



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. augusztus 31.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Pető Gábor vagyongazdálkodási referens, Vagyongazdálkodási Osztály
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. Mirgai Ildikó Brigitta, Jogi Osztály, jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70897/2/A/4 helyrajzi számú, természetben a 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. szám alatt lévő 357 m² területű, 'kereskedelmi egység' megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: *Eladó*) tulajdonában van. Az Ingatlan társasházi ingatlan, a társasházi közös tulajdonból 2112/10000-ed eszmei hányaddal rendelkezik. Az Ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: *Önkormányzat*) – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

Eladó képviselőjében Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A, cégjegyzékszám: 01-10-042695) elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó megkeresése 2026. július 28. napján érkezett meg az Önkormányzathoz (*jelen előterjesztés 1. melléklete*).

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz mellékelve az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladó adásvétel jogcímen át kívánja ruházni Vevő részére nettó 75 250 000,- Ft + ÁFA, azaz hetvenötmillió-kettőszázötvenezer forint + általános forgalmi adó (mindösszesen bruttó 95 567 500,- Ft, azaz kilencvenötmillió-ötszázhatvanhetezer-ötszáz forint) összegű vételár ellenében.

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

A Főépítési Iroda véleményét jelen előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

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

dr. Kállai Zsuzsa

Pető Gábor

Dr. Mirgai Ildikó Brigitta

Juhász András

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonaról 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.”

Az Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalához szükséges jelen előterjesztés, mivel annak célja a Tisztelt Képviselő-testület véleményének kikérése a Polgármester döntésének meghozatala előtt.

Tájékoztatom 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” során nem a tárgyi ingatlan megvásárlását tervezete 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 tegyen javaslatot 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 70897/2/A/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 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, 70897/2/A/4 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére nettó 75 250 000 Ft + áfa, azaz Hetvenötmillió-kétszázötvenezer forint + általános forgalmi adó, mindösszesen bruttó 95 567 500 Ft, azaz Kilencvenötmillió-ötszázhatvanhétezer-ötszáz forint fedezetet biztosítson 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 rendeletében,

c) felkéri a Polgármestert a Budapest IV. kerület belterület, 70897/2/A/4 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozatok megtételére, okiratok aláírására, az adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére,

d) felkéri a Jegyzőt az ingatlan Önkormányzati üzleti vagyonelemként történő vagyonkataszterbe történő átvezetésére.

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

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal
b) pont vonatkozásában: 2026. szeptember 11.
c) pont vonatkozásában: a vételi ajánlatban foglaltak szerint
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 70897/2/A/4 helyrajzi számú ingatlan 1/1 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, 70897/2/A/4 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. szám alatti ingatlannal kapcsolatban 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. szeptember 11.

Budapest, 2026. augusztus 24.



Bedő Katalin

1. alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés
2. melléklet: UV Újpesti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
3. melléklet: Főépítési Iroda szakmai állásfoglalása
4. melléklet: 70897/2/A/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja

