



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. május 28.
Előterjesztés tárgya:	Budapest IV. kerület, belterület 70495/0/A helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatt lévő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésre
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. Vácz Katinka, Jogi Osztály, osztályvezető
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70495/0/A helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatt lévő 117 m<sup>2</sup> területű, „földhasználati jog alapján létesült épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 1/2 - 1/2 tulajdoni hányadban magánszemélyek (a továbbiakban: *Eladók*) tulajdonában van (a tulajdoni lap jelen előterjesztés 1. melléklete).

Az Ingatlan a Budapest IV. kerület 70495 helyrajzi számú 331 m<sup>2</sup> területű kivett/beépített terület megnevezésű, természetben a 1043 Budapest IV. ker., Aradi utca 22. – 1043 Budapest IV. ker. Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatt található ingatlanon álló önálló építmény. A földrészlet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában van és azt a 70495/0/A helyrajzi számú ingatlant illető földhasználati jog terheli. Az Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszterben az ingatlanjelleg: három és annál több lakásos lakóépület.

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.”

Eladók által elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. április 27. napján (jelen előterjesztés 2. melléklete).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz mellékelve az ingatlan vételi ajánlat is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladók adásvétel jogcímen át kívánják ruházni Vevő részére bruttó 140 000 000 Ft, azaz bruttó száznegyvenmillió 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.

ms  
dr. Kállai Zsuzsa

ÚJPESTI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE \* ☒ 1041 BUDAPEST, ISTVÁN ÚT 14. \* kata.bedo@ujpest.hu

dr. Mike Árpád

dr. Vácz Katinka

A Főépítési Iroda szakmai tájékoztatását jelen előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

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: *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.”

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 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 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 70495/0/A helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatt lévő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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) bekezdés a) pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **élni kíván** a Budapest IV. kerület, belterület, 70495/0/A helyrajzi számú, természetben 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére bruttó 140 000 000,-Ft (mindösszesen: száznegyvenmillió 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) felhatalmazza a Jegyzőt az ingatlan Önkormányzati üzleti vagyonelemként történő vagyonszterbe történő átvezetésére

Felelős: a)-c) pontok vonatkozásában: Polgármester

d) pont vonatkozásában: Jegyző

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, de legkésőbb: 2026. július 1.

c) pont vonatkozásában:

elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat megtételére: 2026. május 29.

adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírása: folyamatos

vételár megfizetése az a vételi ajánlat szerint az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, de legkésőbb a vételi ajánlat alapján: 2026. július 1.

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 70495/0/A helyrajzi számú, természetben a 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. szám alatt lévő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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) bekezdés a) pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **nem kíván élni a** Budapest IV. kerület, belterület, 70495/0/A helyrajzi számú, természetben 1043 Budapest, Lorántffy Zsuzsanna utca 24. 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. május 29.

Budapest, 2026. május 21.



**Bedő Katalin**  
alpolgármester

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 tájékoztatása

