BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján **nyilvános ülésen** történik.
A döntés hozatal módja: **egyszerű többség.**

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Budapest III. kerület belterület 16998/4/A/356 helyrajzi számú, természetben a 1032 Budapest, Szőlő utca 76. 9/50. szám alatt nyilvántartott 49 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Molnár Virginia jogász – Jogi Iroda
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős: Dr. Dallos Andrea mb. Irodavezető – Jogi Iroda

Tisztelt Bizottság!

A **Budapest III. kerület belterület 16998/4/A/356 helyrajzi számú, természetben a 1032 Budapest, Szőlő utca 76. 9/50. szám** alatt nyilvántartott 49 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Okányi László (a továbbiakban: Eladó) 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi.

Az ingatlan tulajdonosa, mint Eladó 2026. október 7-én elfogadta a vételi ajánlatot tevő (továbbiakban: Vevő) által tett vételi szándéknyilatkozatot, miszerint az Ingatlant el kívánja adni – a vételi ajánlatban megjelölt feltételek mellet – a Vevő részére. A végleges adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) a Vevő 2026. november 10. napjáig vállalta megkötni. Az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: Felek.

Az Ingatlan vételára 59.500.000,- Ft, azaz ötvenkilencmillió-ötszázezer forint. Vevő 500.000.- Ft-ot foglalóként ügyvédi letétbe helyezett.

A Vevő 5.500.000,- Ft foglalót a Szerződés aláírásakor fizet meg átutalással az Eladó részére, a Felek között kikötött feltételek teljesülése esetén.

A Vevő 5.900.000,- Ft-ot, mint a vételár második részét, az Eladó részére átutalással fizet meg, a Felek között kikötött feltételek teljesülése esetén.

A Vevő a vételár utolsó részét képező összeget, 47.600.000,- Ft-ot legkésőbb a Szerződés megkötésétől számított 90 napon belül, a K&H Bank Zrt. által nyújtott banki hitelből, átutalással kívánja megfizetni az Eladó részére.

A társasház alapító okirata IV. fejezet 1./e./ pontja értelmében a külön tulajdonú ingatlan elidegenítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § (1) bekezdése szerint:

„6:221. § [Elővásárlási jog]

(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére."

A Ptk. 6:222. § szerint:

„6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]

(1) 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. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre."

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) Önk. rendelet 16. § (1) bekezdés 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 értékbecslés készítésére nincs lehetőség, valamint arra, az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében sincs e célra elkülönített megfelelő 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, egyben elővásárlási jogáról a vevő javára lemond.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest III. kerület belterület 16998/4/A/356 helyrajzi számú, természetben a 1032 Budapest, Szőlő utca 76. 9/50. szám alatt található lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:221. § (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával nem él, elővásárlási jogáról a Vevő javára lemond, egyben felhatalmazza Őri László alpolgármestert a döntésnek megfelelő nyilatkozat aláírására.

Felelős: Dr. Kiss László polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. november „06.”

Őri László
alpolgármester

Melléklet:
1. hirdetmény eladási szándékról
2. alapító okirat (kivonat)
3. tulajdoni lap

Fejér V.
TKBO érk. 2026.11.06. 10:58

Dr. Dallos Andrea
2026.11.05

Borzási
ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Borzási Tímea
6722 Szeged, Kálvária sgt. 19. · +36-20/505-7297
timea@borzasi.hu · KASZ: 36071983

Hirdetmény eladási szándékról

elővásárlási jog érvényesítése céljából

A 1032 Budapest, III. ker., Szőlő utca 66–94. szám alatti Faluház Társasház tulajdonostársai részére

Közlés formája: Kifüggesztés útján a társasház közös használatú helyiségében

Kifüggesztés napja: .....

A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: .....

Levétel napja: .....

A közös képviselő aláírása: .....

Tisztelt Címzett, Tisztelt Lakótárs!

Alulírott **Okányi László** (lakóhely:) tájékoztatom a tulajdonostársakat, hogy az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonomat képező, **Budapest III. ker., belterület, 16998/4/A/356 hrsz.** alatt felvett, lakás megjelölésű, 49 m² területű, 2 egész szobás, természetben 1032 Budapest, III. ker., Szőlő utca 76. 9. em. 50. ajtó alatti, tehermentes társasházi ingatlanomat – az ingatlanhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel (eszmei hányad: 49/44390) – értékesíteni kívánom.

Millavári Áron Antal (lakóhely:) vevő (a továbbiakban: Vevő) **2026. október 7. napján általam elfogadható vételi ajánlatot tett** az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában **59.500.000 Ft vételár** ellenében, amelyből

a) 500.000 Ft-ot foglalóként ügyvédi letétbe helyezett;
b) további 5.500.000 Ft foglalót az adásvételi szerződés aláírásakor fizet meg az eladó részére átutalással (feltéve, hogy pozitív előzetes hitelbírálat és értékbecslés áll rendelkezésre, a végleges szerződés megkötésre került, az eladó külön okiratban bejegyzési engedélyét megadta és azt az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte, és az ingatlan tehermentes);
c) további 5.900.000 Ft-ot második vételárrészként szintén átutalással fizet meg az eladó részére (feltéve, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lefolytatásra került, és elővásárlásra jogosult nem gyakorolta elővásárlási jogát és pozitív hitelbírálat áll rendelkezésre);
d) a fennmaradó 47.600.000 Ft-ot legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül banki hitelből kívánja megfizetni, átutalással.

A birtokbaadás a teljes vételár kifizetését követő 5 munkanapon belül történik.

A végleges adásvételi szerződést a Vevő 2026. november 10. napjáig vállalta megkötni.

A társasház alapító okiratának IV/1/e. pontja értelmében a Tisztelt Tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg:

„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."

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:222. § (1) bekezdése szerint:

„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. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna."

A fentiek alapján, a tulajdonostársak nagy számára tekintettel, a jelen hirdetménnyel kívánok eleget tenni a tulajdonostársak felé engem terhelő vételiajánlat-közlési kötelezettségemnek. A Millavári Áron Antal vevő által tett ajánlatban foglalt feltételekkel az elővásárlási jog gyakorlására a Tisztelt Címzettnek a jelen hirdetmény kifüggesztéssel történő közlésének napjától számított 15 nap áll rendelkezésére, azzal, hogy a határidő jogvesztő. Amennyiben a Tisztelt Tulajdonostársaktól a nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt nem érkezik válasz, úgy tekintem, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot a Társasház Gondnokának címére írásban szíveskedjenek megküldeni:
Faluház Társasház Gondnoki iroda:
1032 Budapest, Szőlő u. 72. I/1g, kapucsengő: 60
Telefon: +36-1/387-5666, +36-30/552-3144
E-mail: gondnoksag@faluhaz.net

Tájékoztatom, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy a Tisztelt Címzett és az eladó között adásvételi szerződés jön létre a lakás tekintetében, és a Tisztelt Címzettnek vételárfizetési kötelezettsége keletkezik.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, 2026. október 7.

Tisztelettel:

Okányi László
eladó, tulajdonostárs

Melléklet: a vételi szándéknyilatkozat másolata

2. melléklet

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1990 MÁR 04

Ügyirat szám: 05110 | Előirat száma:

Melléklet: | Érkezés:

Budapest, III. ker. Szőlő u. 66-94.

alatti ingatlanon lévő lakóház

társasházi

A L A P I T O O K I R A T A

a bejegyzés a Bp. III. ker. 12453/0-903.02. fűl. alapon megtörtént. Bp. 90.IX.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA Ingatlannyilvántartási és Földmérési Osztály 28 BUDAPEST

Az ingatlan fekvése: III. kerület
Az ingatlan helyrajzi száma: 16.998/4.
Az ingatlan tulajdoni lap száma: 12.453.

Az ingatlan kezelőjének neve: Főv. III. kerületi Ingatlankezelő Vállalat
címe: Budapest, III. kerület, Korvin O. tér 7.

III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A szerződő felek megegyeznek abban, hogy kérik a feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasház tulajdon alapítását az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék. Ennek során:

a./ a II./A pontban megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó épitményrészeket, berendezéseket és felszerelléseket a közös telekkel együtt a társasházi törzslapon,

b./ A II./B. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt a tulajdoni külön lapokon nyilvántartásba vegye és a

c./ II./B. pontban megjelölt külön tulajdoni illetőségeket, illetve az egész ingatlant terhelő terheket változatlan tartalommal és rangsorban bejegyezzék.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ A külön tulajdonu ingatlanrészekkel kapcsolatban:

a./ A külön tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és annak használatát akár bérlet útján, akár más módon másnak is átengedheti. A rendeltetésszerű használattól csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

b./ A külön tulajdonú ingatlanrészek jó karbantartása a tulajdonos kötelezettségét képezi. Ennek köréből azon meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanrészekben károsodást vonhatnak maguk után a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni. Ilyen meghibásodások esetén - azzal

összefüggésben, - másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az azokkal kapcsolatos költségek viselése is a tulajdonost terheli. Ha az ilyen jellegű meghibásodások megszüntetéséről a tulajdonos nem gondoskodik - felszólítást követően - jogosult a közös képviselő, vagy az érdekelt tulajdonostárs azt a tulajdonos költségére elvégezni.

c./ A külön tulajdonú ingatlanrészeken olyan változtatást elvégezni tilos, amely a közös tulajdonú ingatlanrészek, vagy más külön tulajdonú ingatlan állagát sértené.

d./ A külön tulajdonú ingatlanrészeken a Tvr. 8. §. /1./ rendelkezése szerint a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elvégezhető építési munkák esetében is a tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezett változtatásról a közös képviselőt előzetesen értesítik. Ha az értesítés átvételét követő 8 napon belül a közös képviselő a tulajdonosnál kifogást adna elő, akkor a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett változtatást a közgyűlés hozzájárulást megadó határozatáig nem foganatosítja.
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:

3. melléklet

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.29. 12:50:32
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261029/13242
2026.10.29

Budapest III ker. Belterület, 16998/4/A/356 helyrajzi szám

1032 BUDAPEST III KER., SZŐLŐ UTCA 76. 9 EM. 50. AJTÓ **társasház különlap**
Budapest III ker., Belterület, 16998/4/A/356

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/1279227

Széljegy: INYER/2026/1279227 - 2026.10.27. 00:00:00
A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:
Név: MILLAVÁRI ÁRON ANTAL, Születési év: 1998, 1121 Budapest, Kútvölgyi út 68 1 szint 1 ajtó , Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 999988/1999/**

   AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	49	2	0	49/44390

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 65110/1990/1990.05.04**

   Jogi jelleg: Társasház

   Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 70951/1991/1991.04.12** — **Törlő határozat 171709/1993/1993.07.20**

   Tulajdonjog

   Jogállás: TULAJDONOS
   Tulajdoni hányad: 1/1
   Jogcím: adásvétel, 70951/1991/1991.04.12
   Név: Dr. Némethné Jelnike Mária, Születési név: Jelnike Mária, Születési év: 1949, Anyja neve: Sepüs Mária
   Jogosult címe: 1030 BUDAPEST III.KER., Szőlő utca 76 9. emelet 50

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 171709/1993/1993.07.20** — **Törlő határozat 168052/2/2012/12.09.19**

   Tulajdonjog

   Jogállás: TULAJDONOS
   Tulajdoni hányad: 1/1
   Jogcím: ajándékozás, 171709/1993/1993.07.20
   Név: Magyar Gáborné, Születési név: Szántó Erika, Születési év: 1969, Anyja neve: Jelnike Mária
   Jogosult címe: 1030 BUDAPEST III.KER., Szőlő utca 76 9. emelet 50

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 168052/2/2012/12.09.19** — **Törlő határozat 60722/1/2013/13.02.28**

   Tulajdonjog

   Jogállás: TULAJDONOS
   Tulajdoni hányad: 1/1
   Jogcím: vétel
   Név: Kolozsi Attila, Születési név: Kolozsi Attila, Születési év: 1979, Anyja neve: Bőtsch Magdolna
   Jogosult címe: 5650 MEZŐBERÉNY, Zrínyi utca 4

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
60722/1/2013/13.02.28

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: csere
Utalás: II/5
Név: Okányi László, Születési név: Okányi László, Születési év: 1981, Anyja neve: Dán Júlia
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Rákóczi F. utca 41.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
70951/1991/1991.04.12

⊗ **Törlő határozat**
171709/1993/1993.07.20

Jelzálogjog

179 820 FT, azaz egyszázhetvenkilencezer-nyolcszázhúsz forint
vételárhátralék és járulékai erejéig
Utalás: II/3
Név: III.KER. INGATLANKEZEŐ VÁLLALAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin O. tér 7.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
70951/1991/1991.04.12

⊗ **Törlő határozat**
129444/1/2006/06.05.03

Jelzálogjog

179 820 FT, azaz egyszázhetvenkilencezer-nyolcszázhúsz forint
vételárhátralék és járulékai erejéig
Módosítva a 171709/1993. sz. határozattal.
Név: III.KER. INGATLANKEZEŐ VÁLLALAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin O. tér 7.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
171709/1993/1993.07.20

⊗ **Törlő határozat**
45831/1/2001/01.01.23

Holtig tartó haszonélvezeti jog

Név: Dr. Némethné Jelinek Mária, Születési név: Jelinek Mária, Születési év: 1949, Anyja neve: Sepüs Mária
Jogosult címe: 1030 BUDAPEST III.KER., Szőlő utca 76 9. emelet 50

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
174146/2/2006/06.06.27

⊗ **Törlő határozat**
164370/2/2012/12.09.11

Jelzálogjog

209 542 CHF, azaz kettőszázkilencezer-ötszáznegyvenkettő svájci frank
kölcsön és járulékai erejéig
első ranghely
Név: K & H BANK RT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Vigadó tér 1.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
174146/2/2006/06.06.27

⊗ **Törlő határozat**
164370/2/2012/12.09.11

Vételi jog

2011.06.22-ig
Név: K & H BANK RT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Vigadó tér 1.

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.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE