



## ALPOLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. április 29.
Előterjesztés tárgya:	<b>Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 70452 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés döntésére</b>
Előterjesztő:	<b>Bedő Katalin alpolgármester</b>
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. Pécsi Szilvia Jogi Osztály, jogi előadó dr. Váczai Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70452 helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest, Csányi László utca 13. szám alatt lévő 464 m<sup>2</sup> területű, 'kivett/lakóház, udvar' megnevezésű ingatlan (*a továbbiakban: Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányadban magánszemély (*a továbbiakban: Eladó*) tulajdonában van (*jelen előterjesztés 1. melléklete*).

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 52. sorában szerepel. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása, mint településrendezési cél.

Eladó képviseletében dr. Fáy András ügyvéd (Fáy Ügyvédi Iroda, székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 18. IV. emelet 1., KASZ: 36072631) által elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. március 20. napján (*jelen előterjesztés 2. melléklete*).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladó adásvétel jogcímen át kívánja ruházni Vevő részére bruttó 195 000 000,- Ft, azaz bruttó százkilencvenötmillió forint összegű vételár ellenében.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság - 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.

**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.”**

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 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 70452 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés döntéséről**

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 22. § (1) bekezdésének a) pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **élni kíván** a Budapest IV. kerület, belterület, 70452 helyrajzi számú, természetben 1043 Budapest, Csányi László utca 13. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére bruttó 195 000 000,- Ft (mindösszesen: százkilencvenötmillió 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) felhatalmazza a Polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírására és azzal kapcsolatban a b) pont szerinti vételár megfizetésére,
- d) a megvásárolni kívánt 1/1 tulajdoni hányad az Önkormányzat üzleti vagyonelemeként kerül az ingatlanvagyon kataszterébe.

Felelős: a)-c) pontok vonatkozásában: Polgármester

d) pont vonatkozásában: Jegyző

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: adásvételi szerződésben meghatározott időpont: 2026. május 31.

c) pont vonatkozásában:

elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat megtételére: 2026. április 30.

adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírása: folyamatos

vételár megfizetése az adásvételi szerződés szerint: 2026. május 31.

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

## 2. Határozati javaslat

### Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 70452 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés döntéséről

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 22. § (1) bekezdésének a) pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **nem kíván élni a** Budapest IV. kerület, belterület, 70452 helyrajzi számú, természetben 1043 Budapest, Csányi László utca 13. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

b) felhatalmazza Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására, és megküldésére.

Felelős: Polgármester

Határidő:

a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2026. április 30.

Budapest, 2026. április „28.”



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

