



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3111

cziglerl@ujpest.hu

Hivatali ügyfélszolgálat elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. február 20.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület 73857 hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásáról
Előterjesztő:	Czigler László alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Piros Judit vagyongazdálkodási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Papp Anita jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest IV. kerület 73857 hrsz.-ú, természetben 1047 Budapest, Attila u. 72. szám alatti 1590 m² nagyságú, kivett lakóház udvar gazdasági épület művelési ágú ingatlan 60/100 tulajdoni arányú része.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van Horovitz Jánossal és a Nut-Estate Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1047 Budapest, Fóti út 56. G. ép. Fsz.; adószám: 25497041-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-278518; képviseli: Horovitz János; a továbbiakban: Nut-Estate Kft.) 20/100 – 20/100 tulajdoni hányad arányban.

Az Önkormányzat 60/100 arányú tulajdoni hányada a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági Intézménye (a továbbiakban: GI) használatában van közfeladat ellátása céljából. A GI az érintett ingatlanon lakatos műhelyt üzemeltet, ahol az Önkormányzat fenntartásában lévő óvodák eszközeit javítják, karban tartják. Ezen tevékenységekre tekintettel az ingatlan a GI Alapító okiratában is szerepel telephelyként. A GI részére a feladat hatékonyabb ellátása érdekében fontos lenne a rendelkezésre álló területrész megnövelése.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) bekezdés b) pontja értelmében *a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.*

A törvényi rendelkezéssel összhangban 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 rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 1. melléklet 2. pontjába foglalt táblázat 24. sorában is korlátozottan forgalomképes törzsvagyonként van nyilvántartva az ingatlan.

A Nut-Estate Kft. jogi képviselőjének 2025. február 06. napján kelt felhívása értelmében a Nut-Estate Kft. a 20/100 tulajdoni hányadát adásvétel útján kívánja értékesíteni 29.000.000,- Ft értékben.

A Nut-Estate Kft. tulajdonát képező ingatlanrész üzleti vagyonnak minősül, azonban a feladatellátásra tekintettel az értékesítést követően a megvásárolt ingatlanrészt az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemei közé indokolt besorolni.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, ezért a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81 § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzatot a tulajdonostárs tulajdoni hányadára vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat felkérése alapján 2024. szeptember 30. napján elkészített és 2025. február 10. napján kiegészített Igazságügyi Magánszakértői Vélemény szerint a Nut-Estate Kft. által értékesíteni kívánt ingatlanrész (20/100 tulajdoni hányad) 32.640.000,- Ft összegű értéket képvisel.

A 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, b) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházása. (3) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az (1) és (2) bekezdésben nem említett egyéb tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja.”

A Vagyonrendelet 22. §-a értelmében az érintett ingatlan feletti tulajdonosi döntés joggyakorlója a polgármester.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdése szerint a képviselő testület – a törvényben meghatározott kivételekkel – hatásköreit a polgármesterre, a bizottságra, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulásra ruházhatja át. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen ügyben a Vagyonrendelet 22. § (3) bekezdésében polgármesterre ruházott hatáskörét vonja magához és döntsön az előterjesztés tárgyában az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (II. 20.) határozata a Budapest IV. kerület 73857 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásáról

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

- a) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata élni kíván a Budapest IV. kerület 73857 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlásával;
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére bruttó 29.000.000 Ft fedezetet biztosítson Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. évi költségvetésében;
- c) felhatalmazza a Polgármestert vagy a feladatkörrel rendelkező alpolgármestert az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, dokumentumok aláírására;

- d) a megvásárolni kívánt 20/100 tulajdoni hányad az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemeként kerül az ingatlanvagyon kataszterébe
- e) felkéri a Polgármestert, nyújtson be előterjesztést a d) pont végrehajtásával összefüggésben a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására;.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

- Határidő:
- a) azonnal
 - b) 2025. február 28.
 - c) azonnal
 - d) 2025. december 31.
 - e) az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kézhezvételét követő második havi rendes testületi ülés

Budapest, 2025. 02. 14.



Czigler László
alpolgármester

Háttéranyag az Közbiztonságért és közrendvédelemért felelős Alpolgármesteri Titkárságon megtekinthető.



