



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. március 17.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 71854/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Nagy Judit vagyongazdálkodási referens, Vagyongazdálkodási Osztály
Szakmai szempontból ellenőrizte:	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. Mike Árpád, Jogi Osztály, jogi előadó dr. Váczi Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 71854/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1042 Budapest, Görgey Artúr utca 4. földszint szám alatt lévő 41 m² területű, 'kivett üzlethelyiség' megnevezésű ingatlan (*a továbbiakban: Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányadban magánszemély (*a továbbiakban: Tulajdonos*) tulajdonában van. Az Ingatlan társasházi ingatlan. A társasházban 71854/0/A/3 helyrajzi számú 'öröklakás' megnevezésű 41 m² területű ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (*a továbbiakban: Önkormányzat*) tulajdonában van. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat – így az Önkormányzatot is – elővásárlási jog illet meg.

Felek képviseletében dr. Pathy-Nagy László ügyvéd (Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Iroda, székhely 2151 Fót, Szent Benedek utca 43. fszt. 7., KASZ: 36066968) (*a továbbiakban: Ügyvéd*) által elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. február 13. napján (*jelen előterjesztés 1. melléklete*).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz mellékelve az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a Tulajdonos eladó adásvétel jogcímen át kívánja ruházni magánszemély vevő részére 25 000 000 Ft, azaz huszonötmillió forint összegű vételár ellenében.

Az ingatlan adásvételi szerződés szerint:

„Felek megállapítják, hogy az ingatlant jelenleg bérleti szerződés alapján bérlő használja, a bérleti szerződés alapján határozatlan ideig, de legalább 2027. december 31. napjáig.

Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy vevő a bérleti jogviszonyt a bérlővel tovább folytatja, a bérleti szerződést nem szünteti meg, azt magára nézve kötelezőnek fogadja el.”

A benyújtott felhíváshoz nem volt mellékelve a jogi képviselői meghatalmazása, melynek pótlására 2026. február 16. napján hivatali kapun keresztül hiánypótlási felhívás került megküldésre. A hiánypótlási felhívást a letöltési igazolás alapján 2026. február 17. napján az Ügyvéd átvette.

A hiánypótlási felhívásban foglaltaknak azonban 2026. február 26. napjáig nem tettek eleget, ezért 2026. február 26. napján újabb megkeresés került megküldésre Ügyvéd részére a jogi képviselői meghatalmazás pótlására, illetve a határidő meghosszabbítására a következő képviselő-testületi ülésig, amelyet eljáró Ügyvéd 2026. február 27. napján elfogadott, továbbá 2026. március 2. napján a jogi képviselői meghatalmazást pótolta, amellyel a képviseleti jogosultság igazolásra került.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság – mint az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló, az önkormányzati vagyon kezelésével megbízott gazdasági társaság – jelen előterjesztéssel kapcsolatos véleményét a 2. melléklet tartalmazza.

A Főépítési Iroda véleményét jelen előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: *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.

„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.”

22. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az alábbi tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja:

a) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának megszerzése,
b) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon tulajdonjogának átruházása.

(2) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az alábbi tulajdonosi jogokat a Bizottság gyakorolja:

a)–b)

c) a 100 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű üzleti vagyon 1 évet meghaladó vagy határozatlan időtartamú, tulajdonjogot nem érintő hasznosítása,

d) a 10 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó, de a 100 millió forintot meg nem haladó értékű üzleti vagyon 5 évet meghaladó vagy határozatlan időtartamú, tulajdonjogot nem érintő hasznosítása.

(3) Az Önkormányzat üzleti vagyona felett az (1) és (2) bekezdésben nem említett egyéb tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja.

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 döntsön az előterjesztés tárgyában az alábbi alternatív határozati javaslatok egyikének elfogadásával.

A határozatok egyikének elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

1. Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 71854/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó 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, 71854/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Görgey Artúr utca 4. földszint szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását;

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 25 000 000,-Ft (mindösszesen: huszonötmillió 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, 71854/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, okiratok 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 20.

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, belterület 71854/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó 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, 71854/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Görgey Artúr utca 4. földszint szám alatti ingatlanra vonatkozó 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 20.

Budapest, 2026. március 13.



Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

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

