



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. szeptember 30.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület belterület 70368/3 helyrajzi számú, természetben az 1044 Budapest, Garam utca 3. (1044 Budapest, Duna sor 11., 1044 Budapest, Zsilip utca 2/B.) szám alatt található, az FBG 2 Ingatlan és Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő ingatlanból 1 m ² ingatlanrésznek térítésmentesen a 70368/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonba vételének véleményezéséről
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Pető Gábor Vagyongazdálkodási Osztály, vagyongazdálkodási referens
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető Mártonffy István Főépítési Iroda főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Ágoston István Jogi Osztály, jogi referens
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az **FBG 2 Ingatlan és Vagyongazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46., cégjegyzék szám: 01-09-882686, adószáma: 13974536-2-42, képviseli: Reiner Noggler meghatalmazott, továbbiakban: Tulajdonba adó) 1/1 tulajdonában van a Budapest IV. kerület, belterület 70368/3 helyrajzi számú, 24029 m² területű, kivett/áruház, irodaház, raktár megnevezésű, természetben a 1044 Budapest, Garam utca 3.=1044 Budapest, Duna sor 11=1044 Budapest, Zsilip utca 2/B szám alatti ingatlan.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest IV. kerület, belterület 70368/4 helyrajzi számú, 2221 m² területű, kivett közútként nyilvántartott, természetben Duna sor utca részét képező ingatlan.

Az ingatlanok tulajdoni lapját *jelen előterjesztés 1. számú melléklete* tartalmazza.

Előzmények, a helyzet ismertetése:

A Budapest IV. kerület, belterület 70368/3 és 70368/4 helyrajzi számú ingatlanok egymással határosak. A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv tartalmaz a 70368/3 helyrajzi számú ingatlanon lévő szabályozási vonalat.

A Tulajdonba adó képviseletében eljáró Dezső és Társai Ügyvédi Iroda (székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14-18. , adószám: 18184606-2-41) képviseletében eljáró dr. Szabó Zsanett ügyvéd 2026. március 26-án érkezett megkeresésében kérte a Budapest IV. kerület, belterület 70368/3 helyrajzi számú ingatlan érintő szabályozási vonal által képzett új telekhatár ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (*jelen előterjesztés 2. számú melléklete*). Megkeresésében vállalta az új birtokhatár ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez

szükséges telekhatárrendezési vázrajz elkészíttetését, valamint, hogy az átcsatolt területet Tulajdonba adó térítésmentesen átadja az Önkormányzat részére.

A telekhatár rendezéshez elkészült változási vázrajzot (*jelen előterjesztés 3. számú melléklete*) Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya (*a továbbiakban: Kormányhivatal*) a 850145/6/2026. számon 2026. szeptember 09. napján kelt határozatával a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. augusztus 08-án záradékolt T-91989. számú változási vázrajz alapján a Budapest IV. kerület, belterületi fekvésű, 70368/3, (70368/4) helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezését engedélyezte. A Kormányhivatal 850145/6/2026. számú határozatát a *jelen előterjesztés 4. számú melléklete* tartalmazza.

Elkészült az átadásra kerülő terület értékbecslése (*jelen előterjesztés 5. számú melléklete*), amely kifejtette, hogy az átcsatolandó terület rész önállóan nem hasznosítható, önálló piaci ingatlanként nem értelmezhető és kizárólag telekhatár-rendezési célt szolgál. Az átcsatolt terület önálló gazdasági hasznosításra nem alkalmas, értéke kizárólag jelképes értéket képviselhet, ezért az 1 m² terület nagyságra nettó 1 000 Ft, azaz nettó egyezer forint érték lett megállapítva.

A telekhatárrendezési vázrajz alapján a 70368/3 helyrajzi számú ingatlanból a 70368/4 helyrajzi számú Önkormányzati ingatlanba 1 m² terület kerül térítésmentesen átadásra.

Az Önkormányzat vagyongatásterébe a Budapest IV. kerület belterület 70368/4 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában módosítás szükséges, az ingatlan alapterületének változtatása mellett az ingatlan nyilvántartási értéke nettó 1 000 Ft, azaz nettó egyezer forint összeggel növekszik. Az érintett ingatlan forgalomképtelen törzsvagyongként van nyilvántartva.

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.

Az átcsatolással érintett terület átvételére vonatkozó döntés meghozatalához szükséges jelen előterjesztés, mivel annak célja a Tisztelt Képviselő-testület véleményének kikérése a Polgármester döntésének meghozatala előtt.

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 70368/3 helyrajzi számú, természetben az 1044 Budapest, Garam utca 3. (1044 Budapest, Duna sor 11., 1044 Budapest, Zsilip utca 2/B.) szám alatt található, az FBG 2 Ingatlan és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő ingatlanból 1 m² ingatlanrésznek térítésmentesen a 70368/4 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonba vételének véleményezéséről

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

- a) az **FBG 2 Ingatlan és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** [székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 46., cégjegyzék szám: 01-09-882686, adószáma: 13974536-2-42, képviseli: Reiner Noggler meghatalmazott) 1/1 tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, belterület 70368/3 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Garam utca 3. (1044 Budapest, Duna sor 11., 1044 Budapest, Zsilip utca 2/B.) szám alatt található kivett/áruház, irodaház, raktár megnevezésű ingatlan 1 m² alapterületű ingatlanrészét térítésmentesen vegye tulajdonba a Turóczi Földmérő Korlátolt Felelősségű Társaság által 10/2026 munkaszám alatt, 2026. július 30. napján készített és

a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2026. augusztus 08-án záradékolt T-91989. számú változási 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, 70368/4 helyrajzi számú, kivett közútként nyilvántartott ingatlan alapterületét növelje, ezzel a 2221 m² területű ingatlan alapterülete 2222 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 (vagyongataszter) 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: 2026. október 30.
d) pont vonatkozásában: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés véglegessé válásától számított 90 nap

Budapest, 2026. szeptember 25. ”

Bedő Katalin
alpolgármester



Mellékletek:

1. melléklet: Budapest IV kerület, belterület, 70368/3 és 70368/4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja
2. melléklet: Dezső és Társai Ügyvédi Iroda - megkeresés
3. melléklet: Változási vázrajz
4. melléklet: A Kormányhivatal 850145/6/2026. számú határozata
5. melléklet: Értébecslés és nyilatkozat
6. melléklet: A térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodás

