



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. március 17.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület 71676/0/A 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 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. Vácsi Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, **71676/0/A helyrajzi számú** 125 m² területű lakóház megnevezésű, természetben a 1042 Budapest, Petőfi utca 29/A. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányban **magánszemély Eladó tulajdonában van**. Az Ingatlanra III/1. sorszám alatt, 373613/1/2020/20.10.09. számú bejegyző határozat tanúsága szerint harmadik személyt megillető holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre.

Az Ingatlan a Budapest IV. kerület **71676 helyrajzi számú** 265 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a 1042 Budapest, Petőfi utca 29/A. szám alatti cím alatt található ingatlanon álló felépítmény. **A földrészlet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában van** és azt a **71676/0/A helyrajzi számú ingatlant** illető földhasználati jog terheli. 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.”

Eladó 2026. február 23. napján érkezett írásbeli felhívásában az Önkormányzat arra vonatkozó döntésének meghozatalát kéri, hogy az Ingatlan tekintetében kíván-e élni az elővásárlási jogával, mivel vételi ajánlat érkezett Eladó részére 84 900 000 Ft összegben (*jelen előterjesztés 1. számú melléklete*).

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 kérés volt Tisztelt Képviselők részéről, hogy elővásárlási joggal való rendelkezés esetén előzetesen szeretnének információt kapni az elővásárlási joggal érintett ingatlannal kapcsolatban, azért hogy a döntés meghozatala előtt kellő idő álljon rendelkezésre az egyeztetésre és a vélemények megismerésére, amelyek az önkormányzati érdekek minél szélesebb körben történő vizsgálatát teszik 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, írásos állásfoglalását *jelen előterjesztés 2. számú melléklete* tartalmazza.

A Főépítési Iroda szakmai véleményét tárgyi Ingatlannal kapcsolatban *jelen előterjesztés 3. számú melléklete* tartalmazza.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2026. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 2/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelete 4. melléklet B./7. „Ingatlanvásárlás” soron nem a tárgyi ingatlan megvásárlását tervezte az Önkormányzat, tehát a megvásárlása esetén forrást kellene átcsoportosítani, amelyet elsősorban az Önkormányzat fejlesztési tartaléka felhasználásával, és/vagy más célokra tervezett források terhére lehet 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 .../2026. (...) határozata a Budapest IV. kerület 71676/0/A 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, 71676/0/A helyrajzi számú, természetben a 1042 Budapest, Petőfi utca 29/A. szám alatti ingatlan tekintetében az elővásárlási jog gyakorlását;

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 84 900 000,-Ft (mindösszesen: nyolcvannégymillió-kilencszázezer forint) fedezetet biztosítson Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és intézményei 2026. évi összevont költségvetéséről és a végrehajtás szabályairól szóló 2/2026. (II. 26.) önkormányzati rendeletében;

c) felkéri a Polgármestert a Budapest IV. kerület belterület, 71676/0/A 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: 2026. március 31.

c) pont vonatkozásában: a vételi ajánlatban foglaltak szerint

2. Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület 71676/0/A hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére

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

a) nem javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 71676/0/A helyrajzi számú, természetben a 1042 Budapest, Petőfi utca 29/A. szám alatti ingatlannal kapcsolatban az elővásárlási jog gyakorlását;

b) felkéri a Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására és megküldésére.

Felelős: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2026. március 23.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés
2. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság állásfoglalása
3. melléklet: Főépítész szakmai állásfoglalás
4. melléklet: 71676 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja