



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
2026. szeptember 2-i ülésére

Tárgy: Döntés a Budapest III. kerület belterület 14625/26/A/5 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/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1036 Budapest III. kerület, Lajos u. 47/a 1. em. 2. szám alatt található, „lakás” megjelölésű, 29 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Eladó tulajdonában áll.

Eladó 1/1-ad tulajdoni arányát 43.500.000,- Ft vételár fejében értékesíteni kívánja Vevő1 és Vevő2 részére, az erre vonatkozó felhívás az 1. mellékletét képezi.

Az Önkormányzatot jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlanra a fentiek alapján a Budapest III. kerület belterület 14625/26 helyrajzi számú társasházra vonatkozó alapító okirat 2003. évi módosított változata V/2. szám 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 érő 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/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,**
- 2. természetben a 1036 Budapest III. kerület, Lajos u. 47/a 1. em. 2. szám alatt található „lakás” megjelölésű, 29 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1-ad tulajdoni hányad értékesítése tárgyában a Budapest III. kerület belterület 14625/26 helyrajzi számú társasházra vonatkozó alapító okirat 2003. évi módosított változata V/2. pontja 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. *szepember 2.*



Őri László
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. melléklet: felhívás
- 2. melléklet: tulajdoni lap
- 3. melléklet: alapító okirat

TKBO elk. 2026.09.02. Fejér V.



Dr. Kiss Annamária

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA TÖRTÉNŐ FELHÍVÁS

TÉRTIVEVÉNY

Címzett: Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer Törzsvárosi Hivatala Törzsi Iroda

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás

Tisztelt Címzett!

Ezúton tájékoztatom, hogy a 14625/26/A/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa, Árki Tamás 2026. augusztus 28. napján adásvételi szerződést köt
(lakcíme: és (lakcím:) vevőkkel az említett tulajdoni hányad vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy Önt az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, az adásvételi szerződés lényeges feltételeiről az alábbiak szerint tájékoztatom:

- Érintett ingatlan: Budapest III. kerület belterület 14625/26/A/5 hrsz. (1036 Budapest III. kerület, Lajos u. 47/a 1 em. 2.)
- Értékesített tulajdoni hányad: 1/1
- Eladó:
- Vevő: és
- Vételár: 43.500.000,- Ft, azaz Negyvenhárommillió-ötszázezer forint, amely átutalással az alábbi számlára fizetendő:
számú számlájára
- Fizetési határidők:
 - 4.350.000,- Ft foglaló az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozattétellel egyidejűleg
 - 4.350.000,- Ft legkésőbb szeptember 28. napjáig
 - 34.800.000,- Ft legkésőbb 2026. november 28. napjáig
- birtokba bocsátás: legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 7 napon belül

Felhívom, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy a fenti feltételeket változatlan tartalommal elfogadó nyilatkozatot a jelen levél kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjenek megtenni, valamint ezzel egyidejűleg 4.350.000,- Ft foglalót a fent megjelölt bankszámlára átutalni,

Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, vagy úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni, az adásvételi szerződés a megjelölt vevővel marad hatályban.

Kelt: Budapest, 2026. 08. 25

Tulajdonos, Eladó



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260901/11493
2026.09.01

Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 14625/26/A/5 helyrajzi
szám

1036 BUDAPEST III KER., LAJOS UTCA 47/A 1 EM. 2. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 14625/26/A/5

társasház különlap

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/1054758

Széljegy: INYER/2026/1054758 - 2026.09.01. 00:00:00

A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:

Név: , Születési év: , Holtig tartó haszonélvezeti jog törlése
Név: , Születési év: , Holtig tartó haszonélvezeti jog törlése
Név: , Születési év: , Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog
bejegyzése
Név: , Születési év: , 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	29	1	0	29/1002

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

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
81265/2/2009/09.03.18

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: , Születési év: , Születési év: , Anyja neve:

Jogosult címe:

III. RÉSZ

19. Bejegyző határozat, érkezési idő:
81265/2/2009/09.03.18

Holtig tartó haszonélvezeti jog

Név: , Születési év: , Születési év: , Anyja neve:

Jogosult címe:

20. Bejegyző határozat, érkezési idő:
81265/2/2009/09.03.18

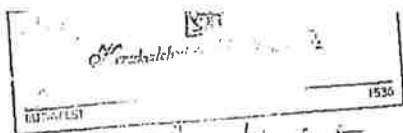
Holtig tartó haszonélvezeti jog

Név: , Születési év: , Születési év: , Anyja neve:

Jogosult címe:

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



Általános rendelkezések

Budapest, III. kerületi 14625/26 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a 1036 Budapest, Lajos u. 47/A. szám alatti a jelen okirat aláíróinak osztatlan közös tulajdonában álló házingatlant, a mellékelt tervrajz, valamint a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény rendelkezéseinek megfelelően jelen okirat aláírói társasházzá alakítják át.

A társasház lakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával, a külön tulajdon megnevezésű fejezet rendelkezései szerint az ott felsoroltak tulajdonába kerül azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

I. A Társasház neve

1036 Budapest, Lajos u. 47/A. Társasház.

2003 DEC 10.

II. Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XIV. feltüntetett és a melléklet terven körülírt: telek építményrészek, berendezések és felszerelések.

A közös tulajdonba kerülő vagyónrészek leírása

- | | |
|--|----------------------|
| I. Telek: | 349 m ² . |
| II. Az épület alapja, a fő, határoló és válaszfalak, födémek, kiváltások szigetelések, valamint a közös rendeltetésű szerkezeti részek és gépészeti berendezések. | |
| III. Valamennyi az épületben lévő közmű (víz, gáz, csatorna, elektromos vezetékek stb.) a hálózatrákötéstől a fogyasztóig, a vízvezeték a rákötéstől a lekötésig a lecsatlakozásig terjedően, a csatornavezeték a rákötéstől a főgerinc és a leszálló vezetékek. | |
| IV. FŐTÁV Hőközpont az alagsorban. | 22,28 m ² |
| V. Kapubejáró. | 14,62 m ² |
| VI. Folyosó az alagsortól a padlásszintig. | 44,24 m ² |
| VII. Felvonó a földszinttől a padlásszintig. | 9,06 m ² |
| VIII. Lépcsőház az alagsortól a padlásszintig. | 82,97 m ² |
| IX. Légudvarok az I. emelettől a padlásszintig. | 9,80 m ² |
| X. Padlástér | 162,7 m ² |
| XI. Közlekedő a tetőszinten. | 2,22 m ² |
| XII. Liftgépház a tetőszinten. | 11,02 m ² |
| XIII. Tároló az alagsorban. | 11,01 m ² |

A közös tulajdon 1002/1002-ed, azaz ezerkettő-ezerkettő tulajdoni hányadból áll

III. Külön tulajdon

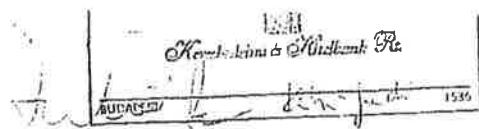
Az egyes öröklakások leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze, a közös tulajdonba maradó vagyónrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

1. Bognár Imrét (anyja neve: Appel Teréz, személyi száma: 1-610623-3452) és Bognár Imrénét (anyja neve: Udvardi Mária, személyi száma: 2-640223-7120) Lakcím: 1171 Nagyszentmiklós u. 36. illeti egymás közt 1/2-1/2-ed arányban a terveken 1. sorszámmal jelölt,

Dr. Karas Ügyvédi Iroda
Dr. Karas Monika ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8.
Tel./Fax: 302-8056

Tör. Jm. 1/2
Bognár Imre



öröklakás mindösszesen 36 m² alapterülettel, amely egy szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából és WC-ből áll, valamint a közös tulajdonból rá eső 36/1002 hányadrész.

20. Soltiné Szilasi Edit (anyja neve: Szilasi Lenke, született: Budapest, 1938. október 1., személyi száma: 2-381001-0716) 2096 Üröm, Kalmár u. 2. szám alatti lakost illeti 1/1-ed arányban a terveken 20. sorszámmal jelölt 14625/26/A/20 helyrajzi számú, 1036 Budapest, Lajos utca 47/A. alagsor 3. szám alatti üzlethelyiség mindösszesen 68 m² alapterülettel, amely eladótérből, raktárból és kialakítatlan alagsori WC-ből, valamint zuhanyzóból áll valamint a közös tulajdonból rá eső 68/1002 hányadrész.

21. Az Aranytű Kkt. (1137 Budapest, Radnóti M. u. 45., Cg. 01-03-024709, képviseli: Szalai Zoltán) illeti 1/1-ed arányban a terveken 21. sorszámmal jelölt 14625/26/A/21 helyrajzi számú, 1036 Budapest, Lajos utca 47/A. alagsor 1. szám alatti üzlethelyiség mindösszesen 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból rá eső 34/1002 hányadrész.

IV. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Jelen társasház alapító okirat aláírói egységesen kérik a Fővárosi Kerületek Földhivatalát; hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket; berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XII. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján; míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, az azokat terhelő terhekkel együtt, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége:

A társasházban lévő lakások, és az alagsori a nem lakás céljára szolgáló helyiségek egy része a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is; mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasházi öröklakás,- illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a nem lakás céljára szolgáló alagsori helyiségek egy része, valamint a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, valamint az alagsori, nem lakás céljára szolgáló helyiségek egy részére megilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet, a társasházközösség tagjait egymás ingatlanilletőségével kapcsolatban elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Dr. Karas Györgyi Iróda
Dr. Karas Mónika ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8.
Tel./Fax: 302-8056

Tör. Jm. k.
Emin D. k.

Krusslák Béla

Idrányi Barna

Idrányi Margit

Szabó Péter

Dr. Szabó Károly

Dr. Szabó Károlyné

Bognárné Magyar Mária

özv. Strubert Jánosné

Urbán-Szabó Istvánné

Kecskés Dóra

Kecskés József

Kecskés Józsefné

Soponyai Mária

Dremmel Mónika

Erdei Bálint

özv. Molnár Imréné

özv. Havassy Pálné

özv. Tarr Imréné

Rozsnyai András

Özsterreicher Judit Erika

Özsterreicher Sándor József

Pozsár Mária

Soltiné Szilas Edit

Aranytű Kkt.

Kereskedelmi és Hitelbank Rt. 1536 mint
jelzálogjogosult

Fővárosi III. kerületi IKV-jogutódja, Budapest
III. kerületi Önkormányzata, mint
jelzálogjogosult

Udvardy János Szamos Jánosné
ügyosztály vezető főmunkatárs

Ellenjegyző záradék:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Karas Monika ügyvéd aláírással igazolom és ellenjegyzem, hogy a jelen okirat - melyet irodám szerkesztett - a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.
Budapest, 2003. szeptember 16.

Dr. Karas Ügyvédi Iroda
Dr. Karas Monika ügyvéd
1055 Budapest, Nyugati tér 8.
Tel./Fax: 302-8056