



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3135
kata.bedo@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

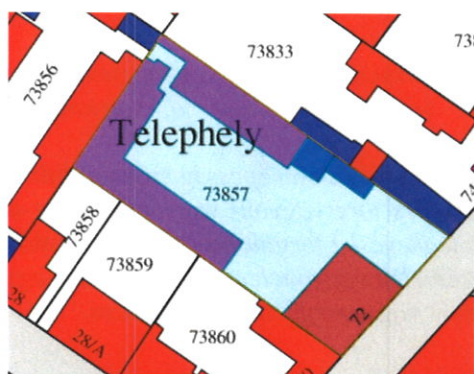
ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. február 24.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 73857 helyrajzi számú ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről
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 Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mike Árpád Jogi Osztály, jogi előadó dr. Szentes Kinga aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 73857 helyrajzi számú, természetben a 1047 Budapest, Attila utca 72. szám alatt lévő 1590 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 80/100-ad tulajdoni arányban Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és 20/100-ad tulajdoni arányban magánszemély (továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonában van. A tulajdoni lapot *jelen előterjesztés 1. melléklete* tartalmazza. Az Ingatlanon a Tulajdonos és az Önkormányzat között közös tulajdon áll fent. Az osztatlan közös tulajdon használatával kapcsolatban, mivel nincs a megosztásra megállapodás, ezért jelenleg az Önkormányzat és a Tulajdonos között per van folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő 80/100-ad tulajdoni hányadú ingatlanrészt jelenleg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági Intézménye használja, ahol lakatosműhely működik. Az intézmény alapító okirata szerint az Ingatlan az intézmény egyik telephelye.



Tulajdonos képviseletében dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd (Hajdan Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5., KASZ: 36061100) által elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. február 2. napján (*jelen előterjesztés 2. melléklete*).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhívás értelmében az Ingatlan egészéhez viszonyítva 20/100-ad tulajdoni hányadát a Tulajdonos adásvétel jogcímen át kívánja ruházni magánszemély részére 98 500 000 Ft, azaz kilencvennyolcmillió-ötszázezer forint összegű vételár ellenében.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog] (1) bekezdése értelmében: „A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.” Ennek alapján az Önkormányzatnak, mint tulajdonostársnak elővásárlási joga áll fenn a 20/100-ad tulajdoni arányban Tulajdonos ingatlanrészére.

Az elővásárlási joggal való nyilatkozattételre rendelkezésre álló idő a felhívás értelmében a felhívás kézhezvételét követő 15 nap. Tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás 2026. február 2. napján érkezett és a Képviselő-testület munkaterve szerinti ülése 2026. február 26. dátummal került meghatározásra, ezért a nyilatkozattétel határidejére vonatkozóan határidő-hosszabbítása iránti kérelemmel éltünk, melyet Tulajdonos 2026. február 11. napján elfogadott és ennek megfelelően a nyilatkozattétel határidejét 2026. február 28. napjában határozta meg.

Tájékoztatom ugyanakkor a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ingatlannal kapcsolatban 2025. február 10. napján már érkezett elővásárlási jog gyakorlására való felhívás, akkor 35/2025. (II. 20.) határozatukkal úgy döntöttek, hogy élni kívánnak elővásárlási jogukkal, így a NUT-ESTATE Korlátolt Felelősségű Társasággal az Ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozóan 29 000 000 Ft vételár megfizetése mellett adásvételi szerződés került aláírásra. Ebből kifolyólag az Önkormányzat jelenleg 80/100-ad tulajdoni arányban tulajdonosa az Ingatlannak.

Az önkormányzati vagyonkataszterbe a megvásárolt ingatlanhányad szerződés szerinti vételára 25 944 000 Ft föld értékre és 3 056 000 Ft épület értékre lett szétbontva, amely az értébecslés alapján került szétosztásra.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak, mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasága a véleményét jelen előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

A Főépítési Iroda véleményét jelen előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő 80/100-ad tulajdoni hányad korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba tartozik 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 rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 24. sora értelmében (a mellékletben még a 60/100 tulajdon arány szerepel, a további 20/100 tulajdoni hányad átvezetése a Vagyonrendelet módosítás során – a Képviselő-testület munkaterve alapján – várhatóan a 2026. május 28-i ülésen fog megtörténni).

A Vagyonrendelet az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„14. § (1) A tulajdonosi jog gyakorlóját – ha e rendelet eltérően nem rendelkezik – a vagyonelem (ha a tulajdonosi jog gyakorlása csak a vagyonelem egy részére vonatkozik, akkor a vagyonrész) forgalomképessége és értéke alapján kell megállapítani.

(2) Amennyiben a tulajdonosi joggyakorlással érintett vagyon egyes elemei forgalomképesség szempontjából különböznek, és az érintett vagyon üzleti, és korlátozottan forgalomképes törzsvagyon vagyonelemeket is tartalmaz, úgy a tulajdonosi jogok gyakorlójának megállapítására a legkevésbé forgalomképes vagyonelem alapján a korlátozottan forgalomképes, ha pedig a vagyon forgalomképtelen vagyonelemet is tartalmaz, úgy a forgalomképtelen vagyonra vonatkozó rendelkezéseket kell a kérdéses vagyon egészére alkalmazni.”

„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.”

„21. § (1) Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyona felett az alábbi tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja:

a) a 25 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű korlátozottan forgalomképes vagyon tulajdonjogának megszerzése [...]”

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2026. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló önkormányzati rendelet tervezetét a jelen ülésen párhuzamos napirendi pontként tárgyalják, a tervezetben az adásvétel fedezete előirányzásra nem került, a jelenleg hatályos Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról szóló 24/2025. (XII. 17.) önkormányzati rendeletben nem áll rendelkezésre fedezet, ezért amennyiben a Képviselő-testület élni kíván elővásárlási jogával, a fedezetet biztosítania szükséges.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön 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 .../2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 73857 helyrajzi számú ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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 21. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

- a) **nem kíván élni** a Budapest IV. kerület, belterület 73857 helyrajzi számú, természetben a 1047 Budapest, Attila utca 72. szám alatti Ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jogával,
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti döntés megküldésére.

Felelős: Polgármester

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2026. február 28.

2. Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 73857 helyrajzi számú ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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 21. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

- a) **élni kíván** a Budapest IV. kerület belterület, belterület 73857 helyrajzi számú természetben a 1047 Budapest, Attila utca 72. szám alatti ingatlan 20/100-ad tulajdoni hányadhoz kapcsolódó elővásárlási jogával;
- b) az a) pontban szereplő kötelezettségvállalásra 98 500 000 Ft fedezetet biztosít Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2026. évi átmeneti gazdálkodásáról szóló 24/2025.

(XII. 17.) önkormányzati rendelete terhére, és vállalja, hogy a fedezetet a 2026. évi költségvetési rendeletébe beépíti;

- c) felkéri a Polgármestert, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott időpont szerint intézkedjen a mindösszesen bruttó 98 500 000 Ft, azaz bruttó kilencvennyolcmillió ötszázezer forint összegű vételár eladó részére történő megfizetéséről;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírására és azzal kapcsolatban a c) pont szerinti vételár megfizetésére;
- e) a megvásárolni kívánt 20/100 tulajdoni hányad az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemeként kerül az ingatlanvagyon kataszterébe;
- f) felkéri a Polgármestert, hogy nyújtson be előterjesztést az e) 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: a)-d) pontok vonatkozásában: Polgármester

e) pont vonatkozásában: Jegyző

f) pont vonatkozásában: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont I. fordulata vonatkozásában: azonnal

b) pont II. fordulata vonatkozásában: 2026. évi költségvetési rendelet soron következő módosítása

c) pont vonatkozásában: adásvételi szerződésben meghatározott időpont

d) pont vonatkozásában:

2026. február 28. (elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat)

folyamatos (adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírása)

adásvételi szerződésben meghatározott időpont (vételár megfizetése)

e) pont vonatkozásában: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés véglegessé válásától számított 90 nap

f) pont vonatkozásában: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés véglegessé válásáról szóló döntés kézhezvételét követő második havi rendes képviselő-testületi ülés

Budapest, 2026. február 19.



Mellékletek:

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