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:	**2026. november 26.**
Előterjesztés tárgya:	**Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 76588/13 és 76638 helyrajzi számú ingatlanokból kialakításra kerülő 76588/63, 76588/64 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a 76588/67 helyrajzi számú ingatlan 68 m^2 területének térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételére**
Előterjesztő:	**Bedő Katalin alpolgármester**
Előterjesztést készítette:	Pető Gábor Vagyongazdálkodási Osztály, vagyongazdálkodási referens
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető Kormányosné Tóth Mária alpolgármesteri kabinetfőnök Mártonffy István Főépítészi Iroda főépítész
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mirgai Ildikó Brigitta, Jogi Osztály, jogi referens dr. Papp Anita, Jogi Osztály, megbízott osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magánszemély *(a továbbiakban: Tulajdonba adó)* **1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest IV. kerület, belterület 76588/13 helyrajzi számú, 1158 m^2 területű, kivett/út megnevezésű (a továbbiakban: Ingatlan), természetben a 76636 helyrajzi számú Kálmos utca és a 76638 helyrajzi számú Tűztövis utca között elhelyezkedő ingatlan**.

Az Ingatlan tulajdoni lapját *jelen előterjesztés 1. melléklete* tartalmazza.

Előzmények, a helyzet ismertetése:

Tulajdonba adó 2026. február 2. napján előzetes személyes egyeztetést kezdeményezett a telekalakítási eljárásról a Főépítészi Irodán, a Vagyongazdálkodási Osztály bevonásával. Az eljárás eredetileg a Tulajdonba adó 1/1 arányú tulajdonát képező 76588/13 helyrajzi számú ingatlant, az Önkormányzat tulajdonát képező 76638 helyrajzi számú kivett/utat, valamint az Ezred utca 5. szám alatti és a telekcsoport-újraosztással érintett szomszédos ingatlanokat, így a 76588/11, 76588/12, 76588/57, 76588/58 és 76588/59 helyrajzi számú ingatlanokat érintette. A tervek idővel módosultak, így az Ezred utca 5. szám alatti, 76588/59 helyrajzi számú ingatlan kimaradt az eljárásból. A végleges, T-91936. számú változási vázrajzot (*jelen előterjesztés 2. melléklete)* Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya *(a továbbiakban: Kormányhivatal)* földmérési szakterülete 2026. június 17. napján 651441/2026. számon záradékolta. Ennek alapján a Kormányhivatal 2026. október 26. napján kelt, 850143/5/2026. számú határozatával (*jelen előterjesztés 3. melléklete)* engedélyezte a Budapest IV. kerület, belterületi fekvésű, 76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/57, 76588/58 és 76638 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport-újra osztását. A Főépítészi Iroda a telekalakítást észrevétel nélkül jóváhagyta, mivel megfelel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak.

A telekalakítás változási vázrajza alapján az alábbi ingatlanok kerülnek térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába:

- **Budapest IV. kerület – belterület - 76588/63 helyrajzi számú ingatlan**
- megnevezése: - kivett / közterület
- alapterülete: **215** m^2.

- **Budapest IV. kerület – belterület - 76588/64 helyrajzi számú ingatlan**
- megnevezése: - kivett / közterület
- alapterülete: **486** m^2.

- **Budapest IV. kerület – belterület - 76588/67 helyrajzi számú ingatlan**
- megnevezése: - kivett / helyi közút
- alapterülete: **1030** m^2, **amelyből 68 m^2 kerül térítésmentes átadásra** (962 m^2 a korábbi 76638 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan területe)

A T-91936. számú változási vázrajz és az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az alábbi szolgalmi jogok fogják terhelni a térítésmentes tulajdonba vétellel érintett ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási átvezetés után:

- **76588/63 helyrajzi számú ingatlan -** ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára 15 m^2 nagyságú területre vezetékjog és Budapest Főváros Önkormányzat (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) javára vízvezetési szolgalmi jog 84 m^2 nagyságú területre

- **76588/64 helyrajzi számú ingatlan -** ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára 2 m^2 nagyságú területre vezetékjog

- **76588/67 helyrajzi számú ingatlan -** ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára 213 m^2 és 168 m^2 nagyságú területre vezetékjog

A 76588/67 helyrajzi számú ingatlan a 76638 helyrajzi számú, 962 m^2 területű önkormányzati ingatlan (Tűztövis utca) 68 m^2 területnyi bővítésével alakult ki a T-91936. számú változási vázrajz alapján. Ezáltal a korábbi 76638 helyrajzi szám megszűnik, az Önkormányzat tulajdonában maradó földrészlet helyrajzi száma 76588/67 helyrajzi számra, területe pedig a 76588/13 helyrajzi számú ingatlanból hozzácsatolt 68 m^2 –es területtel együtt 1030 m^2 – re változik.

A fenti ingatlanok kialakításához szükséges – 1158 m^2 **területű, 76588/13 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányban a Tulajdonba adó tulajdonát képezi, mely ingatlanból összesen 769 m^2 terület kerül térítésmentesen átadásra az Önkormányzat részére.**

Elkészült az átadásra kerülő területek aktualizált értékbecslése (*jelen előterjesztés 4. melléklete)*, amely értékbecslésben foglaltak alapján a következő bruttó forgalmi értékeket állapította meg:

- **76588/63 helyrajzi számú,** 215 m^2 területű ingatlan: bruttó 800 000,- Ft, azaz bruttó nyolcszázezer forint
- **76588/64 helyrajzi számú,** 486 m^2 területű ingatlan: bruttó 1 800 000,- Ft, azaz bruttó egymillió-nyolcszázezer forint
- **76638 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolt,** 68 m^2 átadott területű ingatlanrész: bruttó 250 000,- Ft, azaz bruttó kétszázötvenezer forint.

Tulajdonba adó a Budapest IV. kerület, belterület 76588/63 és 76588/64 helyrajzi számú ingatlanokat 1/1 tulajdoni hányaddal, valamint a 76638 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolt 68 m^2 –es ingatlanrészt térítésmentesen átadja a **Tulajdonba vevőnek és az így kialakított 76588/67 helyrajzi számú ingatlan is 1/1 tulajdoni hányaddal az Önkormányzat tulajdonába kerül.**

A térítésmentesen tulajdonba vett ingatlanokat és ingatlanrészt az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaként, az értékbecslés által megállapított bruttó értéken rögzítik a vagyonkataszterbe. Mivel az átadó magánszemély (nem adóalany, nem gazdasági tevékenység keretében jár el), az ügylet nem tartozik az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény hatálya alá, így az érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az erről szóló „Megállapodás ingatlan tulajdonjogának térítésmentes átadásáról" okirat elkészült (*jelen előterjesztés 5. melléklete),* amelyben Tulajdonba adó vállalta a 76588/63, 76588/64 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a 76638 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolt 68 m^2 –es ingatlanrész – mellyel kialakul a 76588/67 helyrajzi számú ingatlan - térítésmentes tulajdonba adását, továbbá azt, hogy az ügylettel kapcsolatos valamennyi eljárási költség - ideértve az igazgatási eljárási díjat, az ügyvédi költséget és az egyéb költségeket is – őt terheli. A térítésmentes tulajdonba adási szándékáról előzetesen írásban nyilatkozott *(jelen előterjesztés 6. melléklete)*.

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: Rendelet) 41. § (1) bekezdés *c)* pontja értelmében *az Önkormányzat ingyenes vagy kedvezményes vagyonszerzéséről 5 millió forint értéket meg nem haladóan a polgármester dönt.*

Tekintettel azonban arra, hogy az ingyenesen átvételre kerülő ingatlanok közterületként/helyi közútként funkcionálnak majd, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően forgalomképtelen törzsvagyonnak minősülnek, a Rendelet 20. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján *forgalomképtelen vagyon tulajdonjogának megszerzése esetén a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja*.

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

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű többség**et igényel.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete …/2026. (...) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 76588/13 és 76638 helyrajzi számú ingatlanokból kialakításra kerülő 76588/63, 76588/64 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a 76588/67 helyrajzi számú ingatlan 68 m^2 területének térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételére

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

a) Magánszemély (a továbbiakban: Tulajdonba adó) 1/1 tulajdonában lévő Budapest IV. kerület, belterület 76588/13 helyrajzi számú, természetben a 76636 helyrajzi számú Kálmos utca és a 76638 helyrajzi számú Tűztövis utca között elhelyezkedő ingatlanból kialakításra kerülő 76588/63 és 76588/64 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 76638 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolt 68 m^2 –es ingatlanrészt térítésmentesen tulajdonba veszi a Gondolat és Megvalósítás Mérnöki és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság által 209/2026 munkaszám alatt, 2026. május 27. napján készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala által 2026. június 17. napján 651441/2026 számon záradékolt T-91936. számú változási vázrajzon megjelöltek szerint;

b) elfogadja, hogy az *a)* pontban körülírt ingatlanok és ingatlanrész tulajdonba vételét követően a 76588/63 és 76588/64 helyrajzi számú ingatlanok a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát fogják képezni, továbbá a 76638 helyrajzi számú, kivett útként nyilvántartott ingatlan helyrajzi száma 76588/67 helyrajzi számra változik és területe 68 m^2 – rel növekszik, ezzel a 962 m^2 területű ingatlan területe 1030 m^2 területnagyságra változik;

c) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodást az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal írja alá, valamint a szükséges jognyilatkozatokat tegye meg;

d) felkéri a Jegyzőt, hogy a térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően a változás szerinti adatokat az önkormányzati vagyonnyilvántartásban (vagyonkataszter) vezesse át az értékbecslésben megállapított, összesen 2 850 000 Ft (800 000 Ft, 1 800 000 Ft és 250 000 Ft) bruttó forgalmi értéken, és a 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 módosítását készítse elő.

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

Határidő: *a)-b)* pontok vonatkozásában: azonnal
c) pont vonatkozásában: 2027. január 15.
d) pont vonatkozásában: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés véglegessé válásától számított 90 napon belül

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Bedő Katalin
Digitálisan aláírta: Bedő Katalin
Dátum: 2026.11.23 18:35:52 +01'00'

Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Budapest IV kerület, belterület 76588/13 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. melléklet: T-91936 számú Változási vázrajz
3. melléklet: A Kormányhivatal 850145/6/2026. számú határozata
4. melléklet: Aktualizált értékbecslés
5. melléklet: A térítésmentes tulajdonba vételről szóló megállapodás
6. melléklet: Nyilatkozat térítésmentes tulajdonba adásról