



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. január 22-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Országház utca 34. 2. emelet 1. ajtószám alatti lakás
és sétányszint 2. szám alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal
kapcsolatos nyilatkozat megtételére**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Ablonczy Ákos eladó képviselőjében dr. Tolnay Mihály ügyvéd 2026. január 4-én elővásárlási jog fennállására vonatkozó tájékoztatás iránti kérelmet, majd 2026. január 12. napján – a kérelem kézhezvételétől számított 15 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére irányuló kérelmet nyújtott be a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzathoz (a továbbiakban: Önkormányzat).

dr. Tolnay Mihály ügyvéd az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta az Ablonczy Ákos eladó, valamint Mészáros Dávid György, és Skrabski Fruzsina Annamária vevők között 2026. január 2. napján a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/16 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. 2. emelet 1. szám alatt található, 203 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlannak a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 557/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel (a továbbiakban Lakás), valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/31 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 2. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlannak és a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000 eszmei tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tároló, a Lakás és a Tároló együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) értékesítése tárgyában kötött és általa ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés eredeti példányát.

A csatolt adásvételi szerződésben a szerződő felek rendelkeztek arról is, hogy az eladó az Ingatlanok adásvételével egyidejűleg a vevők részére átruhazza a Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlanban lévő 77., 78. és a 87. számú garázs beállóhelyek kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot is.

Tényként rögzítendő, hogy a BHG Hausbau Kft., mint alapító és az Önkormányzat között 2000. május 31. napján megállapodás jött létre, amelyet a szerződő felek 2002. október 17. napján módosítottak. A hivatkozott megállapodás alapján az alapító a 1014 Budapest, Országház utca

33. és 34. szám alatti ingatlanokon álló épületek gépkocsi-parkolóval történő ellátása céljából mélygarázst létesít, amely mélygarázs az Önkormányzat tulajdonát képezi azzal, hogy azon az alapító haszonélvezeti jogot szerez, amely haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől számított 25 évig illeti meg. A szerződő felek megállapodása alapján az alapító jogosult a haszonélvezeti jog gyakorlásának ellenérték fejében történő átengedésére oly módon, hogy a mélygarázsban kialakított garázshelyek használatát a társasház vagy a lakástulajdonosok számára biztosítja. A szerződő felek által kötött megállapodás rendelkezik arról, hogy amennyiben az alapító javára bejegyzett haszonélvezeti jog 25 éves időtartama lejártát követően az Önkormányzat a mélygarázst hasznosítani kívánja, az alapító, illetve az általa nevezett Jogutód (a 1014 Budapest, Országház utca 33. és 34. számok alatti Anjou I. Társasház és Anjou II. Társasház, illetve a társasházakban lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostársak) részére az Önkormányzat ún. előhasználati jogot vagy előbérleti jogot biztosít. A szerződő felek ezen jogok tartalmát úgy határozták meg, hogy amennyiben a jövőbeni hasznosítást megelőző szerződéskötés során azonos feltételek mellett a garázst a 25 év alatt is már használó lakástulajdonosok vagy a társasház is ajánlatot tesz, úgy az Önkormányzat kizárólag ez utóbbiakkal kötheti meg a használati vagy bérleti szerződést. A 2002. október 17-én kelt kiegészítő megállapodás 3. pontjában az Önkormányzat akként nyilatkozott, hogy amennyiben az alapító a haszonélvezeti jog gyakorlását a haszonélvezeti idő fennállása alatt ellenérték fejében engedi át a társasház vagy társasházi lakástulajdonosok részére, az Önkormányzat akarata továbbra is arra irányul, hogy azonos feltételekkel nem fog a garázsok használatának jogával élni. A Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6097 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terheli a 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában az alapító javára a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog.

Az alapító a javára bejegyzett haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedésére 2030. május 26. napjáig jogosult.

Az adásvételi szerződés értelmében az eladó a garázs beállóhelyek kizárólagos használatára vonatkozó jogosultságot az adásvételi szerződésben rögzített 150.000,- EUR ellenértékért ruházza át a vevőkre.

A felek az Ingatlanokat dologösszességnek kezelik, azok együtt képezik az adásvételi szerződés tárgyát, egyik fél sem kívánja az adásvételi szerződést csak a Lakás vagy a Tároló tekintetében megkötni, a felek ezt a lehetőséget az adásvételi szerződésben kizárták, ideértve a garázs beállók használati jogának átengedését is.

A garázs beállókat magában foglaló, „kivett mélygarázs és park” megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, ugyanakkor annak hasznosítására a fent körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartama alatt a bejegyzett haszonélvezeti jog jogosultja jogosult.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlanok együttes vételárát 1.950.000,- EUR összegben határozták meg, amely összegből a Lakás vételára 1.930.000,- EUR, a Tároló vételára 20.000,- EUR.

A felek rögzítették, hogy a vevők az Ingatlanok vételárát akként fizetik meg az eladó részére, hogy a vevők a szerződéskötési kötelezettségük megerősítéseként az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül 210.000,- EUR összeg foglalt az eljáró ügyvéd ügyvédi letéti bankszámlájára fizetnek meg.

A vevők a foglaló összegének megfizetése után fennmaradó vételárrészt - 1.890.000,- EUR összeget - az eladó részére banki átutalással fizetik meg azt követő 5 munkanapon belül, hogy egyik elővásárlásra jogosult sem gyakorolja vagy gyakorolhatja joghatályosan az elővásárlási jogát, de legkésőbb, mint 2026. április 1. napjáig.

Az adásvételi előszerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok birtokátruházására a vételár hiánytalan megfizetését követő ötödik munkanapon belül kerül sor.

A Lakás és a Tároló 2026. január 2. napján lekért és az eladói kérelemhez csatolt tulajdoni lap másolatai szerint mind a Lakás, mint a Tároló per-, teher- és igénymentes.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat magában foglaló Budapest I. kerület, belterület 6635/2 hrsz-ú társasházi ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 5. § (1) bekezdése értelmében az Önkormányzatot a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a KÉSZ 4. számú melléklete tartalmazza, melynek értelmében az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 6635/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a települési értékek megóvása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot (KÉSZ 4. számú melléklet 146. pont).

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 4. § b) pontja alapján a műemlékek korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint a 4. §-ban meghatározott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és átruházásáról a Képviselő-testület határoz.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, 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 Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Országház utca 34. 2. emelet 1. szám alatti lakás és sétányszint 2. szám alatti tároló ingatlanokon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 17. § (1) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján fennálló elővásárlási jogával az Ablonczy Ákos eladó, valamint Mészáros Dávid György, és Skrabski Fruzsina Annamária vevők között a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/16 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. 2. emelet 1. szám alatt található, 203 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 557/10.000, az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan, valamint a Budapest I. kerület, belterület 6635/2/A/31 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1014 Budapest, Országház utca 34. sétányszint 2. szám alatt található, 4 m² alapterületű, „tároló” megnevezésű ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzátartozó 11/10.000, az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló ingatlan értékesítése tárgyában 2026. január 2. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, mindösszesen 2.100.000,- EUR összegű vételáron azzal, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele kifejezetten és kizárólag a megjelölt lakás- és tárolóingatlan vonatkozásában történik, nem terjed ki az adásvételi szerződésben írt 77., 78. és 87. számú garázs beállóhelyekre tekintettel arra, hogy a beállókat magában foglaló, Budapest belterület 6696/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, amely ingatlant terhelő és az ingatlan tulajdoni lapján szereplő, 187070/3/2005/05.05.26. számú bejegyzés rangsorában a bejegyzéstől számított 25 év időtartamra bejegyzett haszonélvezeti jog értelmében a haszonélvezeti jog gyakorlásának és ezáltal az ingatlanban lévő és az adásvétellel érintett beállóhelyek kizárólagos használatának átengedésére 2030. május 26. napjáig kerülhet sor, a beállóhelyet és az azt magában foglaló ingatlant a körülírt haszonélvezeti jogosultság időtartamának lejártát követően kizárólag a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos hasznosíthatja.

Határidő: 2026. január 31.

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

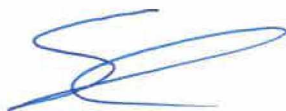
Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. január 19.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. január 19.