



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. szeptember 30.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 72357 helyrajzi számú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezéséről
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:	Farkasné Petrik Melinda Pénzügyi és Számvetési Osztály, osztályvezető-helyettes
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mirgai Ildikó Brigitta Jogi Osztály, jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsai Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest IV. kerület, belterület, 72357 helyrajzi számú, természetben a 1045 Budapest, Pozsonyi utca 9. szám alatt lévő 217 m² területű, 'kivett/lakóház, udvar' megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányada 1/3-1/3-1/3 tulajdoni hányadban magánszemélyek tulajdonában van. Az egyik 1/3 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos (a továbbiakban: Eladó) adásvételi szerződés keretében értékesíteni kívánja tulajdonrészét a másik kettő tulajdonos (a továbbiakban: Vevők) részére, amellyel a tulajdonközösség a Vevők javára módosul. Az Eladó ingatlanhányadát a személybejárattal szemben lévő 44 m² alapterületű lakás kizárólagos használata testesíti meg. Az ingatlanhoz tartozó udvarrész természetbeni megosztására, illetve annak használati rendjére vonatkozóan a tulajdonostársak között írásbeli megállapodás nem jött létre.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelete 7. melléklet „Elővásárlási joggal érintett ingatlanok” c. táblázat 3. sorában szerepel a 72357 helyrajzi számú ingatlan. Az elővásárlási jog alapításának alapja a rendezett településfejlődés biztosítása. Az elővásárlási jog az Ingatlan tulajdoni lapján (*jelen előterjesztés 4. melléklete*) a III. rész 2. pontjában 49756/1/2019/19.02.12 számon bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásban.

Eladó részéről elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatos megkeresés érkezett 2026. augusztus 27. 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 1/3 tulajdoni hányadát Eladó adásvétel jogcímen értékesíteni kívánja Vevők részére bruttó 28 500 000,- Ft, azaz bruttó huszonnyolcmillió-ötszázezer forint összegű vételár ellenében.

Az UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság - mint az Önkormányzat vagyongazdálkodásával 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.

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)11

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.

(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.

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 72357 helyrajzi számú ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára 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, 72357 helyrajzi számú, természetben 1045 Budapest, Pozsonyi utca 9. szám alatti ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

b) javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 28 500 000,-Ft, azaz bruttó huszonnyolcmillió-ötszázezer 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, 72357 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 vagyonszármaztatásba történő átvételére.

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. október 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 72357 helyrajzi számú ingatlan 1/3 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, 72357 helyrajzi számú, természetben 1045 Budapest, Pozsonyi utca 9. szám alatti ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára vonatkozóan 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 15.

Budapest, 2026. szeptember 24.


Bedó Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

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

