



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET
ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv.46. § (1) bekezdése és a 60. §-a alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

ELŐTERJESZTÉS

**a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
2026. soron következő ülésére**

Tárgy: Döntés a Budapest III. ker. belterület 14625/26/A/15 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 14625/26/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1036 Budapest, Lajos utca 47/A 4. em. 3. ajtószám alatt található, „lakás” megjelölésű, 73 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Majtényi Anna tulajdonában áll.

Majtényi Anna 1/1-ad tulajdoni arányát 80.000.000,- Ft vételár fejében értékesíteni kívánja Riszt Edina Panka részére, az erre vonatkozó vételi ajánlat az 1. mellékletét képezi.

Az Önkormányzatot jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlanra a fentiek alapján az alapító okirat IV/1/e pontja alatt bejegyzett elővásárlási jog illeti meg.

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 elérő jogügylet esetén a bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Figyelemmel arra, hogy a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben értébecslés 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.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

A Bizottság úgy határoz, hogy

- 1. Budapest III. kerület, belterület 14625/26/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1036 Budapest, Lajos utca 47/A 4. em. 3. ajtószám alatt található, „lakás” megjelölésű, 73 m2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1-ad tulajdoni hányad értékesítése tárgyában a Budapest III. Lajos u. 47/A. alatti ingatlanon lévő lakóház társasházi alapító okirata szerinti elővásárlási jogával nem kíván élni.**
- 2. felhatalmazza Óri László alpolgármestert a döntésnek megfelelő nyilatkozat aláírására.**

Felelős: Dr. Kiss László polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. aug. 11.



Óri László
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. melléklet: vételi ajánlat
- 2. melléklet: tulajdoni lap
- 3. melléklet: alapító okirat kivonat

Tárgy: 2026.08.11.



Dr. Kiss Annamária

A.

HORTOVÁNYI ÜGYVÉDI IRODA
székhely: 1031 Budapest, Monostori út 8.
levelezési cím: 1312 Budapest, Pf. 21.
email: iroda@drhortovanyi.hu
Tel.: (061) 388-6114
www.drhortovanyi.hu

Óbuda Önkormányzata részére
Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

1033 Budapest, Fő tér 3.

tárgy: Elővásárlás nyilatkozat

Tisztelt Címzett!

Alulírott dr. Hortoványi Izabella ügyvéd tájékoztatom, hogy a BFKH FFO által nyilvántartott Budapest III. kerület, belterület 14625/26/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1036 Budapest III. kerület, Lajos utca 47/A. 4. emelet 3. ajtó alatti, „lakás” megnevezésű, 73 m² alapterületű, a közös tulajdonból 75/1002 eszmei hányaddal rendelkező társasházi ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, Majtényi Anna (születési neve: _____; születési helye, ideje: _____.; anyja születési neve: _____; lakcíme: _____), mint eladó, az ingatlant Riszt Edina Panka (születési neve: _____; születési helye, ideje: _____.; anyja születési neve: _____; lakcíme: _____), mint vevő részére adásvételi szerződéssel értékesíteni kívánja.

Az adásvétel lényeges feltételei a következők: a vételár 80.000.000,- Ft, azaz nyolcvanmillió forint; a foglaló összege 8.000.000,- Ft, azaz nyolcmillió forint, amely a szerződés aláírásakor fizetendő; további 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint vételárrész legkésőbb 2026.08.21. napjáig esedékes; 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint vételárrész hitelből legkésőbb 2026.09.30. napjáig fizetendő; továbbá 17.000.000,- Ft, azaz tizenhétmillió forint vételárrész hitelből legkésőbb 2026.09.30. napjáig teljesítendő.

Felhívom, hogy amennyiben Önt a fenti ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, úgy annak gyakorlásáról jelen értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül nyilatkozni szíveskedjen. Amennyiben a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, az úgy tekinthető, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2026.08.04

Tisztelettel:


Dr. Hortoványi Izabella
Ügyvéd
Majtényi Anna képviseletében

Meghatalmazás másolatban csatolva

Hortoványi Ügyvédi Iroda
1 31 Budapest, Monostori út 8.
Adószám: 18118896-2-41

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Majtényi Anna** (születési neve: _____; születési helye, ideje: _____; anyja születési neve: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; lakcíme: _____), mint meghatalmazó ezennel

meghatalmazom a **Hortoványi Ügyvédi Irodát** (székhely: 1031 Budapest, Monostori út 6.; adószám: 18115896-2-41), valamint az iroda részéről eljáró **dr. Hortoványi Izabella ügyvédet** (KASZ: 36061640), hogy nevemben és helyettem teljes jogkörrel eljárjon az alábbi ingatlannal összefüggő, elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódó iratok és nyilatkozatok beszerzése, átvétele és ügyintézése körében.

A meghatalmazás tárgya a Budapest III. kerület, belterület **14625/26/A/15** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **1036 Budapest III. ker., Lajos utca 47/A. 4. emelet 3. ajtó** szám alatt található, „lakás” megnevezésű, **73 m²** alapterületű, **2 egész szobás**, a közös tulajdonból **75/1002** eszmei hányaddal rendelkező ingatlan.

A meghatalmazás kiterjed különösen arra, hogy a meghatalmazott nevemben és helyettem:

- az elővásárlási joggal kapcsolatos iratokat, igazolásokat, nyilatkozatokat és egyéb okiratokat beszerezze;
- a társasház közös képviselőjétől vagy az intézőbizottság elnökétől az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő nyilatkozatokat, igazolásokat és teljes bizonyító erejű magánokiratokat átvegye;
- a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés közlésével, kifüggesztésével, igazolásával és az elővásárlási jogról történő lemondás dokumentálásával kapcsolatos ügyekben eljárjon;
- valamennyi szükséges kérelmet, nyilatkozatot és átvételi elismervényt aláírjon, benyújtson, illetve átvegyen;
- az eljáráshoz szükséges hatósági, társasházi, földhivatali, önkormányzati vagy egyéb iratokat, másolatokat és tanúsítványokat kikérje és átvegye.

Jelen meghatalmazás kizárólag az elővásárlási joggal összefüggő iratok beszerzésére és az e körbe tartozó kapcsolódó ügyintézésre terjed ki. A meghatalmazott az ügy ellátása során helyettest vagy alkalmazott ügyvédet is igénybe vehet, amennyiben ezt a jogszabályok és az ügy ellátása indokolják.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Kelt: Budapest, 2026. 07.23. napján.

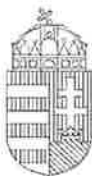
Meghatalmazó:

.....
Majtényi Anna

A meghatalmazást elfogadom, Budapest, 2026.07.23-án:

.....
dr. Hortoványi Izabella ügyvéd
Hortoványi Ügyvédi Iroda

Hortoványi Ügyvédi Iroda
1031 Budapest, Monostori út 8.
Adószám: 18115896-2-41



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



Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260806/5924
2026.08.06

Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 14625/26/A/15 helyrajzi
szám

1036 BUDAPEST III KER., LAJOS UTCA 47/A 4 EM. 3. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 14625/26/A/15

társasház különlap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/935270

Széljegy: INYER/2026/935270 - 2026.07.27. 00:00:00

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: RISZT EDINA PANKA, Születési év: 2000, 7900 Szigetvár, Szabadság utca 15, Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
72231/1/2004/03.12.10

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	73	2	0	75/1002

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
110115/1989/1989.12.11

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
91512/1/2024/24.05.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: életjáradék

Utalás: II/3, II/5

Név: Majtényi Anna, Születési név: Rozsnyai Anna, Születési év: 1984, Anyja neve: Szavenkova Natalja Andrejevna

Jogosult címe: 1093 BUDAPEST IX.KER., Mátyás utca 11. 1. em. 12.

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

1989 DEC 1 1

110113

A Budapest, III. Lajos u. 47/A.

alatti ingatlanon lévő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése: III. ker.
Az ingatlan helyrajzi száma: 14625/26
Az ingatlan tulajdoni lapszáma: 136
Az ingatlan kezelőjének neve: Fővárosi III. Kerületi
Ingatlankezelő Vállalat
címe: 1033 Bp. Korvin Ottó tér 7.
törzskönyvi száma: 1-011040

Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést 15 napon belül összehívni. A tulajdonos a foganatosított változtatásból eredő minden kárért felelős.

- e./ A külön tulajdonú ingatlan elidegenítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kíván élni elővásárlási jogával, akkor a közgyűlés által meghatározott sorrendben élhetnek a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal. Ilyen esetben a tulajdonos eladási ajánlatát a közös képviselőnek köteles megküldeni az elővásárlási jog érvényesítése céljából. Ez esetben a sorrendiséget a kedvezőbb ajánlat alapján kell eldönteni.

Az elővásárlás során a tulajdonostársnak vállalnia kell ugyanazon feltételeket, amelyet az eladást kezdeményező tulajdonostárs 3. személy esetében elérhetne.

2./ A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban:

- a./ Valamennyi tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja - használati jog sérelme nélkül - a közös tulajdonú ingatlanrészeket. Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használat során azonban egyik tulajdonostárs sem lápheti túl az okszerű szükségesség mértékét.
- b./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatának

A jelen ALAPÍTÓ OKIRAT és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, és ingatlanrészeik bérlőivel (használóival) és minden más lakóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen ALAPÍTÓ OKIRAT-ot a szerződő felek felolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 1989. [1989 DEC 05]

Dr. Hricsovinyi István
vezető jogtanácsos
Ellenjegyző Munkaközösség
122. sz. jogtanácsosi iroda
és ingatlankezelő iroda
1076 Budapest III., Dereglye u. 1.
Telefon: 688-498, 805-405

.....
dr. Hricsovinyi István
ov.jogtan.

Magyar Állam képviselőjében:

.....
Főv. III. ker. Ingatlankezelő V.

A társaság alapító
meghatározás
Bp. 7. 10.

