



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

☒ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3135

kata.bedo@ujpest.hu

Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. augusztus 31.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 70389/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés döntésére
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Pető Gábor Vagyongazdálkodási Osztály, vagyongazdálkodási referens
Előterjesztés egyeztetve:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály, osztályvezető 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
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsiné Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70389/2 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 100. szám alatt lévő 1523 m² területű, „kivett/lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Magánszemély 1. 298724/1000000 tulajdoni hányaddal, Magánszemély 2. 193292/1000000 tulajdoni hányaddal, Magánszemély 3. 193292/1000000 tulajdoni hányaddal, Magánszemély 4. 193292/1000000 tulajdoni hányaddal, Platinaszem Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1044 Budapest, Váci út 100., cégjegyzékszám: 01-09-376975, adószám: 28778161-2-41, képviseli Szigyártó Lajos Géza ügyvezető önálló képviseleti joggal) 121400/1000000 tulajdoni hányaddal (a továbbiakban együttesen: Eladók), mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadban Eladók tulajdonában van.

Eladók és vevő képviseletében Dr. Herdon István ügyvéd (Herdon Ügyvédi Iroda, székhely: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. I/101., KASZ: 36082484) elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. július 16. napján (jelen előterjesztés 1. melléklete, melynek része az Ingatlan tulajdoni lapja is).

Az Ingatlan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelet „Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása érdekében” függelékének a 31. sorában szerepel. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása, mint településrendezési cél, amely az Ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 42. pontjában bejegyzésre került 74437/1/2019/19.04.10 számon.

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladók adásvétel jogcímen át kívánják ruházni a XIV City Development Korlátolt Felelősségű Társaság [(székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. I. em. 121. ajtó, cégjegyzékszám: 09-09-037934; adószáma: 33072272-2-09) képviseli a Herdon Ügyvédi Iroda (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. I/101.; melynek képviseletében eljárni jogosult ügyvéd: Dr. Herdon István ügyvéd, KASZ szám: 36082484;)] Vevő részére bruttó 350 000 000,- Ft, azaz bruttó háromszázötvenmillió forint összegű vételár ellenében.

Az UV Újpesti Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság - mint az Önkormányzat vagyongazdálkodásával 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 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 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 70389/2 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) bekezdés a) pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

- a) **élni kíván** a Budapest IV. kerület, belterület, 70389/2 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 100. szám alatt lévő 1523 m² területű, „kivett/lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

- b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére bruttó 350 000 000,- Ft (mindösszesen: háromszázötvenmillió forint) 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 nyilatkozat megtételére, az adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírására és azzal kapcsolatban a b) pont szerinti vételár megfizetésére,
- d) felkéri a Jegyzőt az ingatlan Önkormányzati üzleti vagyonelemként történő vagyonkataszterbe történő átvezetésére.

Felelős: a)-c) pontok vonatkozásában: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
d) pont vonatkozásában: Jegyző

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal
b) pont vonatkozásában: adásvételi szerződésben meghatározott időpont: 2026. október 12.
c) pont vonatkozásában:
elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat megtételére: 2026. szeptember 8.
adásvételi szerződés és egyéb dokumentumok aláírása: folyamatos
vételár megfizetése az adásvételi szerződés szerinti megfizetésére az adásvételi szerződés 5.7. pontja szerint legkésőbb 2026. október 12.
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 70389/2 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) 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, 70389/2 helyrajzi számú, természetben a 1044 Budapest, Váci út 100. szám alatt lévő 1523 m² területű, „kivett/lakóház, udvar” megnevezésű 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. szeptember 8.

Budapest, 2026. augusztus 28.



Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés, adásvételi szerződés, ingatlan tulajdoni lapja
2. melléklet: UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
3. melléklet: Főépítész Iroda szakmai állásfoglalása

