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 Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

| | |
|---|---|
| Ülés időpontja: | **2026. november 05.** |
| Előterjesztés tárgya: | Javaslat a Budapest IV. kerület 71671/1/A hrsz-ú ingatlan 18/72 tulajdoni hányadával kapcsolatos elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére |
| Előterjesztő: | **Bedő Katalin alpolgármester** |
| Előterjesztést készítette: | Pető Gábor Vagyongazdálkodási Osztály, vagyongazdálkodási referens |
| Előterjesztés egyeztetve: | dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető<br>Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető<br>Mártonffy István Főépítészi Iroda főépítész<br>Hock Zoltán UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgató |
| Pénzügyi szempontból ellenőrizte: | Ilcsik Orsolya Pénzügyi és Számviteli Osztály, osztályvezető |
| Jogi szempontból ellenőrizte: | dr. Mirgai Ildikó Brigitta Jogi Osztály, jogi előadó |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte: | dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző |

**Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!**

A Budapest IV. kerület, belterület **71671/1/A helyrajzi számú,** természetben a 1042 Budapest, József Attila utca 84. szám alatt lévő 204 m$^2$ területű „földhasználati jog alapján létesült épület" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 18/72 tulajdoni hányadban **magánszemély Eladó tulajdonában van**. Az épület tulajdonjoga több magánszemély osztatlan közös tulajdonában áll.

Az Ingatlan a Budapest IV. kerület, belterület **71671/1 helyrajzi számú,** természetben a 1042 Budapest, József Attila utca 84. szám alatt lévő 263 m$^2$ területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű, ingatlanon álló felépítmény. **A földrészlet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában van** és azt **a 71671/1/A helyrajzi számú ingatlant illető földhasználati jog terheli.** A földhasználati jog az Ingatlan tulajdoni lapján *(jelen előterjesztés 4. melléklete)* a 71671/1/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa számára a III. rész 1. pontjában 2111/1963/1963.11.04 számon bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásban. Az Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszterben az ingatlanjelleg három vagy annál több lakásos lakóépületként van rögzítve.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. § rendelkezése alapján *„ha a föld és a földön létesített épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg."*

Eladó 2026. október 19. napján érkezett írásbeli felhívásában arra vonatkozó döntés meghozatalát kéri az Önkormányzattól, hogy az Ingatlan tekintetében kíván-e élni az elővásárlási jogával, mivel vételi szándéknyilatkozat érkezett Vevő részéről 50 000 000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összegben *(jelen előterjesztés 1. számú melléklete)*.

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



Ilcsik Orsolya dr. Kállai Zsuzsa dr. Gácsi Anett Erzsébet Dr. Mirgai Ildikó Brigitta

A Főépítészi Iroda véleményét *jelen előterjesztés 3. számú 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 az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

*„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.***"

**(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 Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság véleményének kikérése a Polgármester döntésének meghozatala előtt.

Tájékoztatom a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, 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" soron 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X.30.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 1.15. pontja alapján tegyen javaslatot az előterjesztés tárgyában az alábbi alternatív határozati javaslatok egyikének elfogadásával.

A határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

1. **<u>Határozati javaslat</u>**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának .../2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 71671/1/A helyrajzi számú ingatlan 18/72 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testület Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy



dr. Kállai Zsuzsa Dr. Gácsi Anett Erzsébet Dr. Mirgai Ildikó Brigitta

Ilcsik Orsolya

*a)* javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület belterület, 71671/1/A helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, József Attila utca 84. szám alatti ingatlan 18/72 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlását,

*b)* javasolja a Polgármesternek, hogy a vételár megfizetésére bruttó 50 000 000,-Ft, azaz bruttó ötvenmillió 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, 71676/1/A 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. november 30.
*c)* pont vonatkozásában: 2026. december 16.
*d)* pont vonatkozásában: ingatlan-nyilvántartási bejegyzés véglegessé válásától számított 90 nap

## 2. Határozati javaslat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának .../2026. (....) határozata a Budapest IV. kerület, belterület 71671/1/A helyrajzi számú ingatlan 18/72 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezés véleményezésére**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testület Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt , hogy

*a)* nem javasolja a Polgármesternek a Budapest IV. kerület, belterület 71671/1/A helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, József Attila utca 84. szám alatti ingatlan 18/72 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. november 20.

Budapest, 2026. november …

**Bedő Katalin**
**alpolgármester**

Mellékletek:
1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés és vételi szándéknyilatkozat
2. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság állásfoglalása
3. melléklet: Főépítészi Iroda szakmai állásfoglalás
4. melléklet: 71671/1 és 71671/1/A helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja



dr. Kállai Zsuzsa
Dr. Mirgai Ildikó Brigitta
Dr. Gácsi Anett Erzsébet
Ilcsik Orsol