



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. június 26.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület 70298/0/A/31 hrsz-ú ingatlanral kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére
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 Hock Zoltán UV Újpesti Vagyongazdálkodási Osztály vezetője Működő Részvénytársaság vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Papp Anita Jogi Osztály jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület belterület, 70298/0/A/31 helyrajzi számú 72 m² területű lakás megnevezésű, természetben a 1042 Budapest, József Attila utca 60. 3. emelet 5. ajtó szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) magánszemély Eladó (a továbbiakban: Eladó) 1/1 tulajdonában van. Az Ingatlan a Budapest IV. kerület 70298 helyrajzi számú Szent István tér 1., József Attila u. 60. címen nyilvántartott társasházban (a továbbiakban: Társasház) van.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. mellékletében meghatározottak alapján a Társasház területe védett művi érték, településkép megóvása érdekében elővásárlási joggal érintett, „Sem a Társasház, sem az Ingatlan tulajdoni lapjára Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) javára elővásárlási jog nem került bejegyzésre.

Figyelemmel arra, hogy a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében került a mellékletben a Társasház alatt lévő földterület elővásárlási joggal érintett ingatlanokként meghatározva, ezért az elővásárlási joggal érintett földterületen lévő ingatlanokra (társasházban lévő lakások esetében) is fennáll az – ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett – jogszabályon alapuló elővásárlási jog.

Az Eladó és a magánszemély Vevő (a továbbiakban: Vevő) képviseletében dr. Pál Péter ügyvéd (iroda székhelye: 1095 Budapest, Mester utca 22. IV. em. 3., KASZ: 36066663; a továbbiakban: Jogi képviselő) 2025. június 19. napján érkezett írásbeli kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben foglaltak szerint az Ingatlan tekintetében Vevő vételi ajánlatot tett 74 000 000 Ft összegben.

A Jogi képviselő 2025. június 19. napján kelt felhívásában az Önkormányzat arra vonatkozó soron kívüli döntésének meghozatalát kéri, hogy az Ingatlan tekintetében kíván-e élni az elővásárlási jogával.

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.) önkormányzat rendelete az elővásárlási jog gyakorlását az alábbiak szerint szabályozza:

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.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében minden esetben a polgármester jogosult dönteni.

Az előző képviselő-testületi ülésen kérés volt Tisztelt Képviselők részéről, hogy elővásárlási joggal való rendelkezés esetén előzetesen szeretnének információt kapni az elővásárlási joggal érintett ingatlannal kapcsolatban, hogy a döntés meghozatala előtt legyen idő az egyeztetésre és a vélemények megismerésére, amely az önkormányzati érdekek minél szélesebb körben történő vizsgálatát teszi lehetővé. Az Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalához szükséges jelen előterjesztés, mivel annak célja a Tisztelt Képviselő-testület véleményének kikérése a Polgármester döntésének meghozatala előtt.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: UV Zrt.), mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott társasága az Ingatlan vonatkozásában megvizsgálta az Önkormányzat részére elővásárlási joggal terhelt Ingatlan adásvételére vonatkozó előterjesztését és tekintettel arra, hogy a lakás egy lift nélküli ingatlan 3. emeletén helyezkedik el valamint a lakás adottságai miatt a lakás megvásárlása esetén kevés sikerrel van lehetőség a lakás piaci hasznosítására, valamint mivel a társasházban jelenleg összesen 37 % tulajdonrésze van az Önkormányzatnak, így a tárgyi lakás megszerzésével sem kerülne a társasház az Önkormányzat többségi tulajdonába, melyre tekintettel valamennyi körülményt mérlegelve arra a megállapításra jutott, hogy nem javasolja az Ingatlan megvásárlását.

A Főépítési Iroda az Ingatlan esetében az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlását nem tartja szükségesnek Főépítési szakmai szempontból, az UV Zrt. nyilatkozatát is figyelembe véve.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2025. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 2/2025. (II. 24.) önkormányzati rendeletben ingatlanvásárlására kötelezettségvállalással nem terhelve 11 millió forint áll az Önkormányzat rendelkezésére, amelyből nem az érintett Ingatlan megvásárlását terveztük, tehát a tárgyi Ingatlan megvásárlása esetén forrást kellene átcsoportosítani, amelyet elsősorban az Önkormányzat fejlesztési tartalékának a felhasználásával, valamint más célokra tervezett források terhére lehetne megvalósítani.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tegyen javaslatot az előterjesztés tárgyában az alábbi alternatív határozati javaslatok egyikének elfogadásával.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

1. Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata a Budapest IV. kerület 70298/0/A/31 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére

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

a) javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 70298/0/A/31 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan **az elővásárlási jog gyakorlását,**

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 74.000.000,-Ft (mindösszesen: hetvennégy millió Ft) fedezetet biztosítson Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-

testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2025. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 2/2025. (II. 24.) önkormányzati rendeletében,

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal
b) pont vonatkozásában: 2025. július 15.

2. Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata a Budapest IV. kerület 70298/0/A/31 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 70298/0/A/31 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan **az elővásárlási jog gyakorlását.**

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. június 26.



Mellékletek: A beadványhoz csatolt 1-9. számú dokumentumok

