



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. március 17.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 70221 helyrajzi számú ingatlan 6/14 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. Vácz Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70221 helyrajzi számú, természetben a 1041 Budapest, Venetianer utca 9. szám alatt lévő 590 m² területű, 'Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület' megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 6/14 tulajdoni hányadban magánszemély (a továbbiakban: *Eladó*) tulajdonában van.

Az Ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet 7. melléklet „ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK” c. táblázat 39. pontjában szerepel.

Az Ingatlan osztatlan közös tulajdon (a tulajdoni lap jelen előterjesztés 1. melléklete, az ingatlan használati megosztási szerződése a kérelem része), a közös tulajdonból 4/14 tulajdoni hányad az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: *UV Zrt.*) tulajdonában van, és mint tulajdonostársat szintén elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat elővásárlási joga azonban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban *Ptk.*) 5:81 § (4) bekezdése alapján megelőzi az UV Zrt. elővásárlási jogát:

Ptk. 5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

Eladó által elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. március 11. napján (jelen előterjesztés 2. melléklete).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, amelynek értelmében az Ingatlan 6/14 tulajdoni hányadát Eladó adásvétel jogcímen át kívánja ruházni magánszemély Vevő részére 56 500 000 Ft, azaz ötvenhatmillió-ötszázezer forint összegű vételár ellenében.

Az UV Zrt. - mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasága - véleményét jelen előterjesztés 3. *melléklete* tartalmazza.

A Főépítési Iroda véleményét jelen előterjesztés 4. *melléklete* tartalmazza.

A 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 rendelete (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.

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.

„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.”

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 70221 helyrajzi számú ingatlan 6/14 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, 70221 helyrajzi számú, természetben 1041 Budapest, Venetianer u. 9. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 56 500 000,-Ft (mindösszesen: ötvenhatmillió-ötszázezer 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, 70221 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. április 26.

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 70221 helyrajzi számú ingatlan 6/14 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, 70221 helyrajzi számú, természetben 1041 Budapest, Venetianer u. 9. szám alatti ingatlanl kapcsolatan 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 31.

Budapest, 2026. március 16. ”



Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Tulajdoni lap
2. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés és az ingatlan használati megosztási szerződése
3. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
4. melléklet: Főépítész Iroda szakmai állásfoglalása

