



**Előterjesztés**

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2026. április 30-i rendes ülésére**

**a 1016 Budapest, Mészáros utca 15-17. szám alatti társasházban lévő ingatlanokon  
fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

## **1. ELŐTERJESZTÉS**

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ardair Property Kft. (Cg.01-09-209078) eladó a képviseletében eljáró In-Management Szolgáltató Zrt. (Cg.01-10-142114) által és dr. Németh Kristóf László, mint vezető tisztségviselői feladatokat ellátására kijelölt személy képviselő útján benyújtott, 2026. március 05. napján érkezett kérelmében – a kérelem kézhezvételétől számított 8 napos határidőben történő – elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az eladói kérelem értelmében az eladó vételi ajánlatot kapott a Pro SPV Korlátolt Felelősségű Társaságtól (Cg.01-09-449939) a 1016 Budapest, Mészáros utca 15-17. szám alatti társasházban lévő és az eladó tulajdonában álló

- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 3. emelet/R/1 „felülvizsgálat alatt” található, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, raktár megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 14/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/9 „felülvizsgálat alatt” található, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 76/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/13 „felülvizsgálat alatt” található, 311 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 4/17 tulajdoni hányada – amelyhez hozzátartozik 4 parkolóhely kizárólagos használati joga - a hozzátartozó 302/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I.

- kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/15 „felülvizsgálat alatt” található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 45/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/E/1 „felülvizsgálat alatt” található, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 22/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
  - a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/27 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. 4. emelet/I/8 „felülvizsgálat alatt” található, 720 m<sup>2</sup> alapterületű, iroda megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 698/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
  - a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. 5. emelet/I/9 „felülvizsgálat alatt” található, 545 m<sup>2</sup> alapterületű, iroda megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 529/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel ingatlanokra (a továbbiakban együtt: Ingatlanok), mint dologösszességre.

Az eladói megkeresésében foglaltak szerint az Ingatlanokat terheli a társasház mindenkori tulajdonosait megillető elővásárlási jog, illetve a 7547/0/A/15 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a társtulajdonosnak a vevővel szemben elővásárlási joga van.

A Polgármesteri Hivatal illetékes igazgatósága 2026. március 13-án tájékoztatást adott a kérelmező részére az elővásárlási jognyilatkozat megtételére vonatkozó eljárás menetéről, valamint hiánypótlási felhívás keretében kérte a kérelemben nem jelölt feltételek és adatok pótlását és a cégszerűen aláírt vételi ajánlat továbbítását.

Az eladó által benyújtott kérelemhez 2026. március 23-án csatolásra került az Ingatlanok átruházása tárgyában az eladó és a Pro SPV Korlátolt Felelősségű Társaság vevő között 2026. március 16-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés.

A felek a kérelem és az adásvételi szerződés szerint az Ingatlanokat dologösszességnek kezelik, azok együtt képezik az adásvételi szerződés tárgyát, az adásvételi szerződést nem — vagy nem a szerződés szerinti feltételekkel — kötötték volna meg, ha a szerződés tárgyát képező bármelyik ingatlanra nem jött volna létre a jogügylet.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlanok együttes vételárát 770.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg.

A felek rögzítették, hogy a vevő az Ingatlanok vételárát akként fizeti meg az eladó részére, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 1 munkanapon belül 115.500.000,- Ft összeget banki átutalás után fizet meg az eladó óvadéki bankszámlájára, amely összegből a felek 77.000.000,- Ft összeget foglalónak, 38.500.000,- Ft összeget pedig vételárrészletnek tekintenek.

A vevő a fennmaradó 654.500.000,- Ft összegű vételár részletet bankkölcsön igénybevétele mellett és az eladó óvadéki bankszámlájára való banki átutalással fizeti meg legkésőbb 2026. április 30. napjáig.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az Ingatlanok birtokátruházására a vételár hiánytalan megfizetését követő 3 munkanapon belül kerül sor.

Az Ingatlanok E-ING rendszerből 2026. április 8. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatai alapján a tulajdoni lapokon INYER/2026/367198. széljegyszámon a vevő tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának bejegyzése iránti kérelem szerepel. A tulajdoni lapok értelmében az Ingatlanokat 3.100.000.000,- Ft és járulékai erejéig az OTP BANK NYRT. jogosult javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog és annak biztosítására szóló elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az OTP BANK NYRT. jogosult javára bejegyzett vételi jog terheli. Egyebekben a tulajdoni lap másolatok szerint az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7547/0/A/21 helyrajzi számú ingatlan.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant magába foglaló Budapest I. kerület, belterület 7547 helyrajzi számú társasházi ingatlan az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint régészeti lelőhely.

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.

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 1016 Budapest, Mészáros utca 15-17. szám alatti társasházban lévő 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 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület, Mészáros utca 15-17. szám alatti (hrs. 7547) társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 7547/0/A/21 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként, mint tulajdonostársat megillető és a hatályos – Budapesten, 1998. június 19-én kelt - társasházi alapító okirat V. fejezetében foglaltak alapján, valamint a Budapest I. kerület, belterület 7547/0/A/15 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése értelmében fennálló elővásárlási jogával az Ardmail Property Korlátolt Felelősségű Társaság eladó és a Pro SPV Korlátolt Felelősségű Társaság vevő között Budapesten, 2026. március 16. napján az eladó tulajdonában álló

- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 3. emelet/R/1 „felülvizsgálat alatt” található, 15 m<sup>2</sup> alapterületű, raktár megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 14/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/9 „felülvizsgálat alatt” található, 78 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 76/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/13 „felülvizsgálat alatt” található, 311 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 4/17 tulajdoni hányada – amelyhez hozzátartozik az adásvételi szerződés 2. számú mellékletén 12-15. számmal jelölt 4 parkolóhely kizárólagos használati joga - a hozzátartozó 302/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/G/15 „felülvizsgálat alatt” található, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 45/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. - 1. emelet/E/1 „felülvizsgálat alatt” található, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 22/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel,

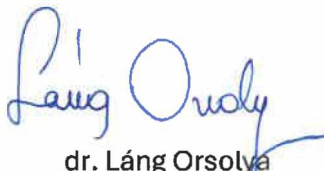
- a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/27 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. 4. emelet/1/8 „felülvizsgálat alatt” található, 720 m<sup>2</sup> alapterületű, iroda megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 698/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel és
  - a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által, Budapest I. kerület belterület, 7547/0/A/28 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. 5. emelet/1/9 „felülvizsgálat alatt” található, 545 m<sup>2</sup> alapterületű, iroda megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a hozzátartozó 529/10.000 eszmei hányaddal, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel
- ingatlanok vevő részére való együttes, dologösszességként történő értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett, 770.000.000,- 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 „12”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2026. április „12”