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. 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 Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető Mártonffy István Főépítészi Iroda főépítész 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 Képviselő-testület!

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 hányadában **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 Képviselő-testület véleményének kikérése a Polgármester döntésének meghozatala előtt.

Jelen előterjesztést Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2026. november 05.-i ülésén tárgyalta.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 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.

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. **<u>Határozati javaslat</u>**

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

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,

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

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 .../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-testülete 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 12.

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. Gácsi Anett Erzsébet Dr. Mirgai Ildikó Brigitta Ilcsik Orsolya