illeti, mindig óvatosan fogalmaz, mert szerintem ma Magyarországon köztudomású, hogy az önkormányzatok gazdálkodása inkább aggodalmakat indukál, ami a központi finanszírozásukat illeti és ezzel kapcsolatban Debrecen és Székesfehérvár finoman szólva sem balliberális városvezetésének is voltak karakteres mondatai, de mindig dicséretnek veszi, ha azt mondják, hogy az Újpesti Önkormányzat ki tud fizetni egy 5, vagy 10, vagy 20.000.000 forintos számlát, vagy ha kell nagyobb, mert azt gondolja, például Gyömrőn, Érden, vagy a Fővárosi Önkormányzatban naponta 100 imát mondanak el azért, hogy hasonló helyzetben legyenek, mint az Újpesti Önkormányzat. De ahhoz, hogy ilyen helyzetben legyünk, ezért tenni kell, és nagyon megfontoltan kell gazdálkodni.

Az értékesítéssel kapcsolatos kérdés, hogy mi mennyit ér. Nagyon fontosnak tartja, hogy nem egyszerű

ingatlanforgalmi értékbecslés készült, hanem igazságügyi értékbecslés készült, Ez egy „magasabb minőségi szint”, hiszen ez az, ami hatósági, bírósági eljárásban is egy sokkal erősebb eszköz. Fontos, hogy a mi ingatlanvásárlásaink, ingatlanértékesítéseink tekintetében az az alapelv, és a Vagyonkezelő irányába is az az alapelv, hogy igazságügyi szakértői értékbecslés készüljön, hogy mi mennyit ér, azt valójában a piac árazza be. Ha van egy nyilvános pályázat, azon bárki elindulhat, akár a Képviselő-testület bármely tagja is elindulhatna, vagy bármely piacon működő szereplő elindulhat, ha az a kiírás nyilvános, elérhető bárki számára, tehát nem versenykorlátozó. Ez utóbbiról nincsen tudomásunk. Tehát magyarán szólva a piac árazta be ezen ingatlanok értékét, és ez a piaci ár meghaladja azt, amit az igazságügyi szakértő ebben a kérdésben megállapított. Ami pedig a városfejlesztési szempontokat illeti, ha egyszer majd ezeken az ingatlanokon valamilyen fejlesztés meg fog valósulni, az nyilvánvalóan az Önkormányzat Képviselő-testülete által megszavazott kerületi szabályozási terv keretei között tud megvalósulni. Tehát városfejlesztési szempontból egy önkormányzati szabályozási kontroll keretei között tud megvalósulni konkrét esetben és általánosságban is bármikor, bármilyen magántulajdonú fejlesztés. Ez alól persze vannak kivételek, de az már egy másik rendkívüli testületi ülés és egy másik napirend irányába visz át, amivel most nem szeretnénk terhelni a napirendet. A zárszó elhangzott, Rádi Attila képviselő úr ügyrendben kér szót.

Rádi Attila

Ügyrendben elmondja az ülés vezetésével kapcsolatosan felkéri az Elnök urat, hogy Bedő Katalin alpolgármester asszonynak hívja fel a figyelmét arra, hogy a telkek ugyanabban a beépítési besorolásban vannak, ezt az előterjesztés is tartalmazza állításával ellentétben, amit az előbb mondott.

Dr. Trippon Norbert

Ez egy tartalmi észrevétel volt és nem ügyrendi. Megjegyezi, a mi képviselő-testületi üléseink azért nagyon tartalmasak, mert az, amikor egyéb indok nem merül föl, akkor a hozzászólásokkal nagy ívűen kell és nagyvonalúan kell bánni, meg kell hallgatni mindenkit. A vitát lezártuk, egyéb kérdés, észrevétel, hozzászólás nincs. A legutolsó ügyrendinek álcázott tartalmi észrevételt az előterjesztő megvizsgálja, megfontolja. Most ismét kézzel fogunk szavazni. Egy határozati javaslatról dönt a testület. Aki egyetért Alpolgármester Asszony által előterjesztett határozati javaslattal, kézfeltartással jelezze! Megállapítja, hogy 12 fő igennel szavazott. Megkérdezi, ki az, aki nem támogatja? Megállapítja, hogy 4 fő nem támogatja. Megkérdezi, ki az, aki tartózkodik? Megállapítja, hogy nem volt ilyen. Volt-e aki nem szavazott? Megállapítja, hogy nem volt ilyen.

Összegezve megállapítja, hogy a Képviselő-testület 12 igen és 4 nem szavazat mellett a határozati javaslatot elfogadta.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 165/2025.(VIII.6.)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.;
cégjegyzék: 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:

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) 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.

(12 igen, 4 nem, elfogadva)

Dr. Trippon Norbert

Ezzel a mai ülést 9:20 órakor bezárja. Tisztelt Képviselő-testület. Fölhívja a figyelmet, hogy a következő rendes testületi ülésünket augusztus végére tervezzük, a városnapok előtt. Ez rendes testületi ülés lesz, tehát időben ki fog menni a Meghívó az SZMSZ-nek megfelelően. Viszont könnyen előállhat az a helyzet, még nem biztos, hogy napokon belül egy újabb rendkívüli testületi ülésre kerülhet sor, feltételes módon a Fóti úti stadion ügyében, de ebben még most biztosat mondani nem tud.

K.m.f.


Dr. Moldván Tünde
jegyző



Dr. Trippon Norbert
polgármester




