



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, belterület 71804 helyrajzi számú Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanból 78 m ² -es területére vonatkozó megállapodás megkötésére
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
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 Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1980 Budapest, Akácfa u. 15., Cégjegyzékszám: 01 10 043037, adószám: 12154481-4-44, képviselő: dr. Kurucz Ildikó és Pataki Sándor munkavállaló, képviselőre együttesen jogosult) (a továbbiakban: **BKV Zrt.**) 2025. november 18-án kérelmet nyújtott be Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármesteréhez, hogy a Budapest IV. kerület, belterület 71804 helyrajzi számú (természetben a 1042 Budapest, Árpád út 80., 1042 Budapest, József Attila utca 67., 1042 Budapest, Kassai utca 38.) (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányban Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában lévő 3275 m² összterületű Ingatlanból 78 m² alapterület használatára – „autóbusz végállomás tartózkodó” megnevezésű épület céljára – engedélyt kapjon.

A BKV Zrt. jelenlegi közterülethasználati engedélye 2021. január 1. – 2025. december 31. napja között hatályos ezért kéri annak a következő 5 évre történő megadását.



A **BKV Zrt.** közszolgáltatási szerződés keretében a helyi közösségi közlekedés biztosításával és működtetésével **közfeladatot lát el.** A BKV Zrt. belső szabályzata szerint meghatározott időnként az autóbusz vezetők részére megfelelően felszerelt tartózkodót kell biztosítani, amely az Újpest-Központ autóbusz végállomáson kihelyezett épületben (a továbbiakban: **Épület**) biztosított.

I. Előzmények

Az Ingatlanon az eredeti épülettömböt 1986-ban bontották le az István út szélesítése és a metróépítés miatt. Az Ingatlan az M3 metró átadásakor, 1990. évben lett állomás céljára kialakítva, az azóta is ott található jelenlegi Épülettel együtt. A kihelyezett Épület a BKV Zrt. tulajdonában van, a térképeken fel van tüntetve, viszont az Ingatlan tulajdoni lapján lévő adatok a mai napig rendezetlenek. Az Önkormányzat az Ingatlant 1993. évben kapta meg tulajdonba az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján.



Az Ingatlan az azóta eltelt időszakban közterületi funkciót lát el, – a rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja – viszont a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján kivett lakóház, udvar felvonóakna művelési ágú, ezért Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek használatáról és rendjéről szóló 25/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Közterület-használati rendelet) nem alkalmazható használati engedély kiadására, mivel a rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 73. pontja szerinti közterületekre terjed ki.

Az Ingatlan és a rajta található Épület jogi státusza 1990. óta rendezetlen.

II. Hatályos jogi szabályozás

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) az alábbiak szerint szabályozza a nemzeti vagyon hasznosítását:

„1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: **nemzeti vagyon**) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) **Nemzeti vagyonba tartozik:**

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog, ...”

„5. § (3) **A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak**

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek, ...”

„11. § (11) **Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy**

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,*
c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.”

„11. § (13) Nemzeti vagyon ingyenesen – a (13a) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályai értelmében:

„25. § (1) Önkormányzati vagyonnal való rendelkezés esetén a szerződés tartalmának meghatározása során érvényesíteni kell a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltakat.

(2) Az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésnek – a vonatkozó jogszabályi követelményeken túlmenően – minden esetben tartalmaznia kell az Nvtv. 11. § (11) és (12) bekezdésében foglalt kikötéseket.”

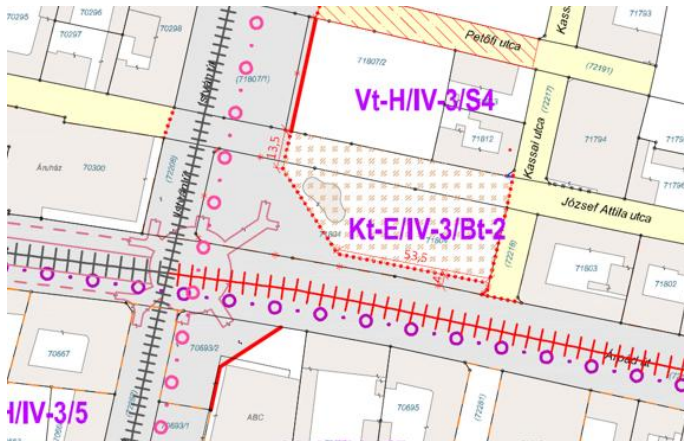
„40. § (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát kedvezményesen átruházni vagy a vagyont egyéb módon kedvezményesen hasznosítani – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – csak az Önkormányzat kötelező feladatellátását nem veszélyeztető, és érdekeit egyébként nem sértő módon, az állami támogatásokról szóló jogszabályokban és a vonatkozó uniós előírásokban foglaltaknak megfelelően lehet.

(2) Önkormányzati vagyon kizárólag közfeladat ellátása céljából adható ingyenes használatba, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.”

1.melléklet 1. A forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó vagyonelemek táblázat értelmében:

	A	B	C	D	E
	Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan jellege	Ingatlan megnevezése	Ingatlan címe	Tulajdoni hányad
15.	71804	Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület	Földrészlet	Budapest, Árpád út 76–80.	1/1

Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 51. § (2) bekezdése értelmében az Ingatlan egyéb közterület, burkolt köztérként a Kt-E/IV-3/Bt-2 jelű Újpest Városközpont metróállomás felszíni területének övezete. Az övezetbe kereskedelmi, szolgáltató, közösségi közlekedést kiszolgáló iroda épület, közlekedési és közmű építmény, emlékmű, köztéri művészeti alkotás, valamint utcabútor helyezhető el.



Az E-hiteles térképmásolat, valamint a KÉSZ már a kialakult állapotot jeleníti meg, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásban, valamint ebből kifolyólag az Ingatlan tulajdoni lapján a közterületi funkció, valamint az Épület jogi sorsa nem a valós állapotot tükrözi.

III. Jogi rendezés

Fentiek alapján szükséges az Önkormányzat tulajdonában álló Ingatlan közterületi minősítése (közterület), valamint az azon álló Épület jogi rendezése. A fentiek indokán az alábbi eljárásokat szükséges lefolytatni:

1. Az Ingatlant érintő telekalakítási és művelési ág változtatása, valamint az Épületnek a tulajdoni lapon történő feltüntetése, a már lebontott lakóház törlése mellett, mely eljárás a BFKH Földhivatali Főosztályánál kezdeményezhető.
2. Ha az Ingatlanon lévő Épület és az Ingatlan a jelenlegi állapotnak megfelelően jogilag rendezésre kerül, azzal párhuzamosan szükséges a BKV Zrt. tulajdonában álló Épületre vonatkozóan meghatározni annak viszonyát az Ingatlanhoz képest.
3. Az 1-2. pontokban meghatározott eljárások lezárásáig – *mivel a használatra vonatkozó szerződés 2025. december 31. napjával lejár* – szükséges ideiglenes jogcímen megállapodást kötni az Ingatlan ingyenes használatára. A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:357. § (1) bekezdése értelmében a haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó meghatározott dolog időleges használatának ingyenes átengedésére, a kölcsönvevő a dolog átvételére köteles. Javasolom, hogy az Ingatlannak és az Épületnek a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban történő rendezéséig haszonkölcsön szerződés kerüljön megkötésre. Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése, valamint a Vagyronrendelet 40. § (2) bekezdése alapján haszonkölcsön szerződéssel (ingyenes, időleges használat) az Önkormányzat egyfelől jogilag rendezni tudja a térítésmentes használatot, valamint engedélyezi, hogy az Épület az Ingatlanon álljon.

Az ingyenes használatba adás mellett meg kell határozni, hogy mennyi lenne az ellenszolgáltatás értéke kedvezmény nélkül ahhoz, hogy a kedvezmény összege megállapítható legyen. Mivel ilyen típusú ingatlan bérbeadására nem rendelkezünk sem korábbi, sem jelenlegi árral, a Közterület-használati rendeletet javasolom alapul venni az ármeghatározáshoz. A rendelet szerinti általános közterület-használati díjtételek egyikébe sem sorolható a közfeladat ellátásához, a közösségi közlekedés biztosítása érdekében történő igénybevétel, ezért egyedi elbírálás szerint kell meghatározni a díjtételt. Javasolom 100 Ft/m²/nap díj, azaz 2 847 000 Ft éves díj, és így ezzel megegyező összegű kedvezmény megállapítását. Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű többséget** igényel.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete .../2025. (...) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 71804 helyrajzi számú Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanból 78 m²-es területére vonatkozó megállapodás megkötéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest IV. kerület belterületi 71804 helyrajzi számú, (természetben: a 1042 Budapest, Árpád út 80., 1042 Budapest, József Attila utca 67., 1042 Budapest, Kassai utca 38.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányú 3275 m² összterületű ingatlannal kapcsolatban úgy dönt, hogy

- a) a Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársasággal *(székhelye: 1980 Budapest, Akácfa u. 15., cégjegyzékszám: 01 10 043037, adószám: 12154481-4-44)* a 78 m² alapterületű – „autóbusz végállomás tartózkodó” funkciójú – Épület vonatkozásában, a közfeladat ellátásának zavartalan működésének biztosítása érdekében haszonkölcsön szerződést köt 2026. január 1. – 2027. december 31. közötti időszakra vonatkozóan;
- b) a közfeladat ellátásához, a közösségi közlekedés biztosítása érdekében történő igénybevételt figyelembe véve a használati díj - 100 -Ft/m²/nap, azaz 2 847 000 Ft éves díjjal számolva - mindösszesen 5 694 000 Ft, azaz Ötmillió-hatszázkilencvennégyezer forint, amelyből mindösszesen 5 694 000 Ft, azaz Ötmillió-hatszázkilencvennégyezer forint kedvezményt nyújt;
- c) felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pont szerinti haszonkölcsön szerződést aláírja.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

a) és b) pont: azonnal

c) pont: 2025. december 31.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Bedő Katalin
alpolgármester