



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3135
kata.bedo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. december 16.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, külterület 076526/7 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezésről
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető Mártonffy István Főépítési Iroda főépítész Hock Zoltán UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mike Árpád, Jogi Osztály jogi előadó dr. Váczi Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

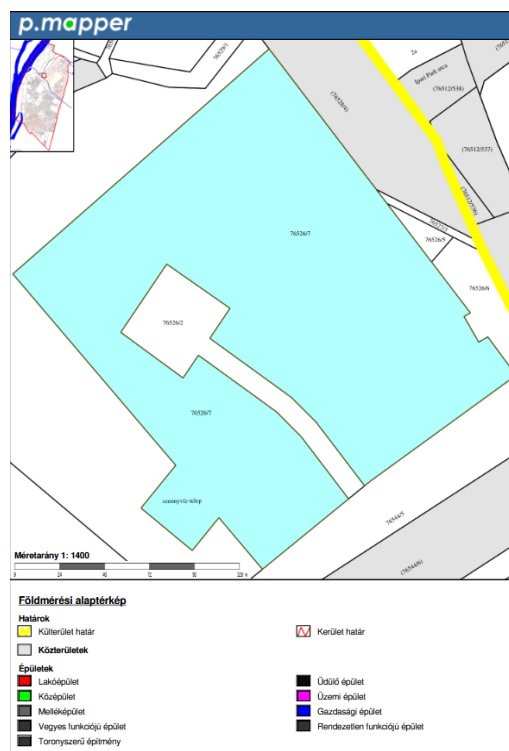
A 2025. december 4. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap (másolat) tanúsága szerint a Budapest IV. kerület, külterület, 076526/7 helyrajzi számú a.) alrészlete 1 670 m² területű kivett szennyvíztelep, és b.) alrészlete 33 069 m² fásított terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában egymás közti 14655/34739-ed –20084/34739-ed tulajdoni arányban tulajdonosai Varga Miklósné és Varga Miklós (továbbiakban: Eladók).

Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívással érintett Ingatlan „kék” színnel került jelölésre.

Az Eladók, mint a 076526/7 hrsz. alatti Ingatlan tulajdonosai 2025. november 25. napján adásvételi szerződést kötöttek „Magánszeméllyel” (továbbiakban: Vevő) (Eladó és Vevő együttesen: Felek).

Felek az Ingatlan vételárát 340.000.000,-Ft, azaz háromszáznegyvenmillió forint összegben határozták meg.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendeletének 6. sz. melléklete alapján, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata javára fennálló – az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett – jogszabályon alapuló elővásárlási jog terheli a 076528/5 helyrajzi számú ingatlant.



A 2025. december 4. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap (másolat), 414315/1/2022/22.11.22. számú bejegyző határozata tanúsága szerint 2022. évben a 76526/4, 76527/2, valamint a 76528/5 helyrajzi számú ingatlanokból – telekcsoporth-újraelosztás révén – a 76526/7, valamint a 76526/8 helyrajzi számú ingatlanok alakultak ki, ezért **a tárgyi Ingatlan is Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) illető elővásárlási joggal érintett.**

Az Eladók mint az elővásárlással érintett Ingatlan tulajdonosainak jogi képviselője, dr. Tamus István ügyvéd (székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 7-9. III/22., KASZ: 36070019) 2025. december 1. napján e-papíron benyújtott felhívásában annak kézhezvételétől számított 15 napon belül Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát elővásárlási joggyakorlásra irányuló nyilatkozattételre hívta fel. (jelen előterjesztés 1. sz. melléklete).

A 2025. december 4. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap (másolat) III. része teherlapjának tanúsága szerint az Ingatlanra az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 3618 m² nagyságú területre vonatkozóan bányászolgalmi jog,
- a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 126 m² és
- a 414315/1/2022./22.11.22 bejegyző határozat alapján 65 m² nagyságú területre vonatkozóan vezetékgjog;
- A T-91181 számú változási vázrajz alapján a 76526/4, a 76527/2, valamint a 76528/5 helyrajzi számú ingatlanokból - telekcsoporth-újraelosztás révén - a 76526/7, valamint a 76526/8 helyrajzi számú ingatlanok alakultak ki.

A tulajdoni lap-másolatot (teljes) jelen előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A jelenlegi felhívás alapján Ingatlan esetében 9 787,27-Ft/m² áron van meghatározva az Ingatlan vételára.

Az Ingatlan területén nagynyomású gázvezeték nyomvonal halad át, valamint a volt szennyvíztisztító telephez ELMŰ vezeték és a Fővárosi Csatornázási Művek által nyilvántartott szennyvíz csatorna, valamint a 76544/5 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő, kivett beépítetlen területen is áthaladó vízvezeték, amely vízvezeték nyomvonala a rendelkezésre álló információk alapján bizonytalan. Az Ingatlannal kapcsolatban a Főépítési Iroda által összeállított szabályozási terv szerinti építési lehetőségeket jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak, mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott gazdasági társasága a véleményét jelen előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

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 (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,”

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat nem tervezte a tárgyi ingatlan megvásárlását, tehát annak megvásárlása esetén forrást kellene átcsoportosítani, amelyet elsősorban az Önkormányzat fejlesztési tartaléka közel felének a felhasználásával, és/vagy más célokra tervezett források terhére lehetne megvalósítani.

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

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) határozata a Budapest IV. kerület külterület 076526/7 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, külterület 076526/7 helyrajzi számú Ingatlanhoz kapcsolódó elővásárlási joggal,
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti döntés megküldésére.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

- a) pont vonatkozásában azonnal
- b) pont vonatkozásában: 2025. december 17.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. *melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés*
2. *melléklet: Tulajdoni lap (2025.12.04.)*
3. *melléklet: Főépítési szakmai állásfoglalás*
4. *melléklet: UV Újpesti Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata*