



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3155

trippon.norbert@ujpest.hu

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

BPO4ONKO, KRID: 358468376

**ALPOLGÁRMESTERE**

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

**Tárgy: Javaslat az újpesti víztorony (Budapest, 71420 hrsz.) ingatlannal kapcsolatban**

**Előterjesztő:**

Előterjesztést előkészítette:

Előterjesztés egyeztetve:

Pénzügyi szempontból ellenőrizte:

Jogi szempontból ellenőrizte:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**dr. Trippon Norbert alpolgármester**

Tenki Péter referens

Mártonffy István főépítész,

dr. Piros Judit osztályvezető

Juhász András gazdasági főosztályvezető

dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

dr. Moldván Tünde jegyző

**Képviselő-testületi ülés időpontja:**

**2024. április 25.**

### Tisztelt Képviselő-testület!

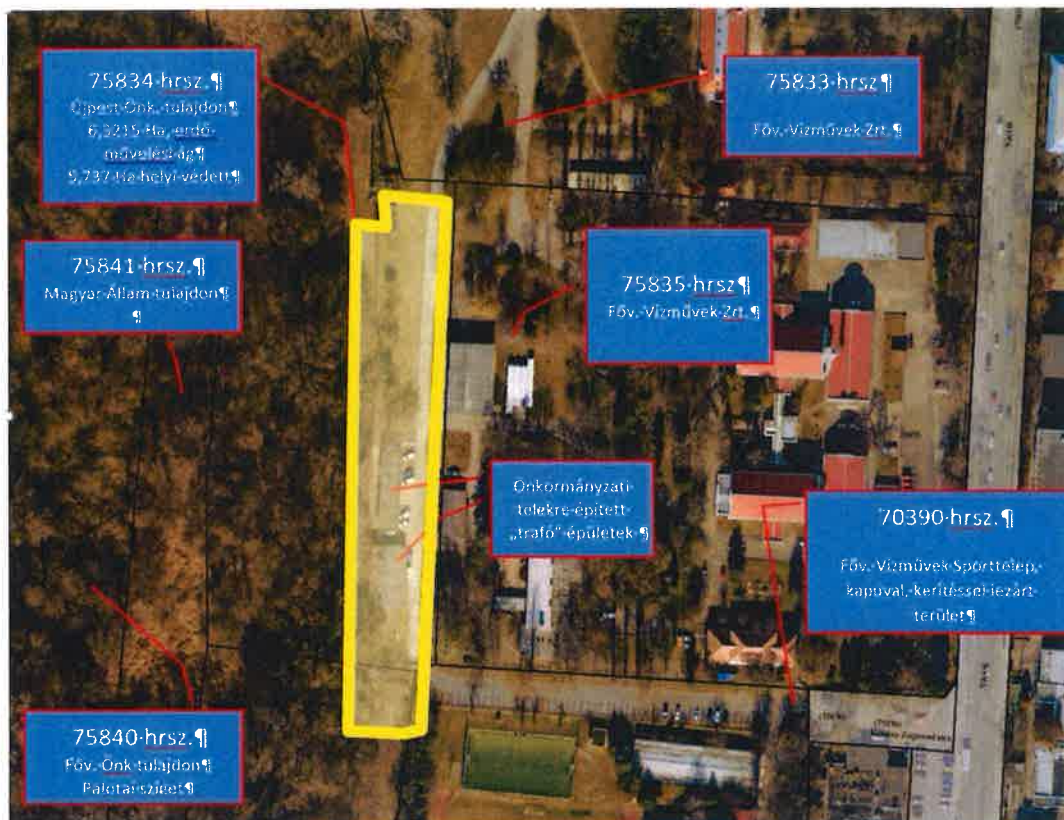
Az újpesti „Víztorony”-ként és Újpest jelképeként is emlegetett az Árpád út és a Deák Ferenc utca kereszteződésénél, a 1041 Budapest, Árpád út 144. szám alatt található, üzemben kívüli, műemlék víztorony jövőbeli felújítása, renoválása és esetleges hasznosítása Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpest Önkormányzata) számára kiemelten fontos, amelyre tekintettel a T. Képviselő-testület a 175/2023. (VIII. 31.) határozatában felhatalmazást adott tárgyalások lefolytatására a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1138 Budapest, Váci út 182.; adószám: 10898824-2-44; cégjegyzékszám: 01-10-042451) (a továbbiakban: Fővárosi Vízművek Zrt.), mint az ingatlan tulajdonosával, valamint Budapest Főváros Önkormányzatával. A tárgyalások célja, hogy Újpest Önkormányzata tulajdonjogot szerezzen a víztorony ingatlan felett, hogy megőrizze az értékét és megmentsse a teljes leromlástól, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 7. pontja, 13. pontja, illetve a 17. pontja szerinti közfeladat ellátása céljára hasznosítsa.

A tárgyalások eredményeként körvonalazódott ki az előterjesztésben rögzített javaslat, amely alapján lehetővé válhat a Fővárosi Vízművek Zrt. és Újpest Önkormányzata számára is, a régóta elérni kívánt céljaik megvalósítása.

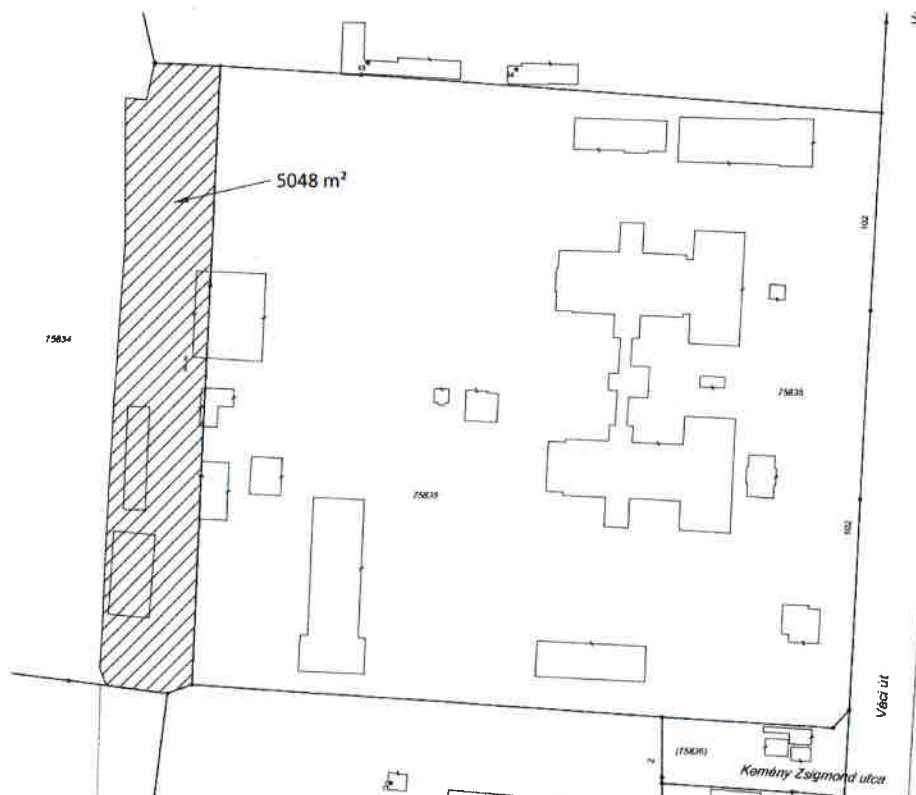
A Fővárosi Vízművek Zrt. nem tudja csak visszterhes ügylet keretében átadni a víztorony épületét, mivel az üzleti portfóliójának része, ezért az adás-vételnél költséghatékonyabb megoldást kerestünk a víztorony tulajdonjogának Újpesti Önkormányzata számára történő megszerzésére.

A javaslat értelmében, egy önkormányzati ingatlanrészért cserébe, a víztorony Újpest Önkormányzata tulajdonába kerülne. A cserével érintett egyik terület, az Újpest Önkormányzata tulajdonában lévő Budapest, 75834 hrsz. alatti, 63.215 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlannak egy olyan 5.048 m<sup>2</sup> nagyságú része (a továbbiakban: Csereingatlan), amely Újpest Önkormányzata számára használati értékkel nem bír, a Fővárosi Vízművek Zrt. szomszédos telephelyét szolgáló funkcióval, erősáramú műhely épülettel és egyéb építményekkel, közművezetékekkel, burkolt úttal beépített, elektromos nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága által terhelt, valamint kerítéssel elkerített terület. A Csereingatlan a Fővárosi Vízművek Zrt. Káposztásmegyeri Főtelepén (Budapest, 75835

hrsz., természetben 1044 Budapest, Váci út 102.) vagy Kemény Zsigmond utcai sporttelep bejáraton keresztül közelíthető meg.



1. ábra: A Csereingatlan és környezete, a vastag vonallal körül rajzolt terület jelöli a Csereingatlan területét.



2. ábra: A Főváros Vízűvek Zrt. részére felajánlandó Csereingatlan a sraffozott terület ábrázolja.



3. ábra: A Csereingatlan déli része a kerítésen belül



4. ábra: Az erőszármű épület az elektromos távvezeték védőövezetében a Csereingatlan déli részén



5. ábra: A Csereingatlan közepe az elektromos távvezeték alatti védőövezetben



6. ábra: A Csereingatlan északi fele



7. ábra Csereingatlan mögött önkormányzati terület árvízvédelmi gát része

A csereszerződés megkötésének több előfeltétele van, így a folyamatban lévő egész Duna-partot érintő Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a IV. kerület, Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 33/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DÉSZ) és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Újpest Dunapart területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DKÉSZ) (a továbbiakban DÉSZ és DKÉSZ együtt: hatályos szabályozási tervek) módosításának elfogadása és hatályba lépése, ezzel a településrendezési tervek módosítása, tekintettel arra, hogy a Csereingatlant érintő hatályos szabályozási tervek szerinti kötelező szabályozási vonal helyének is változnia kell az árvízvédelmi töltés tervezett magasítására és az Eurovelo 6 kerékpárút tervezett nyomvonalára tekintettel (továbbá a jelenlegi telekhatár az épületeken keresztül vezet), valamint további feltétel a telekhatárrendezési vázrajz ingatlan-nyilvántartási hatóság általi záradékolása, engedélyezése is.

A hatályos szabályozási tervek szerint a Fővárosi Vízművek Zrt. Káposztásmegyeri Főtelepén (Budapest, 75835 hrsz.) az ingatlan övezeti besorolása alapján ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el és **ilyen tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető, vagyis a jövőben a Fővárosi Vízművek Zrt. a Csereingatlannal bővült vízműtelepet kizárólag a jelenlegi vízműves tevékenységére használhatná a jogügylet lezárultát követően is.**

A fentiekben leírtakra és azon körülményre tekintettel, hogy a Csereingatlan tulajdonjogának átruházása telekhatárrendezési eljárás keretében valósulna meg, így első lépésként egy előszerződés megkötése indokolt Újpest Önkormányzata és a Fővárosi Vízművek Zrt. között, amelyben rögzítésre kerülnek a főbb szerződési tartalmi elemek és feltételek. Az előszerződésben rögzített feltételek teljesülését követően, a csereszerződés jóváhagyásáról a T. Képviselő-testület és a Fővárosi Vízművek Zrt. döntésre jogosult testülete ismét dönteni fog. Az Möt. 108/A. § (2)

bekezdése értelmében a csereszerződést Budapest Főváros Kormányhivatalának is jóvá kell hagynia, amelynek megtörténtét követően Újpest Önkormányzata 100 %-os tulajdonosává válna az újpesti víztoronynak, míg a Fővárosi Vízművek Zrt. rendezni tudná a Káposztásmegyeri Főtelepéhez használt épületei alatti terület jogi sorsát.

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság által alkalmazott **igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő értékelte mind a két ingatlant.**

Az 1041 Budapest IV. kerület, Árpád út 144. szám alatti, Budapest IV. kerület, belterület 71420 helyrajzi számú, 1879 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlanok a becsült forgalmi értéke a 71 m<sup>2</sup> nagyságú műemlék felépítménnyel (**víztorony**) együtt: nettó **233.200.000,- Ft + fordított ÁFA.**

A Budapest IV. kerület, belterület 75834 helyrajzi számú telekből értékelt 5048 m<sup>2</sup> nagyságú telephelyként funkcionáló ingatlanrész piaci forgalmi értéke: **nettó 217.200.000,- Ft + fordított ÁFA.**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2024. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 6/2024. (II. 20.) önkormányzati rendelet tervezetében a két ingatlan értékkülönbségének megfelelő nettó 16.000.000,- Ft összeg fedezete biztosított. Az ingatlanok a fordított adózás szabályai szerint adókötelesek, így az Önkormányzatnak a Víztorony után, a Fővárosi Vízműveknek pedig a Csereingatlan után, mint az ingatlan beszerzőjének keletkezik ÁFA fizetési kötelezettsége. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a csereügyletet, akkor az ingatlanok közötti értékkülönbséget Újpest Önkormányzatának meg kell fizetnie a Fővárosi Vízművek Zrt. részére.

A 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 rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § és 1. melléklet B) pont 6. alpontja értelmében a Víztorony önkormányzati tulajdonba kerülésével korlátozottan forgalomképes vagyonává válna Újpest Önkormányzatának.

A Vagyonrendelet 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen előterjesztés tárgyában történő döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése szerint:

*„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”*

Az Möt. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és a (2) bekezdés szerint:

*„108/A. § (1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:”*

*(...)*

*„c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.*

*(2) Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.”*

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel, kérem a T. Képviselő-testülettől, hogy hozza meg döntését Újpest egyik jelképének számító víztorony ingatlan megszerzésének javasolt módjáról.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) határozata a Budapest, 71420 helyrajzi számú (víztorony) ingatlan cseréjével összefüggésben**

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

1. a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpest Önkormányzata) tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, belterület 75834 helyrajzi számú, 63.215 m<sup>2</sup> területű telekből az előterjesztés szerinti 5048 m<sup>2</sup> nagyságú - telephelyként funkcionáló – ingatlanrészt, amelynek igazságügyi értékbecslő által megállapított piaci forgalmi értéke nettó 217.200.000,- Ft + fordított ÁFA, elcseréli a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Fővárosi Vízművek Zrt.) tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, 71420 helyrajzi számú, természetben a 1041 Budapest IV. kerület, Árpád út 144. szám alatti kivett üzemi épület megnevezésű, 1879 m<sup>2</sup> területű, 71 m<sup>2</sup> műemlék felépítménnyel (víztorony) együtt 233.200.000,- Ft + fordított ÁFA becsült forgalmi értékű ingatlanra, valamint a 16.000.000, Ft értékkülönböt a Fővárosi Vízművek Zrt. részére megfizeti;
2. az 1. pont végrehajtása érdekében
  - a. felkéri a polgármestert, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésre készítsen előterjesztést az Újpest Önkormányzata és a Fővárosi Vízművek Zrt. között kötendő szerződések tárgyában;
  - b. jóváhagyja, hogy a Budapest IV. kerület, belterület 75834 helyrajzi számú, ingatlanból az 1. pontban érintett 5048 m<sup>2</sup> nagyságú terület az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges állapotnak megfelelően „kivett, vízmű terület” megnevezésre változzon Geodict Bt. 2/2024 munkaszámú, Müllner Tamás földmérő által 2024. március 19. napján készített művelési ág változási vázrajza szerint;
3. felkéri a Polgármestert a 2. pont b. alpontban megjelölt változás átvezetéséhez szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:** 2024. június 30.

Budapest, 2024. április 25.

  
dr. Trippon Norbert

Mellékletek: művelési ág változási vázrajz

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 75834 helyrajzi számú földrészlet művelési ág változásáról  
Méretarány=1:1000

Adatszolgáltatás ikt.sz.: 7206/274/2024



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
75834		erdő	0	6.3215	0.00	75834	a	erdő	0	5.8167	0.00	
							b	kivett, vízmű terület	-	5048	0.00	
Összesen:				6.3215	0.00					6.3215	0.00	

Budapest, 2024. március 19.

Készítő és minőséget tanúsító:

Műlner Tamás  
földmérő ig. száma: 6689/2014  
1459/1995  
GD-T/01-12310  
ing.rend.min. száma: 1459/1995

Az állami adatokat tartalmazó az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kollektív számított egy évig hatályos

Budapest, 2024. hó nap

P.H.  
(közvetlen)

Záradékoló:

ing.rend.min.szám: