



ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. május 29.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület, 76552/3 hrsz-ú ingatlannal 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, 76552/3 helyrajzi számú 4 ha 4384 m² területű (a továbbiakban: Ingatlan1), a Budapest IV. kerület, belterület, 76552/5 helyrajzi számú 329 m² területű (a továbbiakban: Ingatlan2), a Budapest IV. kerület, belterület, 76552/6 helyrajzi számú 3 ha 2570 m² területű (a továbbiakban: Ingatlan3) kivett beépítetlen területű Ingatlanok (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) a FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1151 Budapest, Szántóföld utca 6., cégjegyzékszám: 01-09-370505, adószám: 12890729-2-42, képviseli: Gemer Zoltánné ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: Eladó) tulajdonában állnak.

Az Ingatlan1 e-hiteles tulajdoni lapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) javára elővásárlási jog került bejegyzésre, tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlan.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében meghatározottak alapján az Ingatlan1 rendezett településfejlődés biztosítása (közterületek és telkek kialakítása, közművesítés, közutak kiépítése, valamint a KÉSZ-ben az építés feltételül előírt egyéb, kapcsolódó közúthálózati fejlesztések teljesülése) érdekében elővásárlási joggal érintett.

Eladó 2025. április 02. napján kelt, 2025. április 09. napján érkezett írásbeli kérelemmel (1. melléklet) kereste meg az Önkormányzatot, amelyben foglaltak szerint a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 19389574-2-41, képviseli: Szegedi Zoltán és Szuda János Pál igazgatósági tagok együttesen) vételi ajánlatot tett Ingatlan1 vonatkozásában 887.680.000 Ft, valamint Ingatlan2 vonatkozásában 6.580.000 Ft, és Ingatlan3 vonatkozásában 651.400.000 Ft összegben.

Eladó 2025. április 02. napján kelt felhívásában az Önkormányzat arra vonatkozó nyilatkozatát kéri, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az Ingatlan1 – és kizárólag az Ingatlan1 – tekintetében, mely nyilatkozat megtételére 60 napot jelölt meg. Az Ingatlan2 és Ingatlan3 vonatkozásában elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre és mivel az Ingatlanok nem képeznek dologösszességet és azok

nem is dologösszességként kerülnek értékesítésre, így az Ingatlan2 és Ingatlan3 tekintetében elővásárlási jog nem merül fel.

Az Ingatlanok 2025. április 09. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapjait a 2. melléklet tartalmazza. Az Ingatlan1 vonatkozásában az e-hiteles tulajdoni lap III. része (teherlap) alapján az Ingatlan1-re az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- a III.1. pont szerint a 78441/3/2008/07.11.27 bejegyző határozat alapján 432 m² nagyságú területre bányászolgalmi jog a FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI Kft. javára;
- III.3. pont szerint, a 135096/1/2018/18.10.24 bejegyző határozat alapján elővásárlási jog Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat részére;
- III.5. pont szerint, a 334568/1/2025/25.04.03 bejegyző határozat alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2026.04.03-ig Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők leírását az előterjesztés 3. mellékletében szereplő főépítési vélemény az alábbiak szerint tartalmazza:

„Tekintettel arra, hogy az ingatlanon és a szomszédos 76552/5, 76551/1 és a 76550/5, 76550/6 hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 76373/7 hrsz-ú ingatlanon egy zöldmezős, a kialakult ingatlanstruktúrát teljes mértékben átalakító fejlesztési lehetőség szabályozott, a terület egységes fejlesztő általi kiépítése lenne praktikus.

A Baross utca tervezett meghosszabbításának a túlsó oldalán lévő 76552/6 hrsz-ú ingatlan megvásárlását is tervezi a fejlesztő.

A területeken feltételezhetően jelentős talajszennyezés van a környező lakótelepek építésének idején rekultiváció címszóval ide hordott hulladék, illetve a betonüzem miatt.

A terület beépíthetőségének feltétele a belső feltáró közterületek kialakításán és kiépítésén túl a Baross utca északi irányú kiépítése az Erdősor utcától kezdődően az Óceán-árok utcáig, ami a Szilas-patak feletti híd kiépítését is szükségessé teszi. Feltétel továbbá a Baross utca Erdősor út – Óceán-árok utca közötti szakaszának és az Újpesti temető északi határán a Megyeri út-Baross utca közötti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútnak, valamint a tervezett kiszolgáló úthálózat Baross utcával kapcsolatot biztosító szakaszának, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak a működése.

A beépítés telkének legközelebbi határáról egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.

A terület jelentős faállománnyal bír, amelynek részbeni igénybevétele elkerülhetetlen.”

Az Ingatlanokkal kapcsolatban az előterjesztés 3. mellékletében szerepeltetett főépítési vélemény tartalmazza részletesen a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseit, valamint a szabályozási terv kivonatát és további rajzi részeket.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak, mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott társaságának az előterjesztés 4. mellékletében szerepeltetett javaslatában foglaltak szerint „nevezett ingatlanok földterületei erősen szennyezettek, korábban bőripari gyártás során keletkezett melléktermékek és hulladékok kerültek lerakásra. A döntés előtt környezetvédelmi és talajvizsgálatokat lenne szükséges végeztetni, hogy meghatározható legyen a szennyezettség mértéke, típusa és az esetleges kármentesítési költségek. Tekintettel a döntési határidő rövidségére az említett vizsgálatok elvégzésére nincs lehetőség”.

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 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,”

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 Ingatlan1 megvásárlását terveztük, tehát a tárgyi Ingatlan1 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, 76552/3 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, 76552/3 helyrajzi számú 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. június 06.

Budapest, 2025. május 21.

Czigler László
alpolgármester



Melléklet:

1. melléklet: Elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhívás
2. melléklet: Tulajdoni lapok
3. melléklet: Főépítési vélemény
4. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. javaslata

