



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. szeptember 30.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 71843 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezéséről
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:	Farkasné Petrik Melinda Pénzügyi és Számviteli Osztály, osztályvezető-helyettes
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, 71843 helyrajzi számú, természetben a 1042 Budapest, István út 33. szám alatt lévő 355 m² területű, „kivett/iroda, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a FULL-SET PLUS Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6000 Kecskemét, Csaba utca 1. II. emelet 25. ajtó, cégjegyzékszám: 03-09-139686, adószám: 25792243-2-03, képviseli Gebei Zoltán ügyvezető) (a továbbiakban: Eladó) tulajdonjogának bejegyzése folyamatban van az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak szerint: az ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 13. pontjában Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog INYER/2026/525190/3 2026.04.22 számon és a III. rész 14. pontjában Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog INYER/2026/529575/4 2026.04.22 számon került bejegyzésre.

Eladó képviselőtében dr. Hunyadi Orsolya (meghatalmazotti képviselő) elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresése 2026. szeptember 03. napján érkezett az Önkormányzathoz (jelen előterjesztés 1. melléklete).

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 2. számú Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete 7. melléklet „Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok” c. táblázat 10. sorszáma alatt szerepel a 71843 helyrajzi számú ingatlan. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása, amely az Ingatlan tulajdoni lapján (jelen előterjesztés 4. melléklete) a III. rész 15. pontjában bejegyzésre került INYER/2026/635924/5 2026.05.15 számon.

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat lényeges feltételei is becsatolásra kerültek, melynek értelmében:

„Az Eladó vételi ajánlatot fogadott el az alábbi vevőtől, az alábbi lényeges feltételekkel:

- Vevő: Magánszemély (személyes adatok)
- Vételár: 83.000.000 Ft, azaz nyolcvanhárommillió forint.

A vételár megfizetésének ütemezése:

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

Pető Gábor

Dr. Mirgai Ildikó Brigitta

Juhász András

1042 Budapest

1.A Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat egy összegben átutalja az Eladó bankszámlájára.

2.Az adásvételi szerződés aláírására, 2026. 10.31.-ig kerül sor.”

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.

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.

(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.

Jelen előterjesztést Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 2026. szeptember 23. napi ülésén tárgyalja.

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 tervezte 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 71843 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a) javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 71843 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, István út 33. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére 83 000 000 Ft, azaz nyolcvanhárommillió 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, 71843 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: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2026. október 15.

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 71843 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a) nem javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 71843 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, István út 33. 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. október 1.

Budapest, 2026. szeptember 24.


Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés
2. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
3. melléklet: Főépítési Iroda szakmai állásfoglalása
4. melléklet: Tulajdoni lap

