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 26.**
Előterjesztés tárgya:	**Javaslat a Budapest IV. kerület, belterület 73869 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről**
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 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, 73869 helyrajzi számú, természetben a 1047 Budapest, Szabadkai utca 17. szám alatt lévő 1139 m^2 területű, „kivett középiskola' megnevezésű ingatlan *(a továbbiakban: Ingatlan)* 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros Önkormányzata *(a továbbiakban: Eladó)* tulajdonában van. Az Ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát *(a továbbiakban: Önkormányzat)* – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

Eladó képviseletében Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye:1013 Budapest, Attila út 13/A, cégjegyzékszám:01-10-042695) elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó megkeresése 2026. október 20. napján érkezett meg az Önkormányzathoz *(jelen előterjesztés 1. melléklete)*.

A benyújtott elővásárlási jog gyakorlására való felhíváshoz mellékelve az ingatlan adásvételi szerződés is becsatolásra került *(jelen előterjesztés 2. melléklete)*, melynek értelmében az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Eladó adásvétel jogcímen át kívánja ruházni AJ PRO-ADV Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-177566, székhely: 1071 Budapest, Városligeti fasor 23. III/1., adószám: 24691390-2-42, statisztikai azonosító: 24691390-7020-113-01, képviseli: Jónás László ügyvezető) részére nettó 165 000 000,-Ft + ÁFA, azaz egyszázhatvanötmillió forint + általános forgalmi adó (mindösszesen bruttó 209 550 000,- Ft, azaz kettőszázkilencmillió-ötszázötvenezer 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 *3. melléklete* tartalmazza.

A Főépítészi Iroda véleményét jelen előterjesztés *4. melléklete* tartalmazza.

Pető Gábor
dr. Kállai Zsuzsa
Dr. Mirgai Ildikó Brigitta
Ilcsik Orsolya

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:

„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.**"*

Jelen előterjesztést Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 2026. november 25.-i ülésén tárgyalta.

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 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 73869 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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 rendelet 22. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **élni kíván** a Budapest IV. kerület, belterület 73869 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Szabadkai utca 17. szám alatti 1139 m^2 területű, „kivett középiskola' megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

b) felkéri a Polgármestert, hogy a vételár megfizetésére nettó 165 000 000,-Ft + ÁFA, azaz egyszázhatvanötmillió forint + általános forgalmi adó, mindösszesen bruttó 209 550 000,- Ft, azaz kettőszázkilencmillió-ötszázötvenezer forint összeg 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, 73869 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódóan az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges nyilatkozat 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)* pontok vonatkozásában: Polgármester a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján
d) pont vonatkozásában: Jegyző

Határidő: *a)* pont vonatkozásában: azonnal
b) pont vonatkozásában: adásvételi szerződésben meghatározott időpont: 2026.december 18.
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 73869 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási joggal való rendelkezésről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 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 rendelet 22. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint meghatározott jogkörében eljárva - figyelemmel az 51. § (1) bekezdésben foglaltakra - úgy dönt, hogy

a) **nem kíván élni a** Budapest IV. kerület, belterület 73869 helyrajzi számú, természetben 1042 Budapest, Szabadkai utca 17. szám alatti 1139 m^2 területű, „kivett középiskola" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásával,

b) felkéri Polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására és megküldésére.

Felelős: Polgármester

Határidő: *a)* pont vonatkozásában: azonnal
b) pont vonatkozásában: 2026. december 04.

Budapest, 2026. november 19

Bedő Katalin
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló megkeresés
2. melléklet: adásvételi szerződés és meghatalmazás
3. melléklet: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság javaslata
4. melléklet: Főépítészi Iroda szakmai állásfoglalása
5. melléklet: 73869 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja

Pető Gábor dr. Kállai Zsu[illegible] Dr. Mirgai Ildikó Brigitta Ilcsik Orsolya