



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3111
✉ cziglerl@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

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

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. március 31.
Előterjesztés tárgya:	Javaulat a Budapest IV. kerület, belterület, 70366 helyrajzi számú (természetben a 1044 Budapest, Komp utca 2., Váci út 30-42., Zsilip utca 1.) ingatlanal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Mártonffy István Főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Papp Anita jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70366 helyrajzi számú (természetben a 1044 Budapest, Komp utca 2., Váci út 30-42., Zsilip utca 1.) kivett ipartelep megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 4.8894 m² területéből 4244/195596-od tulajdoni hányad Dr. Szűcs Ákos Imre (a továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonában áll.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdoni lap III. részének 110. pontja alapján a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X.3.) számú önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlással érintett Ingatlan 4244/195596-od tulajdoni hányaddal rendelkező Tulajdonosa jogi képviselője útján 2025. március 24. napján kelt és 2025. március 27. napján érkezett írásbeli felhívásban kereste meg Önkormányzatot, amelyben foglaltak szerint a Wolf Storage Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1106 Budapest, Jászberényi út 24-36. cégjegyzékszám: 01-09-407928, adószám: 32125078-1-42, képviseli: Farkash Dov ügyvezető) vételi ajánlatot tett a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában 206.680.000,-Ft összegben.

Az elővásárlással érintett Ingatlan 4244/195596-ad tulajdoni hányaddal rendelkező Tulajdonosa a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül az Önkormányzat arra vonatkozó nyilatkozatát kérte, hogy az Önkormányzat az Ingatlan a tulajdonában lévő 4244/195596-od tulajdoni hányad tekintetében kíván-e élni az elővásárlási joggal.

A 2025. március 27. napján lekért Ingatlan e-hiteles tulajdoni lap III. részének (teherlap) alapján az Ingatlanra az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- 37563/1/2010/10.02.12. számú bejegyző határozat alapján VezetékJog 220 m² területre az ELMŰ HÁLÓZAT KFT javára,
- 65960/2010/10.07.27. számú bejegyző határozat alapján VezetékJog 34 m² területre az ELMŰ HÁLÓZAT KFT javára,
- 74437/3/2019/19.04.10. számú bejegyző határozat alapján Elővásárlási jog a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata javára,

Az ingatlan nem társasház, jelenleg osztatlan közös tulajdonban van (36 tulajdonos, különböző tulajdoni hányadokkal). A tulajdonostársak között nincs írásbeli használati megállapodás, csak a szóbeli megállapodás. Az Ingatlan Tulajdonosát több éves gyakorlat alapján illeti meg az általa kizárólagosan használt ingatlanrészek (felépítmények) használata.

Az ingatlan II/72. sorszámon szereplő tulajdonosával szemben:

- 379425/1/2022/22.07.26. számú bejegyző határozat alapján 75.483.925 Ft erejéig jelzálogjog,
- 399426/1/2022/22.10.04. számú bejegyző határozat alapján 59.666.117 Ft erejéig jelzálogjog,
- 398723/1/2023/23.11.28. számú bejegyző határozat alapján 35.269.827 Ft erejéig végrehajtási jog,
- 326184/1/2025/24.10.14 számú bejegyző határozat alapján 29.757.045 Ft erejéig végrehajtási jog

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala részére jogosultként,

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 rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„51. § (1) Az Önkormányzatot bármilyen jogcímen megillető elővásárlási jog gyakorlása tekintetében – a vételi ajánlatban vagy az adásvételi szerződésben meghatározott érték és a vagyonelem forgalomképessége figyelembe vételével – a 20–22. § alapján az érintett vagyonelem tulajdonjogának megszerzéséről dönteni jogosult szerv, illetve személy jogosult dönteni.”

„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,”

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2025. évi költségvetésben ingatlanvásárlására kötelezettségvállalással nem terhelve 40 millió forint áll az Önkormányzat rendelkezésére, amelyből nem az érintett Ingatlan megvásárlását terveztük, tehát a tárgyi Ingatlan megvásárlása esetén forrást kellene átcsoportosítani, amelyet elsősorban az Önkormányzat fejlesztési tartalékának a felhasználásával, valamint más célokra tervezett források terhére lehetne megvalósítani.

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

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) határozata a Budapest IV. kerület belterület, 70366 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről

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

- a) nem kíván élni a Budapest IV. kerület, belterület, 70366 helyrajzi számú (természetben a 1044 Budapest, Komp utca 2., Váci út 30-42., Zsilip utca 1.) ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási joggal,
- b) felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételére.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

- a) pont vonatkozásában: azonnal
- b) pont vonatkozásában: 2025. április 10.

Budapest, 2025. március 28.

Czigler László
alpolgármester



Háttéranyag a Vagyongazdálkodási Osztályon megtekinthető.

