



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. szeptember 25.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület 70494/0/A hrsz-ú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányadával 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 Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pécsi Szilvia Jogi Osztály jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, **70494/0/A helyrajzi számú** 96 m² területű lakóház és gazdasági épület megnevezésű, természetben a 1040 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) **magánszemély Eladó I-nek 7/20, magánszemély Eladó II-nek 6/20 arányban (a továbbiakban: Eladók), valamint Magánszemélynek 7/20 arányban van a tulajdonában.** Az Ingatlanon álló felépítmények vonatkozásában a tulajdonosok között használati megállapodás jött létre.

Az Ingatlan a Budapest IV. kerület **70494 helyrajzi számú** 377 m² területű kivett lakóház, udvar, garázs, műhely megnevezésű, természetben a 1040 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 22. szám alatti cím alatt található. **A földrészlet kizárólag Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában van és ingyenes földhasználati jog van bejegyezve a 70494/A helyrajzi számú ingatlan mindenkorai tulajdonosának javára. Az Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszterben az ingatlanjelleg: három vagy annál több lakásos lakóházként van rögzítve.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. § rendelkezése alapján „ha a föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Eladók 2025. szeptember 12. napján érkezett írásbeli kérelemmel fordultak Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben foglaltak szerint az Ingatlan tekintetében vételi ajánlatot kaptak 74 900 000 Ft összegben.

Eladók 2025. szeptember 12. napján kelt felhívásukban az Önkormányzat arra vonatkozó döntésének meghozatalát kérik, 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 (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az elővásárlási jog gyakorlását. A Rendelet 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.

Korábban kérdés 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 elővásárlási jog gyakorlását jelen ingatlan esetében nem tartja indokoltnak. Az Ingatlan nem nevezhető kedvező vételárúnak a jelenlegi piaci környezetben, átlagosan magas fajlagos vételárral rendelkezik. Az Ingatlan oszthatósága miatt a hasznosíthatósága is korlátozott, elhelyezkedése a helyi viszonyokat tekintve nem a legfrekvenciáltabb területek közé sorolja. Mindent figyelembe véve nem kínál olyan egyedi előnyöket vagy hozzáadott értéket, amely kiemelkedően indokolná a megvásárlását.

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 11 000 000 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 70494/0/A hrsz-ú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányadával 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, 70494/0/A helyrajzi számú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányad kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 74 900 000,-Ft (mindösszesen: hetvennégy millió-kilencszázezer 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 rendelet 7. melléklet C. 2.1. „Beruházási és felújítási tartalék” előirányzat terhére.

c) felhatalmazza a Polgármestert a Budapest IV. kerület belterület, 70494/0/A/7 helyrajzi számú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányadához 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 70494/0/A hrsz-ú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányadával 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, 70494/0/A helyrajzi számú ingatlan 13/20-ad tulajdoni hányadához kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlását.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
Határidő: azonnal

Budapest, 2025. szeptember 19.



Mellékletek:

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

