



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3111

trippon.norbert@ujpest.hu

Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.23

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. április 29.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, 076526/7 és 076526/8 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető Tenki Péter referens
Előterjesztés egyeztetve:	Mártonffy István Főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Ilszik Orsolya Pénzügyi és Számviteli Osztály osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, külterület

- 076522/2 helyrajzi számú 142 m² területű fásított terület megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan1);
- 076583/3 helyrajzi számú 191 m² területű fásított terület megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan2);
- 076518/5 helyrajzi számú 526 m² területű fásított terület megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan3);
- 076526/7 helyrajzi számú összesen 34 739 m² nagyságú, amelyből 1670 m² nagyságú kivett szennyvíztelep és 33 069 m² nagyságú fásított terület megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan4); valamint
- 076526/8 helyrajzi számú 22 442 m² területű fásított terület megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan5)

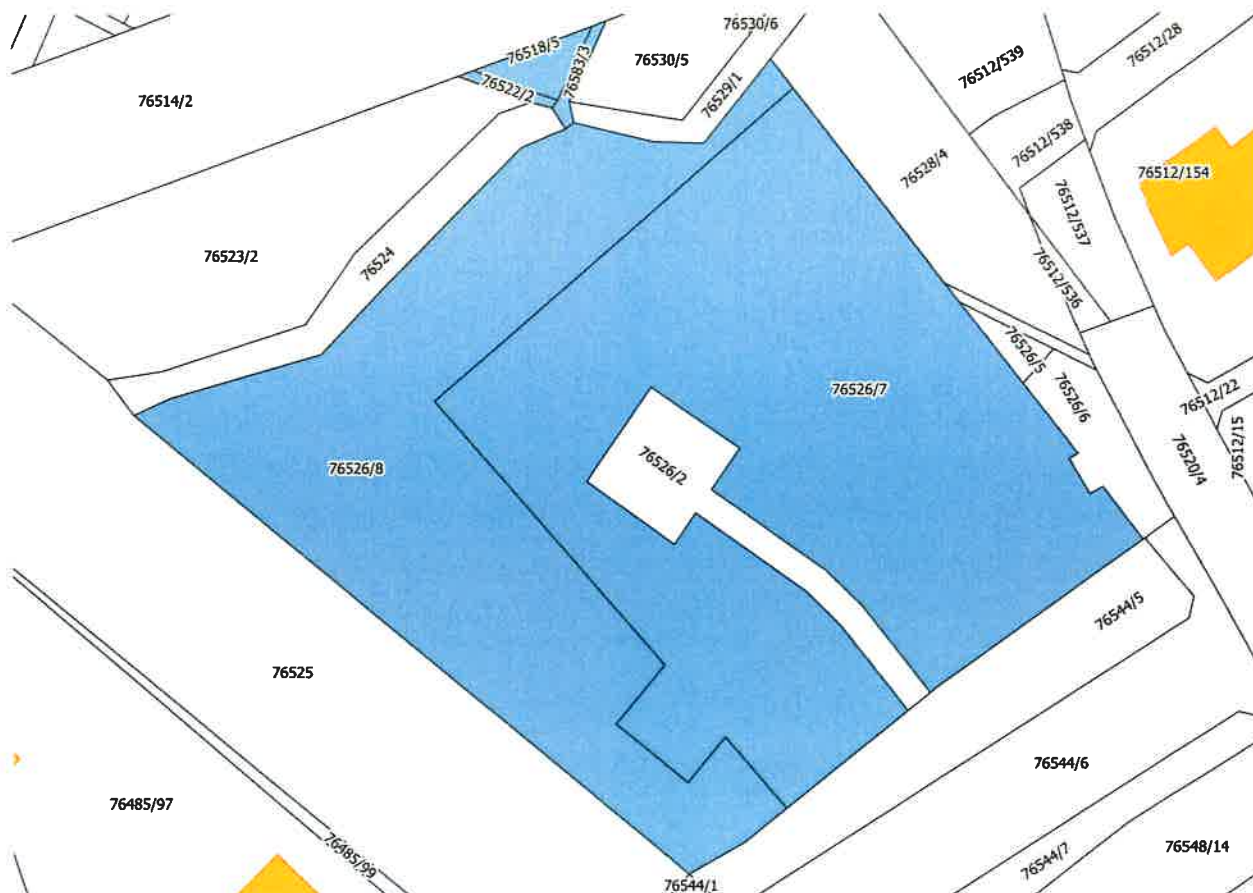
ingatlanok (a továbbiakban Ingatlan1-Ingatlan5 együtt: Ingatlanok) magánszemélyek (a továbbiakban: Eladók) tulajdonában állnak. Az Eladók jogi képviselője 2025. április 3. napján közölt felhívásában (1. melléklet), annak kézhezvételétől számított 30 napon belüli határidővel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) nyilatkozatát kéri az Ingatlanok elővásárlási jogára vonatkozóan. Az elővásárlási joggal való élés esetén a nyilatkozat megtételével együtt a Vevők részéről kifizetett vételár előleget, valamint Eladók és Vevők részéről felmerült költségeinek összegét, mindösszesen 73 800 000,- Ft-ot kérnek ügyvédi letétbe helyezni.

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 rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 6. melléklete alapján az Önkormányzat javára fennálló – az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett – jogszabályon alapuló elővásárlási jog terhelte a 076528/5 helyrajzi számú ingatlant, amelyből 2022. évben a 076526/4 és a 076527/2 helyrajzi számú ingatlanokkal – telekcsoport-újraelosztás révén – a **Ingatlan4, valamint a Ingatlan5 telkek** alakultak ki, ezért az Ingatlanok közül Ingatlan4 és Ingatlan5 vonatkozásában áll

fent az elővásárlási jog, azonban a jogi képviselő tájékoztatása szerint az Eladók jogügyletükre a dologösszesség szabályait rendelik alkalmazni, így Ingatlanok együtt kerülnek eladásra.

Az Ingatlanok tulajdonosai az Ingatlan4 tekintetében 2025. február 11. napján adásvételi előszerződést kötöttek az M-TECH GROUP Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelőséggű Társasággal (székhelye: 2141 Csömör, Vízműsor utca 56. A.; Cg: 13-09-212250, a továbbiakban: Vevő1), valamint az Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan5 tekintetében Szórát István Attilával (a továbbiakban: Vevő2; a Vevő1 és a Vevő2 együttesen: Vevők).

Az Ingatlanok vételára (297 757 338,-Ft és 36 000 000,-Ft) mindösszesen: 333 757 338,-Ft összegben került meghatározásra.



A „kék” színnel jelzett ingatlanok vonatkozásában érkezett a felhívás.

A felhívás értelmében az ingatlan vételárán felül Eladóknak 12 000 000,- Ft, míg Vevőknek 30 000 000,- Ft összegű, az adásvétel teljesedése érdekében végzett fejlesztéseikkel, beruházásaikkal összefüggő költségei is felmerültek, amelyek megtérítésére az elővásárlási joggyakorlás esetében igényt tartanak. Az előszerződést – külön írásbeli kérés ellenére, az előterjesztés elkészültéig - nem kapta meg az Önkormányzat, így mind a dologösszesség, mind a fent említett fejlesztésekkel, beruházások költségeivel kapcsolatos elszámolás és elővásárlásra jogosulttól történő követelésének jogszerűségével kapcsolatban aggályok merülnek fel.

Az Ingatlanok e-hiteles tulajdoni lapjai (2. melléklet) alapján a döntés szempontjából lényeges bejegyzései értelmében:

- Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 esetében, a III.1. pontok szerint a 10522/1/2016./16.08.18 bejegyző határozat alapján földminősítési eljárás megindítása;
- az elővásárlási joggal érintett Ingatlan4 esetében, a III.1. pont szerint, a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 3618 m² nagyságú területre vonatkozóan a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. illető bányaszolgalmi jog, míg a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 126 m²

nagyságú területre, a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 65 m² nagyságú területre vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft.-t illető vezetékjog;

- az elővásárlási joggal érintett Ingatlan5 esetében, a III.1. pont szerint, a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 607 m² nagyságú területre vonatkozóan, a FÖGÁZ Földgázelosztási Kft. illető bányaszolgalmi jog van bejegyezve.

Az Ingatlanok az alábbi építési övezetekbe/övezetekbe tartoznak a KÉSZ alapján:

- az Ingatlan4 Vi-2/IV-9/16 jelű (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) építési övezet és K-SZ/IV-9/1 (szennyvízkezelési terület) övezet érinti,
- az Ingatlan1-Ingatlan3 Ek/IV-9/3 (közjóléti erdőterület) övezetben található.

Az Ingatlanok használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők:

- Az Ingatlan4-en egy szennyvízátemelő üzemel, ennek részére a KÉSZ 8. § (3) bekezdése alapján a szabályozási terv 3/A. mellékletének megfelelően önálló telek alakítandó ki, az Ingatlan4 telken új épületet elhelyezni kizárólag ezen telekalakítást követően lehet;
- Az Ingatlan4 beépíthetőségét nagy-középnymomású gázvezetékek és a szennyvízátemelőbe csatlakozó szennyvízfogyújtó csatorna, valamint ezek védőtávolságai meghatározzák, kedvezőbb beépíthetőséget a vezetékek – százmillió forintos nagyságrendű – kiváltása eredményezhet a közműkezelők előírásai szerint;
- Az ingatlan4 jelenleg csak az Óceán-árok utca felől rendelkezik közútkapcsolattal, amelynek tekintetében az ingatlan4-re való behajtás kialakítása – figyelembe véve az Óceán-árok utca és az ingatlan4 terepszintje közti különbséget - nehézségeket okozhat.
- Az Ingatlanok a környező ingatlanokhoz, utakhoz képest mélyebben fekszenek, talajvízveszélyes területek, emiatt tereprendezés szükséges.
- Az Ingatlanokon sitt, építési törmelék, esetleg veszélyes hulladék is volt, amelynek elszállításáról a szükséges mértékben az Eladók és Vevők gondoskodtak, de a területek rekultivációjának szükségességét és mértékét a fejlesztés előtt vizsgálandó.
- Az Ingatlan1-Ingatlan3 a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerinti, a közhiteles nyilvántartásban 66162 azonosító számon szereplő régészeti lelőhely területe, így a földmunkákhoz az örökségvédelmi hatóság és területileg illetékes múzeum bevonása szükséges.
- A jelzett övezetekben lévő ingatlanok későbbi hasznosítását korlátozó előírás, hogy az ingatlanokon 3,5 tonnánál nagyobb jármű részére parkolófelület nem alakítható ki.
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat [...] településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg. Településfejlesztési célként a KÉSZ rendelkezéseinek végrehajtása jelölhető meg.

Az Ingatlanokkal kapcsolatban az 3. melléklet tartalmazza részletesen a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseit, valamint a szabályozási terv kivonatát és további rajzi részeket.

Az Ingatlan4 és Ingatlan5 területén nagy-középnymomású gázvezetékek és a szennyvízátemelőbe csatlakozó szennyvízfogyújtó csatorna, ELMŰ vezeték található, valamint a szomszédos 76544/5 helyrajzi számú önkormányzati telken is áthaladó vízvezeték található, amelynek pontos – a közműterképtől eltérő – nyomvonala nem ismert.

Az Ingatlan4 vonatkozásában tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy 2023. évben a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályának jóváhagyásával fakivágást végzett az Eladó. Az Ingatlan4-re Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelet hatálya nem terjed ki. Az Szilas-patak jobb partja az 1982. előtti időszakban hatósági engedéllyel is végzett hulladéklerakással, tárolással érintett terület. Az Ingatlan4 területén lévő építési-bontási anyaggal történő feltöltés által engedély nélküli más célú hasznosítás miatt hatósági eljárást folyt Budapest Főváros Kormányhivatalánál. Az Eladók a 2025. év elején az Ingatlan4 termelésből végleges más célú

hasznosítása érdekében nagy mennyiségben szállított el építési-bontási anyagot, a terület felszíni hulladékmentesítését elvégezték.

Eladók 2019. március 3. napján kelt levelükben már felajánlották ingatlanjaikat az Önkormányzatnak 8210,-Ft/m² áron történő megvételre – művelésből ki nem vont állapotában -, amely lehetőséggel, akkor az Önkormányzat nem élt. A jelenlegi felhívás alapján Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan5 (fásított területek) esetében 1545,-Ft/m², míg az Ingatlan4 esetében 8571,-Ft/m² áron van meghatározva az Ingatlanok vételára.

Az Ingatlanok közé mintegy „beékelődve” található a 076526/2 helyrajzi számú 3052 m² területű kivett udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlan, ami $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az Önkormányzat és egy magánszemély tulajdonában van. Az ingatlanra az Önkormányzat részére végrehajtási jog van bejegyezve, amellyel összefüggésben jelenleg per van folyamatban. Ezen telek megszerzése az Ingatlan4 jövőbeli tulajdonjogát megszerző személy érdeke lesz.

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 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,”

Tekintettel arra, hogy a felhívás alapján az Ingatlanok dologösszességként történő értékesítéséről van szó, ezért az egyedi forgalmi értéket a teljes vételár alapján vettük figyelembe.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2025. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 2/2025. (II. 24.) önkormányzati rendeletben ingatlanvásárlására kötelezettségvállalással nem terhelve 40 millió forint áll az Önkormányzat rendelkezésére, amelyből nem az érintett Ingatlanok megvásárlását terveztük, tehát a tárgyi Ingatlanok 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-testülettől, 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, a 076526/7 és 076526/8 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről

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

- a) nem kíván élni a Budapest IV. kerület, külterület, 076526/7, és 076526/8 helyrajzi számú ingatlanokhoz kapcsolódóan a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát megillető elővásárlási joggal és ezzel együtt az elővásárlási joggal érintett ingatlanokkal dologösszességben álló Budapest IV. kerület külterület, 076522/2, 076583/3, 076518/5 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásával;
- 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 30.

Budapest, 2025. április 25.


dr. Trippon Norbert
polgármester



Mellékletek:

1. melléklet: Eladók felhívása nyilatkozattételre
2. melléklet: tulajdoni lapok
3. melléklet: Főépítész Iroda tájékoztatója a KÉSZ előírásokról