



## ALPOLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. április 29.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 75845 és 76491/8 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés döntésére
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 Vagyonkezelő 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, 75845 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 104. szám alatt lévő 1 456 m<sup>2</sup> területű, „kivett/saját használatú út” megnevezésű, valamint a Budapest IV. kerület, belterület 76491/8 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Üdülő sor 1. szám alatt lévő 77 251 m<sup>2</sup> területű, „kivett/üdülőépület, gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlanok (a továbbiakban: *Ingatlanok*) 1/1 tulajdoni hányadban a 2A Ingatlan Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.; cégjegyzékszám: 01-09-407217; adószáma: 28742326-2-43, ügyvezető: Komodi Zsolt, a továbbiakban: *Eladó*) tulajdonában vannak.

Eladó képviselőjében Dr. Papp Katalin ügyvédől (*Papp Katalin Ügyvédi Iroda, székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 92-94. 1. em. 2., KASZ: 36066849*) elővásárlási jog gyakorlására felhívás érkezett 2026. április 16. napján (*jelen előterjesztés 1. melléklete, melynek része az Ingatlanok tulajdoni lapjai is*).

Az Ingatlanok Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelet 5. melléklet „*Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása érdekében*” című táblázat 36. és 39. sorában szerepelnek. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása, mint településrendezési cél, amely az Ingatlanok tulajdoni lapjain a III. rész 2. és 3. pontjaiban bejegyzésre kerültek.

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát **Eladó adásvétel jogcímén át kívánja ruházni** a TSWF Hungary Real Estate Korlátolt Felelősségű Társaság [(székhelye: 1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3. em. 2. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-455084; adószáma: 33025397-2-42, ügyvezető: Marton Péter Rudolf) képviseli az Ipsics Ügyvédi Iroda (székhelye: 1065 Budapest, Podmaniczky utca 11. 3/a.; az Ipsics Ügyvédi Iroda képviselőjében eljárni jogosult ügyvéd: dr. Ipsics Gábor irodavezető ügyvéd, KASZ szám: 36062072;)] **Vevő részére nettó 6 750 000 €**, azaz nettó hatmillió-hétszázötvenezer euró **összegű vételár ellenében**. Eladó arról nyilatkozott, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján tett bejelentése szerint a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanok adásvétele tekintetében az ÁFA kötelelessé tételt választotta, így az

ÁFA tv. 142. § (1) bekezdés e) pont szerint az ingatlanok értékesítése a „fordított adózás” hatálya alá tartozik, azaz az ingatlanok megvásárlása esetén az Önkormányzatot a nettó vételár után 27 % Áfa fizetési kötelezettség is terheli.

Az Ingatlanok oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) egy összegben kerülnek eladásra, ezért külön azok egyike sem vásárolható meg.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság - mint az Önkormányzat vagyonkezelésével megbízott 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasága - véleményét jelen előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A Főépítési Iroda véleményét jelen előterjesztés 3. 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 más célokra tervezett források terhére lehet megvalósítani. Azt azonban ki kell emelni, hogy az Önkormányzat költségvetésében a több mint 3 milliárd forint értékű forrásátcsoportosítás jelentős kockázattal jár, amely akár az Önkormányzat kötelező feladatellátását is veszélybe sodorhatja.

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 75845 és 76491/8 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadra 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 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, 75845 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 104. szám alatt lévő 1 456 m<sup>2</sup> területű, 'kivett/saját használatú út' megnevezésű, valamint a Budapest IV. kerület, belterület 76491/8 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Üdülősor 1. szám alatti ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,
- b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére nettó 6 750 000 € és 1 822 500 € fordított áfa, mindösszesen bruttó 8 572 500 € (mindösszesen: nyolcmillió-ötszázhetvenkétezer-ötszáz euró) összeg 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 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada 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. június 30.

c) pont vonatkozásában:

elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat megtételére: 2026. május 15.

adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírása: folyamatos

vételár megfizetése az adásvételi szerződés szerint három részletben történő megfizetésére az adásvételi szerződés 3.2. pontja szerint legkésőbb 2026. június 30.

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 75845 és 76491/8 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadra 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 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 75845 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 104. szám alatt lévő 1 456 m<sup>2</sup> területű, 'kivett/saját használatú út' megnevezésű, valamint a Budapest IV. kerület, belterület 76491/8 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Üdülősor 1. szám alatti ingatlanok 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. május 15.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

**Bedő Katalin**  
**alpolgármester**

Melléletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés *(A döntéshozó képviselő-testület tagjainak kerül megküldésre, egyebekben háttéranyagként Bedő Katalin Alpolgármesteri Titkárságán megtekinthető)*
2. melléklet: UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
3. melléklet: Főépítési Iroda szakmai állásfoglalása