



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2026. április 28-i rendes ülésére

**a 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 3. szám alatti ingatlanon
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére**

A bizottsági ülés formája:

nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség:

egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

Bánffy Domokos eladó a 2026. március 12. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 15 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Bánffy Domokos eladó kérelmében előadta, hogy a tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/16 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 65 m² alapterületű, 2 és fél szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 230/10.000 tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében vételi ajánlatot kapott a Managed Medical Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-178957) vevőtől. Az eladói megkeresésében foglaltak szerint az Ingatlant terheli a társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog.

A Polgármesteri Hivatal illetékes irodája 2026. március 16-án tájékoztatást adott az eladó részére az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről.

Az eladó által benyújtott kérelemhez csatolásra került a Bánffy Domokos eladó, Bánffy Miklós Lodomér haszonélvező és a Managed Medical Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő által 2026. március 4. napján az Ingatlan adásvétele tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példánya.

Az ingatlan adásvételi szerződés értelmében az Ingatlant - az eladó 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan - a Bánffy Miklós Lodomér haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlan vételárát 93.600.000,- Ft (1.440.000,- Ft/m²) összegben határozták meg, amely összegből az eladót az általa értékesített Ingatlan vételáraként 74.880.000,- Ft összeg, a haszonélvezőt az Ingatlant terhelő holtig tartó haszonélvezeti jog megváltásának ellenértékeként 18.720.000,- Ft összeg illeti meg. A felek az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházását és az Ingatlan

vonatkozásában bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog megváltását oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik.

Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak arról, hogy a vevő a vételár első részletét, 9.360.000,- Ft összeget - amely összeget a felek foglalónak tekintetnek - önerőből, az adásvételi szerződés aláírását követő kettő munkanapon belül, az eladó bankszámlájára történő banki átutalással teljesíti az eladó és a haszonélvező részére oly módon, hogy ezen összegből 7.488.000,- Ft összeg az eladót, 1.872.000,- Ft összeg a haszonélvezőt illeti.

Az adásvételi szerződés szerint a vételár fennmaradó részét, 84.240.000,- Ft összeget a vevő az eladó és a haszonélvező által vállalt kötelezettségek - az elővásárlási jog gyakorlására történő eladói felhívások (vételi ajánlatok) 15 napos nyilatkozattételi határidejének lejártát követően a vonatkozó igazolások (valamennyi tulajdonostárs vonatkozásában az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy ennek hiányában a kézbesítési igazolások) átadása, az Ingatlan magában foglaló társasház egyenlegközlő, tartozásmentességet igazoló dokumentumának átadása, az Ingatlan közüzemi díjainak megfizetését igazoló dokumentumok átadása, az Ingatlan - a haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti jogán túl - per-, teher-, és igénymentességének igazolása, az Ingatlan szerződéskötés kori megtekintett kiürített állapotának biztosítása - teljesítésekor fizeti meg az eladó bankszámlájára történő banki átutalással az eladó és a haszonélvező részére oly módon, hogy ezen összegből 67.392.000,- Ft összeg az eladót, 16.848.000,- Ft összeg a haszonélvezőt illeti.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy a birtokbaadás az utolsó vételárrészlet teljesítésével egyidejűleg történik meg.

Az Ingatlan E-ING rendszerből 2026. április 8. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap másolata alapján, a tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú rovatában a „TÁRSASHÁZ MINDENKORI TULAJDONOSAI” jogosult javára bejegyzett elővásárlási jog bejegyzés, a tulajdoni lap III. részének 5. sorszámú rovatában az eladó 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan 139413/1/2018/18.08.06 számon bejegyezve Bánffy Miklós Ladomér jogosult javára szóló holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzés szerepel. Egyebekben a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában állnak a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15, 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 7151 hrsz-ú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (7) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra (vállalkozásra, vagyonhasznosításra) biztosított keret terhére történhet. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerint illetékes szerv jogosult.

A Vagyonsrendelet 20. § (3) bekezdése alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt. 100 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Bizottságot az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2026. (.....) GJB határozata

a 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 3. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

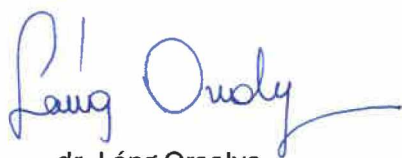
A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület, Attila út 47. szám alatti (hrsz. 7151) társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/7, 7151/0/A/15 és 7151/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként, mint tulajdonostársat megillető, a társasházi törzslapon 106498/3/1999/98.12.01. bejegyzési számon „módosítás (Elővásárlási jog bejegyzés az 1-41. sz. különlapokra.) + SZ.M.SZ.” jogcímen, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/16 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, a tulajdoni lap III. rész 2. pontja alatt 106498/3/1999/99.05.18. bejegyzési számon a „társasház mindenkori tulajdonosai” javára szóló bejegyzés alapján fennálló elővásárlási jogával a Bánffy Domokos eladó, Bánffy Miklós Ladomér haszonélvező és a Managed Medical Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő között 2026. március 4. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/16 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. 1. emelet 3. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 65 m² alapterületű, kettő és fél szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 230/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 93.600.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2026. május 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése
megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. április „23.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. április „23.”