



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:                        | 2025. szeptember 25.                                                                                                                                                                               |
| Előterjesztés tárgya:                  | Javaslat a Budapest IV. kerület 70484/0/A/7 hrsz-ú ingatlannal 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<br>Mártonffy István Főépítési Iroda főépítész<br>Hock Zoltán UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen 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. Moldván Tünde jegyző                                                                                                                                                                           |

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70484/0/A/7 helyrajzi számú 66 m<sup>2</sup> területű lakás megnevezésű, természetben a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 12. 1. emelet 7. ajtó szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) magánszemély Eladó (a továbbiakban: Eladó) 1/1 tulajdonában van. Az Ingatlan a Budapest IV. kerület 70484 helyrajzi számú Lorántffy Zsuzsanna utca 12. szám alatti 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 rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 7. mellékletében meghatározottak alapján a Társasház területe a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében elővásárlási joggal érintett.

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

A magánszemély Vevő 2025. szeptember 5. napján érkezett írásbeli kérelemmel fordult Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben foglaltak szerint az Ingatlan tekintetében vételi ajánlatot tett 52 500 000 Ft összegben.

A magánszemély Vevő 2025. szeptember 5. napján kelt felhívásában az Önkormányzat arra vonatkozó 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.) önkormányzati 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.

Előzőekben 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, mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott társasága megvizsgálta az Önkormányzat részére elővásárlási joggal terhelt Ingatlan adásvételének lehetőségét és az Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog gyakorlását nem javasolja.

**A Főépítési Iroda szakmai szempontból az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlását tárgyi Ingatlannal kapcsolatban nem tartja szükségesnek. A Rendeletben az elrendelés okaként feltüntetett településrendezési cél fenntartását az Ingatlan értékesítése harmadik fél részére nem akadályozza.**

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 40 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 70484/0/A/7 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, 70484/0/A/7 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 52 500 000,-Ft (mindösszesen: ötvenkettőmillió-ötszázezer Forint) 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,

c) felhatalmazza a Polgármestert a Budapest IV. kerület belterület, 70484/0/A/7 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, dokumentumok aláírására, az adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére.

**Felelős:** Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:** a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2025. október 1.

c) pont vonatkozásában: 2025. december 31.

## 2. Határozati javaslat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata a Budapest IV. kerület 70484/0/A/7 hrsz-ú ingatlannal 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, 70484/0/A/7 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlását.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. szeptember 19.



**Bedó Katalin**  
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés
2. melléklet: Főépítész szakmai állásfoglalás
3. melléklet: UV Újpesti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
4. melléklet: Tulajdoni lap

