



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET
ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv.46. (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

ELŐTERJESZTÉS

**Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
soron következő ülésére**

Tárgy: Döntés a Budapest III. kerület belterület 17808/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1-ad tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Előterjesztő: Őri László alpolgármester

Előterjesztés készítette: dr. Baranyai Ráhel Jogi Iroda, jogász

Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős: dr. Kiss Annamária Jogi Iroda, mb. irodavezető

Tisztelt Bizottság!

A Budapest III. kerület belterület 17808/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1036 Budapest, Fényes Adolf utca 3. földszint szám alatt található, „üzlethelyiség” megjelölésű, 19 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Balázs Katalin Ildikó tulajdonában áll.

Balázs Katalin Ildikó 1/1-ad tulajdoni arányát 22.500.000,- Ft vételár fejében értékesíteni kívánja Haázné Szöcs Emese Mária részére, az erre vonatkozó vételi ajánlat az 1. mellékletét képezi.

Az Önkormányzatot jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlanra a fentiek alapján a Budapest III. kerület belterület 17808 helyrajzi számú társasházra vonatkozó társasházi törzslap III/2. sorszám alatt bejegyzett elővásárlási jog illeti meg. Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 2. pontja alapján az ingatlanon elővásárlási joga áll fenn az Önkormányzatnak.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (1) bekezdése értelmében, „ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal”, jelen esetben az Önkormányzattal.

Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014 (VI.2.) Ök. rendelet 16 §. (1) bekezdésének c) pontja értelmében a bruttó 150 millió forintot el nem érő jogügylet esetén a bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Figyelemmel arra, hogy a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben értékbecslés készítésére nincs lehetőség, valamint arra, az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII.19.) önkormányzati rendeletében sincs e célra elkülönített összeg, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat elfogadásával döntsön arról, hogy Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat a fenti ingatlan tekintetében elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.

Határozati javaslat

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. Budapest III. kerület belterület 17808/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
2. természetben a 1036 Budapest, Fényes Adolf utca 3. földszint szám alatt található, „üzlethelyiség” megjelölésű, 19 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1-ad tulajdoni hányad értékesítése tárgyában Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet szerinti elővásárlási jogával nem kíván élni.
3. felhatalmazza Őri László alpolgármestert a döntésnek megfelelő nyilatkozat aláírására.

Felelős: Dr. Kiss László polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. július 31.


Őri László
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. melléklet: vételi ajánlat
- 2. melléklet: tulajdoni lap
- 3. melléklet: társasházi törzslap


Tervező 2026.07.31.


Dr. Kiss Annamária

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
ÖNKORMÁNYZAT**

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI
POLGÁRMESTERI HIVATAL**

részére

E-papír útján megküldve

tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Címzett!

Alulírott **Dr. Stark Ádám egyéni ügyvéd** (székhely: 1011 Budapest, Bem rakpart 26. fszt. 3., telefonszám: +36 (30) 966-3169, e-mail cím (elektronikus levélcím): stark@soltestarsai.hu, cégkapu: 59365727#cegkapu, KASZ: 36073872; a Solt és Társai Ügyvédi Társulás tagja) ügyfeleim

Balázs Katalin Ildikó (születési neve: _____, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____; személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgársága: _____,
lakóhely: _____) mint **Eladó**

és

Haázné Szőcs Emese Mária (születési neve: _____, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____; személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____,
állampolgársága: magyar, lakóhely: _____) mint **Vevő**

mint kérelmezők képviseletében tájékoztatom a T. Címzettet, hogy

Balázs Katalin Ildikó eladó a tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által **Budapest III. kerület belterület 17808/0/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 1036 Budapest, Fényes Adolf utca 3. földszint alatti, 19 nm alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) 1/1 tulajdoni arányban **22.500.000.- forint, azaz huszonkettőmillió-ötszázezer forint** vételáron 2026. július 15. napján értékesítette Haázné Szőcs Emese Mária vevő részére a mellékeltlen csatolt adásvételi szerződés szerint (1 pld elektronikus okirattá alakított, tehát eredetinek minősülő adásvételi szerződés mellékelve). Pótlap nincs, nem szükséges.

Tájékoztatom a T. Címzettet, hogy a T. Címzettet (BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT-ot) elővásárlási jog illeti meg a társasházi törzslapra bejegyzett elővásárlási jog alapján:



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes, ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260715/20525
2026.07.15

Oldal 2/2

Budapest III ker.
Belterület, 17808 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31967/2/2019/18.10.26

Elővásárlási jog

1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1)-(4) alapján, 20/2018. (VI.26.) sz. ök. rendelettel
Név: BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3.

Kérem a T. Címzettet, hogy a jelen levél átvételétől számított 60 napon belül nyilatkozni szíveskedjen, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával az adásvételi szerződésben szereplő feltételekkel.

Kérem, hogy amennyiben a T. Címzett elővásárlási jogával élni kíván, úgy azt a lehető leghamarabb, de a fent jelzett, átvételtől számított 60 napos határidőig jelezze az alábbi postacímre és/vagy cégkapu címre küldött nyilatkozattal:

postacím: Dr. Stark Ádám ügyvéd – 1011 Budapest, Bem rkp. 26. fszt. 3.

cégkapu cím: 59365727#cegkapu

Amennyiben a T. Címzett a jelzett határidőig ilyen igényét nem jelzi, azt úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogával élni nem kíván. Tájékoztatom, hogy az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fent jelzett határidőben nem nyilatkozik.

Amennyiben a T. Címzett elővásárlási jogával élni kíván, úgy kérem, hogy az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárat az adásvételi szerződésben írt határidőben fizesse meg a szerződés szerint.

Kérem továbbá, hogy esetleges lemondó nyilatkozatukat is a jelzett postacímre vagy cégkapu címre küldjék meg.

Kérem továbbá, hogy amennyiben a T. Címzettet mégsem illetné meg elővásárlási jog, ennek tényéről szíveskedjen tájékoztatni.

Amennyiben bármilyen kérdésük merülne fel, kérem keressenek az alábbi elérhetőségek valamelyikén:

- székhely: 1011 Budapest, Bem rakpart 26. fszt. 3.
- telefonszám: +36 (30) 966-3169
- e-mail cím (elektronikus levélcím): stark@soltestarsai.hu
- cégkapu: 59365727#cegkapu

Kifejezetten kérem tehát, hogy válaszukat, visszajelzésüket részemre mint jogi képviselő részére küldjék meg.

Mellékelten csatolom a fent jelzettek szerint az adásvételi szerződést, amely az ügyvédi meghatalmazás is tartalmazza.

Nyilatkozunk, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Kelt Budapesten, 2026. július 16. napján

Tisztelettel:

.....
Dr. Stark Ádám ügyvéd
(Solt és Társai Ügyvédi Társulás
1011 Budapest, Bem rkp. 26. fszt. 3.
KASZ: 36073872)



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260727/12901
2026.07.27



Oldal 1/1

**Budapest III. ker.
Belterület, 17808/0/A/2 helyrajzi szám**

1036 BUDAPEST III. KER., FÉNYES ADOLF UTCA 3. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III. ker., Belterület, 17808/0/A/2

társasház különlap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/894467

Széljegy: INYER/2026/894467 - 2026.07.16. 00:00:00

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: HAAZNÉ SZŐCS EMESE MÁRIA, Születési év: 1955, 1137 Budapest, Jászai Mari tér 6 1. szint 4. ajtó, Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése

I. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:**
138421/1999/1993.01.20

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	19	0	0	19/739

- Bejegyző határozat, érkezési idő:**
41167/1990/1990.02.07

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:**
187102/1/2014/14.12.03

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel, 37263/1/2010/10.01.18

Utalás: II/7

Név: Balázs Katalin, Születési név: Jerabek Katalin, Születési év: 1952, Anyja neve: Illés Róza

Jogosult címe: 1194 BUDAPEST XIX.KER, Ungvár utca 25.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.**

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260728/20360
2026.07.28



Oldal 1/2

**Budapest III. ker.
Belterület, 17808 helyrajzi szám**

1036 BUDAPEST III. KER., FÉNYES ADOLF UTCA 3.
1036 BUDAPEST III. KER., LAJOS UTCA 110.
Budapest III. ker., Belterület, 17808

társasház törzslap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / lakóház, udvar	0	292	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert
Jogi jelleg: Társasház

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41167/1990/1990.02.07

⊗ Törölő határozat
138421/1999/1993.01.20

Tulajdonjog

Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel, 41167/1990/1990.02.07
A tulajdonjogot a 17808/A 1-19 hrsz-ú ingatlanok tartalmazzák.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41167/1990/1990.02.07

⊗ Törölő határozat
INyer/2026/353478/2 2025.08.21. 00:00:00

Tulajdonjog (társasháztulajdon)

Jogállás: TÁRSASHÁZTULAJDON
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel, 41167/1990/1990.02.07
A tulajdonjogot a 17808/A/1-17808/A/20 különlapok tartalmazzák.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2026/353478/2 2025.08.21. 00:00:00

Tulajdonjog (társasháztulajdon)

Társasház közösség neve: Budapest III.ker. Fényes Adolf u.3.sz.Társasház
Jogállás: Társasháztulajdon
Tulajdonjogra vonatkozó adatokat tartalmazó különlapok száma: 20
Tulajdonjogra vonatkozó adatokat tartalmazó különlapok meghatározása (Hrsz.-ek megadása -tól): 17808/0/A/1
Tulajdonjogra vonatkozó adatokat tartalmazó különlapok meghatározása (Hrsz.-ek megadása -ig): 17808/0/A/20
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 1990.02.07.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 41167/1990

Utalás az eredeti bejegyzésre: II / 4.

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 4.

Változás keletkezésének időpontja: 2025.08.21.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
369663/1/2004/04.11.18

-

A Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtása

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260728/20360
2026.07.28

Oldal 2/2

Budapest III ker.
Belterület, 17808 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
31967/2/2019/18.10.26

Elővásárlási jog

1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1)-(4) alapján, 20/2018. (VI.26.) sz. ök. rendelettel
Név: BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
96318/1/2025/25.05.14

Kérelem elutasítása

Goda Beatrix Tht. alapján közös képviselői tisztség keletkezése tényének bejegyzési kérelme tárgyában

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INyer/2026/353478/2 2025.08.21. 00:00:00

A társasházakról szóló törvény alapján közös képviselői tisztség keletkezése

Társasházközösség adatai:

Név: Budapest III.ker. Fényes Adolf u.3.sz.Társasház , Cím: Magyarország, Budapest III ker., 1036, Fényes
Adolf utca 3,,

Tisztségviselő adatai:

Név: Goda Beatrix , Cím: Magyarország, Dabas, 2371, Mádencia utca 9,,

Tisztségviselő elektronikus levélcíme: 75beatrix@gmail.com

Tisztségviselő telefonos elérhetősége: 06-30-632-5934

Tisztség keletkezésének időpontja: 2024.07.19.

Tisztség időtartama: Határozatlan időtartam

A kérelmező adatai: Budapest III.ker. Fényes Adolf u.3.sz.Társasház

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE