

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.5

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. április 22-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, alagsori, 36590/0/A/21 helyrajzi számú bérlős raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata

2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 APR 17.	Szám: 02/116
Melléklet:	Ügyintéző: EA.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, alagsori, 36590/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, 380 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 1936/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú raktárhelyiségre vonatkozóan Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. szeptember 1. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a VARÁZSSZÓ-TAN Kft.-vel (székhely: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 10. 4. em. 10.; adószám: 24246323-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-997621; képviseli: Gergely Károly János ügyvezető, a továbbiakban: Bérlő). A cég a helyiséget vendéglátás (szeszarusítással) és kulturális tevékenységek céljára vette bérbe.

Az ingatlan a Palota negyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház alagsorában helyezkedik el, utcafrontról önállóan megközelíthető. Jelenleg vendéglátóipari egységként (kávézó, söröző, melegkonyha nélkül) működik, nagy területű vendégtérrel, bárpuittal, konyhával, irodával, raktárral, személyzeti és vendégmosdókkal. Bejáratú ajtaja kétszárnyas, fémszerkezetű. Belmagassága 4 m, falai nagyrészt vakolatlanok, padozata kő és kerámia járólappal. Az áram-, víz- és csatorna közmű kiépített, gáz nincs. A melegvizet 2 villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Bérlő 2024. november 18. napján vételi kérelmet nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) készítette el 2024. december 18-án. Az ingatlan forgalmi értékét 144.530.000 Ft (380.342 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2025. január 9. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a bekölthető forgalmi érték 100 %-a, azaz **144.530.000 Ft.**

Az ingatlan HVT III. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a 17/1992.(VI.30) számú önkormányzati rendelettel elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 21 albetétből álló társasházban már csak ez az egy önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1936/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

ÉRKEZETT

2025 APR 17. 11:10



2025. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	275.055 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	119.352 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,7 % inflációval számolva):	39.081.149 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,7 % inflációval számolva):	16.958.111 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	22.123.038 Ft
Forgalmi érték:	144.530.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések szerint a Szentkirályi utca kiemelt jelentőségűnek minősül, ahol a főszabály szerint az Önkormányzat nem értékesít helyiséget, azonban ez a helyiség alagsori, és az utolsó önkormányzati albetét a házban.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Bérlet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyelvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá, hogy a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, alagsori, 36590/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, 380 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 1936/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú raktárhelyiséget a Bérlet - a forgalmi értékbecslés és a Rendelet rendelkezései alapján - 144.530.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 10 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkát elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérleten nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. és 1.7.1. alpontja szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruhazza át.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése szerint a HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlet vásárolhatja meg.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése a)-b) pontjai alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben vagy részletekben történik. A Rendelet 19. § (4) bekezdése szerint vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérletje marad.

Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított a közös költséggel csökkentett bérleti díjat az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat megvitatását és a döntés meghozatalát.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

...../2025. (IV.22.) számú határozata

A verzió

**a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, alagsori, 36590/0/A/21 helyrajzi számú
bérlet raktárhelyiség vételi ajánlatának elutasításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy



1.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23.** szám alatti, alagsori, **36590/0/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott, 380 m² alapterületű raktárhelyiség **VARÁZSSZÓ-TAN Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 10. 4. em. 10.; adószám: 24246323-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-997621; képviseli: Gergely Károly János ügyvezető) bérlo részére történő eladásához;

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) határozati pont szerinti döntésről tájékoztassa az ügyfelet.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. április 22., a 2. pont esetében: 2025. április 30.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

vagy

B verzió

a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23. szám alatti, alagsori, 36590/0/A/21 helyrajzi számú bérlo raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlat magadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 23.** szám alatti, alagsori, **36590/0/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott, 380 m² alapterületű raktárhelyiségre vonatkozóan a **VARÁZSSZÓ-TAN Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 10. 4. em. 10.; adószám: 24246323-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-997621; képviseli: Gergely Károly János ügyvezető) bérlo részére történő eladási ajánlat megküldéséhez – az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ának megfelelő - 144.530.000 Ft vételár közlésével;

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat bérlo részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. április 22., a 2. pont esetében: 2025. június 30.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. április 16.


Sáty Balázs
alpolgármester

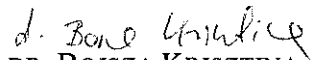
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

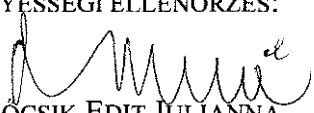
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL: 

BETEREJSZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 4



1. sz. melléklet

VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

Csete Zoltán
műszaki igazgató
részére
csete-zoltan@rev8.hu

Iktatószám: LHÉ/383 - 2 /2024
Ügyintéző: Balaton Boglárka
Telefon: +36-1-216-6961/136
email: ertekesites@jgk.hu
Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!

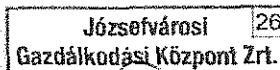
A Budapest VIII., **Szentkirályi utca 23.** szám alatti, 36590/0/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, 380 m² alapterületű bérlős helyiségre vételi szándéknyilatkozat érkezett.

Kérjük, szíveskedjen nyilatkozni, hogy annak esetleges értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Közreműködését köszönjük.

Budapest, 2024. november 20.

Tisztelettel:




dr. Görcsös Mónica
mb. vagyonhasznosítási igazgató

 5

Balaton Boglárka

Feladó: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Küldve: csütörtök 2024. november 21 9:38
Címzett: ertesites@jgk.hu
Tárgy: Re: LHÉ-383-2-2024

Tisztelt Balaton Boglárka!

Tárgyi ingatlan HVT területen helyezkedik el (HVT III.), tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Üdvözlettel

Balaton Boglárka <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2024. nov. 20., Sze, 14:28):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatását csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



dr. Görcsös Mónika
Boglárka

Balaton

mb. vagyonhasznosítási igazgató

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest. Őr u. 8.

Tel: +36-1-216-6961

E-mail: ertesites@jgk.hu