



ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. március 31.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület belterület, 76490 helyrajzi számú (természetben 1044 Budapest, Váci út 106., Megyeri Csárda) ingatlanhoz kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Tenki Péter referens
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A DROLL Utazásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1044 Budapest, Váci út 106., cégjegyzékszám: 01-09-171159, adószám: 13661557-2-41, képviseli: önállóan, Csányi Levente ügyvezető) (a továbbiakban: Eladó), mint a Budapest IV. kerület belterület, 76490 helyrajzi számú, kivett étterem és gazdasági épület, udvar megnevezésű, 2333 m² területű, természetben a 1044 Budapest, Váci út 106. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) (az Ingatlan közismert neve: Megyeri Csárda) 1/1 tulajdonosa elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást és vételi ajánlatot közölt 2025. február 14. napi kézhezvétellel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az Ingatlan tulajdoni lapján III/13. sorszám alatt található az Önkormányzat elővásárlási jogának bejegyzése, amely a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: KÉSZ) hivatkozik. Az Ingatlan a KÉSZ Függelék 37. sorában szerepel.

A vételi ajánlatot a WW Ingatlankezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (bejegyzés alatti elnevezése: WW IMMOBILIE Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 52. A. ép. 3. em. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-10-143077, adószám: 32693476-2-41, képviseli: önállóan, Ruff Zoltán vezérigazgató, a továbbiakban: Ajánlattevő vagy Vevő) 2025. február 11-én tette. A vételi ajánlat szerint az ingatlan vételára: 135.000.000,-Ft, a vételi ajánlatot 2025. március 31. napjáig tartja fenn az Ajánlattevő.

Az ingatlan-nyilvántartásba a 2025. március 28. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap III. része (teherlap) alapján, az alábbi terhek kerültek bejegyzésre az Ingatlan tulajdoni lapjára:

- **89685/1/2009/09.12.01.** számú bejegyző határozat alapján 670m² területre, az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. javára **vezetékjog**,
- **58393/2/2012/12.02.22.** számú bejegyző határozat alapján 2m² területre az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. javára **vezetékjog**,
- **74437/1/2019/19.04.10.** számú bejegyző határozat alapján a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata javára **elővásárlási jog**,

- **44721/1/2020/19.12.09.** számú bejegyző határozat alapján 458 m² területre, Budapest Főváros Önkormányzata javára **vízvezetési szolgalmi jog,**
- **397786/1/2022/22.09.28.** bejegyző határozat alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala javára 2.118.759,-Ft főkövetelés és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **354985/1/2023/23.06.13.** számú bejegyző határozat alapján a Magyar Állam javára 4.773.505,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **354953/1/2023/23.06.13.** számú bejegyző határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Foglalkoztatási Főosztály, Közfoglalkoztatási és Igazgatási Osztály javára 2.760.917,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **354946/2/2023/23.06.13.** számú bejegyző határozat alapján az NHKV Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 81.055,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **354955/2/2023/23.06.13.** számú bejegyző határozat alapján a Díjbeszedő Faktorház Zrt. javára 368.883,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **355042/2/2023/23.06.14** számú bejegyző határozat alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal javára 409.412,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **397262/1/2023/23.11.22.** számú bejegyző határozat alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala javára 2.019.009,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog,
- **373063/1/2024/24.08.22.** számú bejegyző határozat alapján 684m² területre, az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. javára **vezetékjog,**
- **390562/1/2024/24.10.31.** számú bejegyző határozat alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala javára 2.138.791,-Ft és járulécai erejéig végrehajtási jog.

Mindösszesen 14.670.331,-Ft és járulécai értékben szerepel bejegyzett végrehajtási jog, amelyből Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát legalább 6.277.559,-Ft illeti meg.

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 ingatlanvásárlásra kötelezettségvállalással nem terhelve 40 millió forint áll rendelkezésre, de ebből nem az érintett ingatlan megvásárlását tervezte az Önkormányzat, tehát **az elővásárlási joggal való életről szóló döntés esetén forrást kell átcsoportosítani,** amelyet elsősorban az Önkormányzat fejlesztési tartalékának a felhasználásával és más célokra tervezett források terhére lehet megtenni.

Az Ingatlan sem helyi kerületi egyedi védelem, sem fővárosi helyi védelem, sem országos műemléki védelem alatt nem áll, de régészeti lelőhelyként van számon tartva.

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) 51. § (1) bekezdése szerint: „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.”

A Képviselő-testület jogosult dönteni az elővásárlási jogról a Vagyonrendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja alapján, az Ingatlan ajánlattételi felhívásban szereplő értékre tekintettel:

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

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozata a Budapest IV. kerület belterület, 76490 helyrajzi számú (természetben 1044 Budapest, Váci út 106., Megyeri Csárda) ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről

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

- a) nem él Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata elővásárlási jogával a Budapest IV. kerület belterület, 76490 helyrajzi számú, természetben 1044 Budapest, Váci út 106. szám alatti, kivett étterem és gazdasági épület, udvar megnevezésű, 2333 m² területű ingatlan vonatkozásában, a WW Ingatlankezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Bejegyzés alatti elnevezése: WW IMMOBILIE Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhely: 1025 Budapest, Pusztaszeri út 52. A. ép. 3. em. 7. ajtó, cégjegyzékszám: 01-10-143077, adószám: 32693476-2-41, képviseli: önállóan, Ruff Zoltán vezérigazgató) 2025. február 11-én kelt ajánlattételi felhívása szerinti feltételekkel,
- b) felhatalmazza a Polgármester az a) pont szerinti elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására és érintett részére történő megküldésére.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2025. március 31.

Budapest, 2025. március 31.


Czigler László



Háttéranyag a Vagyongazdálkodási Osztályon megtekinthető.