



**Sürgősségi előterjesztés**  
**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**Gazdasági és Jogi Bizottságának**  
**2026. július 16-i rendkívüli ülésére**  
**a 1013 Budapest, Attila út 47. 3. emelet 2A. 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!

Csárdás Péter tulajdonos képviseletében dr. Fadgyas Norbert ügyvéd 2026. július 13. napján továbbított kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 8 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

dr. Fadgyas Norbert ügyvéd kérelmében előadta, hogy a Csárdás Péter tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/33 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 47. 3. emelet 2A. ajtó „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 116/10.000 tulajdoni illetőség (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében Csárdás Péter tulajdonos vételi ajánlatot kapott és annak alapján adásvételi szerződést kötött Csuport Mónika vevővel. A jogi képviselői megkeresésében foglaltak szerint az Ingatlant terheli a társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog.

A jogi képviselő által benyújtott kérelemhez csatolásra került a Csárdás Péter tulajdonos által a dr. Fadgyas Norbert ügyvéd részére adott és az elővásárlási jog gyakorlásához kapcsolódó eljárásban való képviseletre szóló meghatalmazás. Az adásvétel feltételeit a jogi képviselő által továbbított elővásárlási joggyakorlás lehetőségére szóló tájékoztatás tartalmazza, a beadványhoz ingatlan adásvételi szerződés nem került csatolásra.

A jogi képviselői tájékoztatás értelmében a vételi szándék tárgya az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, a vételár összege: 64.000.000,- Ft (1.939.394,- Ft/m<sup>2</sup>).

A vételár megfizetésének esedékessége a jogi képviselői tájékoztatásban az alábbiak szerint került megjelölésre:

- a vevő az ingatlan adásvételi szerződés hatálybalépésével egyidejűleg fizetett meg 6.400.000,- Ft összeget foglaló jogcímen az eladó által meghatározott bankszámlára,
- a vevő azt követő 15 munkanapon belül fizet meg további 6.400.000,- Ft összeget második vételárrészlet jogcímen és az eladó bankszámlájára történő átutalással, hogy valamennyi elővásárlási jogosult lemondó nyilatkozata átadásra került a vevő részére, vagy az

elővásárlási jogosultak részére postán elküldött értesítő levél (az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban) térítvevényeit (átvette/nem vette át/átvételt megtagadta jelzéssel) az eladó átadta a vevő részére és

- a vevő a fennmaradó harmadik és egyben utolsó vételár részletet, amely mindösszesen 51.200.000,- Ft az Erste Bank Hungary Zrt.-től igényelt kölcsönből fizeti meg 2026. december 31. napjáig.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy a foglaló (első vételár részlet) és a második vételár részlet összegét az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg, a fennmaradó vételárat pedig a jogi képviselői tájékoztató levélben foglaltak szerint köteles az eladó részére megfizetni.

A szerződéskötés egyéb lényeges feltételei szerint az Ingatlan - az elővásárlási jogon túlmenően - per-, teher- és igénymentes állapotú és az Ingatlan birtok-átruházására a teljes vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül kerül sor.

Az Ingatlan E-ING rendszerből 2026. július 14. 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 szerepel. A tulajdoni lap értelmében a tulajdoni lapon INYER/2026/864352. széljegyszámon Csuport Mónika javára szóló tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői 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 a 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 Vagyonrendelet 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.

A sürgősségi előterjesztés indoka, hogy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó beadvány 2026. július 14-én került letöltésre és az abban foglalt kérelem mielőbbi elbírálása szükséges.

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 előterjesztés megvitatására és 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. 3. emelet 2A. szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről**

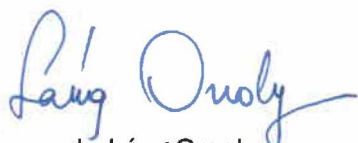
A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület 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/33 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 Csárdás Péter tulajdonos és eladó képviseletében eljáró dr. Fadgyas Norbert ügyvéd által a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzathoz 2026. július 13. napján a Budapest I. kerület, belterület 7151/0/A/33 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1013 Budapest, Attila út 47. 3. emelet 2A. ajtó „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 116/10.000 tulajdoni illetőség értékesítése tárgyában hivatali kapun keresztül benyújtott, a vételi ajánlat és az adásvételi szerződés lényeges rendelkezéseit tartalmazó elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben és tájékoztatásban foglalt feltételek mellett, 64.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2026. július 17.

Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag  
megalapozott:



dr. Láng Orsolya  
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea  
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2026. július „15.”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság  
ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2026. július „15.”