



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 70207/0/A/3 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:	Ilcsik Orsolya Pénzügyi és Számvetési Osztály osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Ágoston István jogi referens
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 70207/0/A/3 helyrajzi számú, természetben a 1041 Budapest, Templom utca 2. szám 3 ajtó alatt lévő 31 m² területű, 'lakás' megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányadban Magánszemély (a továbbiakban: *Eladó*) tulajdonában van. Az Ingatlan társasházi ingatlan, a társasházi közös tulajdonból 315/10000 eszmei hányaddal rendelkezik.

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 29. sorában szerepel 70207 helyrajzi számú ingatlan, melyen a társasház található. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása, mint településrendezési cél, amely a 70207 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján jelenleg INYER/2026/815916-2026.06.25 számú széljegy alapján bejegyzés alatt áll.

Eladó képviseletében dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Csanádi Márk ügyvédtől (székhelye: 1027 Budapest, Margit krt. 56. 4/4., KASZ:36058283) elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. augusztus 11. napján az Önkormányzathoz (jelen előterjesztés 1. 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 értékesíteni kívánja Magánszemély vevő részére bruttó 41 000 000,- Ft, azaz negyvenegymillió 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.

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 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 vagyონrész) forgalomképessége és értéke alapján kell megállapítani.

„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.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében minden esetben a polgármester 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.

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” 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 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 70207/0/A/3 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, 70207/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1041 Budapest, Templom utca 2. szám 3 ajtó alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 41 000 000,-Ft (mindösszesen: negyvenegymillió 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) felkéri a Polgármestert a Budapest IV. kerület belterület, 70207/0/A/3 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: az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, de legkésőbb 2026. november 30.
c) pont vonatkozásában: az adásvételi szerződésben 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 70207/0/A/3 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, 70207/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1041 Budapest, Templom utca 2. szám 3 ajtó 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 10.

Budapest, 2026. augusztus 22.



Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés és adásvételi szerződés
2. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
3. melléklet: Főépítési Iroda szakmai állásfoglalása
4. melléklet: Tulajdoni lapok
5. melléklet: Értékbecslés

