



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

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

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. január 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület belterület 70062 hrsz-ú, természetben a 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található, a PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő ingatlanrész térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételének véleményezéséről
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető Turóczi András Városüzemeltetési Főosztály főosztályvezető 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. Gácsi Anett Erzsébet jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság [székhely: 2340 Kiskunlacháza, Vitorlás utca 32., cégjegyzék szám: Cg.13-09-165183, adószáma: 24664884-2-13, képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető (továbbiakban: Tulajdonos)] 1/1 tulajdonában van a Budapest IV. kerület belterület 70062 hrsz-ú, természetben a 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található, 1105 m² alapterületű, kivett irodaház művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, Budapest IV. kerület belterület 72181 helyrajzi számú, kivett közterületként nyilvántartott ingatlannal határos, amelyen a Nádor utca – Deák Ferenc utca – Templom utca – Illek Vince utcai körforgalom található.

Az ingatlan tulajdoni lapját jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Előzmények, a helyzet ismertetése:

A Tulajdonos 2024. november 18. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött az SMO Városkapu Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (a továbbiakban: Vevő). Vevő az Ingatlan társasház építési projekt kivitelezése céljából vásárolta, melynek megfelelően a projekt előkészítése érdekében, a lakóház tervezéséhez szükséges földmérés elvégzése céljából elvégeztette az Ingatlan kimérését, melynek eredményeként kiderült, hogy az Ingatlan utcai telekhatára egy jelentős szakaszon nem esik egybe a meglévő állapot – és az ingatlan-nyilvántartási térkép – szerinti utcai kerítéssel. Az Ingatlan 73 m²-nyi alapterülete (továbbiakban: Ingatlanrész) benyúlik az utcai járda és a körforgalom területébe, mely Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő terület.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) szabályai értelmében a Vevő által kivitelezni kívánt

Dr. Kállai Zsuzsa

dr. Mike Árpád

dr. Váczi Katinka

Juhász András

lakóépület kizárólag az Ingatlan utcai telekhatárára létesíthető. Ennek okán a telekhatár rendezéséig a területre építési engedélyezési eljárás megindítására nincs lehetőség, ezért szükségessé vált az Ingatlan fentiekben megjelölt Ingatlanrésze vonatkozásában az érintett ingatlanokkal kapcsolatos terület (telekhatár) rendezés és ennek keretében a szóban forgó Ingatlanrész Önkormányzat részére történő átadása.

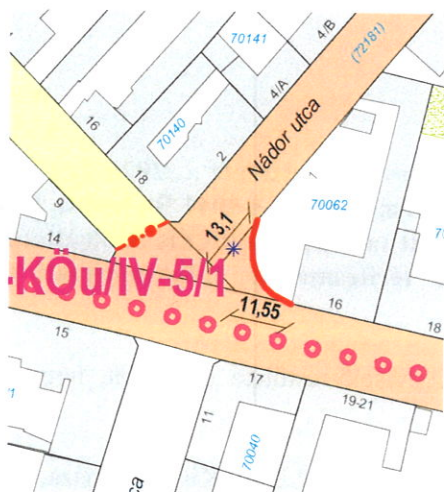


Az Ingatlan tulajdonosa 2025. január 31. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az Ingatlanrészt az Önkormányzat vegye térítésmentesen tulajdonba.

Tulajdonos 2025. április 30. napján kelt nyilatkozata értelmében *(jelen előterjesztés 2. számú melléklete)*, az Ingatlanrész átadása okán az Önkormányzattal szemben sem kártérítés, sem kártalanítás, sem egyéb jogcímen megtérítési igényt nem támaszt és az Ingatlanrész térítésmentes átadásáról szóló megállapodás aláírásával ezen igények jövőbeni érvényesítési jogáról kifejezetten lemond.

Fentiek alapján a vonatkozó szabályokat áttekintve, a Főépítési Iroda szakmai előkészítése alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete *(továbbiakban: Képviselő-testület)* 2025. május 29-i ülésén döntött a KÉSZ módosításával kapcsolatosan a partnerségi egyeztetés és a szakmai véleményezés zárásáról, melybe az Ingatlan telekhatárrendezése is bekerült. Ezt követően a Képviselő-testület 2025. október 31. napján megtartott ülésén alkotta meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a szabályozási vonalak felülvizsgálatával érintett, egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról szóló 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendeletét.

A rendelet megalkotását követően a Tulajdonos elkészítette a változtatási vázrajzot *(jelen előterjesztés 3. számú melléklete)*, majd Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya *(továbbiakban: Kormányhivatal)* a 850122/2/2025. számon 2025. december 13. napján kelt határozatával a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. március 31-én záradékolt T-91672. számú változási vázrajz alapján a Budapest IV. kerületi belterületi fekvésű, 70062, (72181) helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezését engedélyezte. A Kormányhivatal 850122/2/2025. számú határozatát a *jelen előterjesztés 4. számú melléklete* tartalmazza.



Ennek értelmében az Ingatlan alapterülete 1032 m², a Budapest IV. kerület belterület 72181 helyrajzi számú 1417 m² területű ingatlan alapterülete 1490 m² nagyságra változik.

Az Önkormányzat vagyonkataszterébe a Budapest IV. kerület belterület 72181 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában módosítás szükséges és az ingatlan alapterületének változtatása mellett a nyilvántartási értéke az Immowell 2002 Ingatlankezelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített forgalmi értékbecslés alapján nettó 960 000 forint összeggel növekszik. Az érintett ingatlan forgalomképtelen törzsvagyonként van nyilvántartva.

A KÉSZ 3A. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lk-1/IV-5/1 jelű építési övezetbe és Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezetbe tartoznak, mely övezetekre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatokat tartalmazza:

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1	A	B	C	D				E				F		G		
	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)				Beépítési magasság (m) <i>(épület=E parkány=P)</i>		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
Építési övezet jele				Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szám)		parkolásra fordítható többlet (szám)		min.	max.			
		K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	
1.	Lk-1/IV-5/1 zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	1.5	2.0	0.75		P=7.5	25	20
*K: közhasznú telek																
**S: saroktelek																

8. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

	A	B	C		D
	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m) (épület-É)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett		
			min.	max.	
3. Kt-KÖu/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	5	20	É=4.5	-

A változási vázrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló ingatlanok megfelelnek a KÉSZ telekméretre, telekmélységre, telekszélességre és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Az értékbecslés alapján az Ingatlanrész becsült nyíltpiaci nettó forgalmi értéke 960 000 Ft, azaz nettó kilencszázhatvan ezer forint. Az Ingatlan tulajdonosa akként nyilatkozott hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA Tv.) 86. § (1) jb) alpontja alapján a jelen jogügylet szerinti értékesítés mentes az általános forgalmi adó (ÁFA) alól. 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 rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 41. § (1) bekezdés c) pontja értelmében az Önkormányzat ingyenes, vagy kedvezményes vagyonszerzéséről 5 millió forint értéket meg nem haladóan a polgármester dönt. Mivel az ingyenes vagyonszerzés közlekedési csomópontot érint, ezért indokolt, hogy a döntést megelőzően a Tisztelt Képviselő-testület tájékoztatása megtörténjen, melynek keretében lehetősége nyílik az ingyenes vagyonszerzés előzetesen véleményezésére is.

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 .../2026. (...) határozata a Budapest IV. kerület belterület 70062 helyrajzi számú, természetben a 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található, a PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő ingatlanrész térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételének véleményezéséről

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

- a) a PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2340 Kiskunlacháza, Vitorlás utca 32., cégjegyzék szám: Cg.13-09-165183, adószáma: 24664884-2-13, képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető) 1/1 tulajdonában lévő Budapest IV. kerület belterület 70062 helyrajzi számú, természetben a 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található kivett irodaház művelési ágú ingatlan 73 m² alapterületű ingatlanrészét térítésmentesen vegye tulajdonba a Föld-Könyv Korlátolt Felelősségű Társaság által TA22/2025 munkaszám alatt, 2025. február 25. napján készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2025. március 31-én záradékolt T-91672. számú változtatási vázrajzon megjelöltek szerint;
- b) fogadja el, hogy az a) pontban körülírt ingatlanrész a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest IV. kerület, belterület, 72181 helyrajzi számú, kivett közterületként nyilvántartott ingatlan alapterületét növelje ezzel az 1417 m² területű ingatlan alapterülete 1490 m² területnagyságra változzon;
- c) a térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodást az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal írja alá, valamint a szükséges jognyilatkozatok tegye meg;
- d) kérje fel a Jegyzőt, hogy a térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a változás szerinti adatokat az önkormányzati vagyonnyilvántartásban (vagyonkataszter) vezesse át.

Felelős: a)-c) pontok vonatkozásában: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
d) pont vonatkozásában: Jegyző

Határidő: a)-b) pontok vonatkozásában: azonnal
c) pont vonatkozásában: folyamatos
d) pont vonatkozásában: ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 30 nap

Budapest, 2026. január „...”

Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Budapest IV ker. Belterület, 70062 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. melléklet: PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság - nyilatkozat
3. melléklet: Változási vázrajz
4. melléklet: A Kormányhivatal 850122/2/2025. számú határozata
5. melléklet: A térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodás
6. melléklet: Értékbecsülés