



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3111

[cziglerl@ujpest.hu](mailto:cziglerl@ujpest.hu)

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

**BP04ONKO, KRID: 358468376**

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 114 601 0024  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2022.06.25.

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő - testület részére

Tárgy: javaslat a Budapest IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan visszavásárlásával kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Czigler László alpolgármester

Előterjesztést készítette: dr. Piros Judit – vagyongazdálkodási osztályvezető

Testületi ülés időpontja: 2022. február 15.

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Lehoczky Balázs aljegyző

Tisztelt Képviselő – testület!

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének 2021. október 28-ai ülésének 418/2021. (X.28.) határozata értelmében a Képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy a Budapest, IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú, természetben 1048 Budapest, Homoktövis u. 3. szám alatti ingatlanra vonatkozóan, a terület visszavásárlásának esetleges költségeiről készítsen igazságügyi értébecslést és annak tartalmát annak elkészülte után rendes képviselő-testületi ülés keretében döntésre terjessze a testület elé.

A 76548/6 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2428 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), a FIUMEI VIRÁG Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 3. 1. em. 6., cégjegyzékszám: 01-10-049805) tulajdonában áll.

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

A Rendelet 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 szakértői vélemény szerint:

- Az ingatlan becsült piaci értéke: **bruttó 165.000.000,- Ft**
- Az ingatlanra tervezett, kb. 50 lakásos társasház megvalósítási költségeinek becsült összege: **4 mrd Ft + Áfa**. Ez a teljes becsült bekerülési ár, amely tartalmazza a tervezés, a generálkivitelezés, a lebonyolítás, műszaki ellenőrzés, fedezetkezelés költségeit, valamint a jogi, marketing, értékesítési és finanszírozási költségeket is. A tervezési költség az összbekerülési érték 4%-át teszi ki.

Ez a becsült összeg elsősorban a kivitelezés összegétől függ, melyet pontosabban tervezni csak az engedélyezési dokumentáció szerint elkészített generálkivitelezői ajánlat alapján lehet. Ugyancsak lényegesen módosíthatja ezt a becslést, amennyiben a projekt-finanszírozás feltételei (önerő, futamidő, kamat, stb.) a piaci sztenderdektől jelentősen eltérnének.

A telken megvalósuló társasházi lakások, üzletek, személygépkocsi-beállók és tárolók értékesítéséből becslés szerint a beruházás megkezdésétől számított 2 év után mintegy 4,5 mrd Ft + Áfa árbevétel realizálható.

Az Önkormányzat vételi szándékával megkereste az ingatlan tulajdonosát, mellyel kapcsolatosan a mai napig nem érkezett válasz.

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

Az előterjesztést az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága is megtárgyalja.

Az Önkormányzat nehéz gazdasági és pénzügyi helyzetére figyelemmel nem javasolt az előterjesztés tárgyát képező ingatlan Önkormányzat részére történő megvásárlása.

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (.....) határozata a Budapest, IV. kerület Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan visszavásárlásával kapcsolatos döntésről**

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest IV. kerület 76548/6 hrsz.-ú, természetben 1048 Budapest, Homoktövis u. 3. szám alatti ingatlant az ingatlanszakértő által megállapított 165.000.000,- Ft-os ingatlan vételárra, valamint az ezidáig felmerült tervezési költségekre tekintettel az Önkormányzat nem kívánja visszavásárolni.

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

Budapest, 2022. 02. 08.



Czigler László  
alpolgármester