



ELŐTERJESZTÉS Képviselő-testület részére

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

Testületi ülés időpontja:	2023. június 21.
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Piros Judit – vagyongazdálkodási osztályvezető
Egyeztetve:	Mártonffy István főépítész
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Erdélyi Dávid jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsai Anett Erzsébet aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A **76548/6 hrsz.-ú**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2428 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 2018-ban került a **Fiumei Virág Zártkörűen 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 Zrt.) tulajdonába.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) **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 az Ingatlan visszavásárlásának esetleges költségeiről készítsessen igazságügyi értékbecslést és annak tartalmát elkészülte után rendes képviselő-testületi ülés keretében döntésre terjessze a Képviselő-testület elé.

A Gerő Péter igazságügyi szakértő által 2021. november 26. napján készített szakértői vélemény szerint az Ingatlan becsült piaci értéke akkor **nettó 165.000.000,- Ft, azaz nettó százhatvanötmillió forint** volt.

A FIUMEI VIRÁG Zrt. képviselője személyes egyeztetés során arról tájékoztatta Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy nem kívánja értékesíteni a tulajdonát képező Ingatlant és szándékában áll a beruházás megvalósítása.

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

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.

Tekintettel arra, hogy a kérelem a hatályos jogszabályoknak megfelelt, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2020.03.24. napján kelt értesítésével tájékoztatta az Ingatlan tulajdonosát, hogy az építési engedély 2020.03.16. napjával véglegessé vált.

A véglegessé vált építési engedély értelmében az Ingatlanon az alábbi beruházás valósulhatna meg:

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

2023. május 4. napján kelt levél keretében dr. Mihalics Krisztián (Mihalics Ügyvédi Iroda) a FIUMEI VIRÁG Zrt. nevében megkereste az Önkormányzatot az Ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

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

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 (a 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 szabályának értelmében az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséről való döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Az előterjesztést a Képviselő-testület Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. május 31. napján tartott ülésén megtárgyalta és a **31/2023. (V. 31.) GB határozata** értelmében nem javasolta az előterjesztés tárgyát képező Ingatlan Önkormányzat által történő megvásárlását.

Tekintettel a megjelölt Ingatlan forgalmi értékére, valamint arra, hogy az Önkormányzat minden esetben a felelős gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni, az Ingatlan Önkormányzat általi megszerzése a forgalmi érték ilyen nagyságrendi eltérése esetén a

felelős gazdálkodás szabályaira tekintettel nem lehetséges (jogszabályba ütközést vethet fel).

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) határozata a Budapest, IV. ker. Homoktövis utcánál található körforgalom melletti 76548/6 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntésről:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 76548/6 hrsz.-ú természetben 1048 Budapest, Homoktövis u. 3. szám alatt található ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részére megküldött 2023. április 24. napján készített értékbecslési szakvéleményben megjelölt forgalmi érték szerinti vételáron történő megvásárlását nem támogatja.

Felelős: Polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. 06. 19.


Czigler László
alpolgármester



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

