

VH1/3-2/2025

7.



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. május 29.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a **határozatok** elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

J. Bone
DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi

X

Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi

-

Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

-

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Érkezett: 2025. MÁJ 21.	Szám: 02/173-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita
	Előzmény:

A.) Javaslat a Tömő utca 17. szám alatti ingatlan pályázat útján történő értékesítésére

A Budapest VIII. kerület, **Tömő utca 17.** szám alatti, 36208 helyrajzi számon nyilvántartott, 668 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) pályázat útján történő értékesítéséről és társasház megszüntetéséről a Képviselő-testület a 37/2025. (II. 27.) számú határozatával döntött. A társasház megszüntetését célzó földhivatali eljárást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) 2025. március 6. napján indította el. A földhivatali ügyintézés elhúzódása miatt, jelen előterjesztés postázásának napjáig a társasház megszüntetésére nem került sor, így az értékesítési pályázat nem került meghirdetésre.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a 37/2025. (II. 27.) számú határozatának 2-4. pontját vonja vissza és hirdessen új értékesítési pályázatot.

ÉRKEZETT

2025. MÁJ 21.

15:24

[Signature]

A Képviselő-testület a 37/2025. (II. 27.) számú határozata az alábbi:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. 36208 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti Társasházat megszünteti, és felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a Társasház megszüntető okirat aláírására és annak ingatlannyilvántartásba történő benyújtására;

2. a társasház megszüntetését követően a Budapest VIII. 36208 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti, 668 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;

3. a 2.) határozati pont alapján elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel: a.) a minimális vételár: 384.620.000 Ft, b.) az ajánlati biztosíték összege: 57.693.000 Ft, c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár, d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy da.) 2026. december 31. napjáig az ingatlanon álló épületet elbontja, db.) a határidőre történő bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft, amely kötelezettség banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandó. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

4. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás közzétételéről az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően.”

Ingatlan1 a Corvin negyedben, a Tömő utcában, a Bókay János utca és a Szigony utca között található, minden közművel rendelkezik, földterületének felszíne sík. Az ingatlan zárt sorú beépítésű. A telek alakja hosszanti téglalap formájú, a lakóház 'C' alakú. A lakóépület pince + földszint + 2 emelet kialakítású. A lakóház bejárata faszerkezetű kétszárnyú ajtó. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált. A lakóházban 27 db lakás van. A lakások részben befalazott, részben OSB lapokkal lezárt. A fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház függőfolyója aládúcolt. A lakóház műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. Az épület teljes kiürítése megtörtént.

Ingatlan1 forgalmi értéke **384.620.000 Ft** a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2024. december 5. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2025. január 2. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

Ingatlan1 szomszédságában található a Budapest VIII. kerület, **Szigony u. 39.** szám alatti, 36204 helyrajzi számon nyilvántartott, 479 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon található épület, melynek kiürítése szintén megtörtént. A Budapest VIII., Szigony u. 39. szám alatti ingatlanra vonatkozóan rendelkezésre áll 2023. szeptember 28. napján kelt bontási engedély, mely 2 évig hatályos.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az Ingatlan1 étékesítésére oly módon írjon ki pályázatot, hogy a nyertes ajánlattevőnek a vételár megfizetése, valamint az Tömő utca 17. épület bontása mellett a **Szigony u. 39. szám alatti épületet is el kelljen bontania.**

Pályázati feltételek:



- a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
 - aa) I. forduló: pályázat benyújtás
 - ab) II. forduló: versenytárgyalás
- b) A minimális vételár összege: 384.620.000 Ft
- c) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
- d) Az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15%-a, azaz 57.693.000 Ft
- e) A pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - ea) 2026. december 31. napjáig a Tömő u. 17. és a Szigony u. 39. szám alatti ingatlanokon álló épületeket elbontja,
 - eb) kötelezettséget vállal a határidőre történő bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén 2x15.000.000 Ft kötbérre, amely kötelezettség banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandó. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők.
 - ec) kötelezettséget vállal az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére a szerződésszerű teljesítésig,

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Az adásvételi szerződés alapján a vételár teljes összege az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak beérkezését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A foglaló összege a Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-ának megfelelő összeg. A vételár 1. részlet a megajánlott vételár 50%-ának megfelelő összeg, ami magában foglalja a foglaló összegét is. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

A vételár beérkezését, illetve a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat, mint elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezését követően történik meg az ingatlan birtokbaadása.

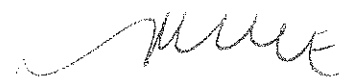
A lakóépületek esetében az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a foglaló az Önkormányzat részére átadásra kerül. A fennmaradó vételárhátralék megfizetésére az elővásárlási joggyakorlás határidejének lejártát követően, de még a birtokbaadást megelőzően, az eladó írásos felhívása alapján kerül sor.

Javaslom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a www.vatera.hu és a www.ingatlan.com hirdetési portálokon.

A Versenyeztetési Szabályzat 6. b) pontja alapján a versenyeztetési eljárás lefolytatója – ha a kiíró másképp nem dönt – a JGK Zrt.

B.) Javaslat az Üllői út 16/B., 36763/0/A/48 hrsz.-ú és Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 és 36764/0/A/3 hrsz.-ú ingatlanok értékesítési pályázatának eredménytelenné nyilvánításáról

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/3 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a Képviselő-testület 38/2025. (II. 27.) számú határozata alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében. A pályázati felhívás 2025.



március 3. napjával került kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2025. április 17. volt. Az ajánlattételi határidőig az ingatlanok megtekintésére érdeklődés nem volt, a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, ennek megfelelően pályázat benyújtására nem került sor. Előzőek alapján a lefolytatott pályázat eredménytelenül zárult.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön a pályázat eredménytelenségéről.

Az ingatlanok újbóli értékesítése helyett javaslom bérbeadási pályázat kiírását a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntését követően.

C) Javaslat a Szentkirályi u. 16. szám alatti ingatlan pályázat útján történő értékesítésére

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatti, 36516/0/A/13 helyrajzi számú, 351 m² alapterületű, II. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületszélén, a József körút és a Múzeum körút közötti részen található, a Szentkirályi utcában. A pince + földszint + 2 emelet kialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Az épületet Kauser Gyula tervezte 1898-ban. Az épület nem áll műemléki védelem alatt, azonban a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) rendelete alapján helyi védelemmel rendelkező építészeti örökség. A Szentkirályi u. 16. szám alatti társasházban 16 albetét van, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2420/10.000 tulajdoni hányaddal.

A helyiségben jelenleg egyetlen közmű sem működik. A fűtési rendszer leszerelésre került, kazán nincs, csupán a radiátorok maradtak a helyükön. A burkolatok és felületképzések elavultak. A mennyezeten beázási nyomok láthatók. A szaniterek nagyrésze eltávolításra került, vagy megrongált. A nyílászárók vetemedettek, rossz állapotban vannak. Az elektromos hálózat, a csatornarendszer, valamint a vízvezetékrendszer jelenlegi állapotában használhatatlan, ezek is teljes felújításra szorulnak. A villanyóra nem az albetétben belül található, gázóra és vízóra nincs felszerelve. Az ingatlan belmagassága 3,72 m. Bérbeadás útján történő hasznosítása csak jelentős költséggel valósítható meg. A helyiség 2011. november 30. óta üres. Bérbeadási pályázaton nem került meghirdetésre. Egy érdeklődő jelentkezett, aki táncstúdiót szeretett volna. Tekintettel arra, hogy a helyiség teljes felújítást igényel és a becslések szerint több 10 millió forintos beruházás bérbeszámítással nem térül meg, ezért javaslom a helyiséget elidegenítésre. A jelenlegi közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak 56.160 Ft/hó.

A 36516/0/A/13 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. április 22. napján kelt értékbecslése szerint **241.680.000 Ft**. Az ingatlan esetében a vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 241.680.000 Ft.

Pályázati feltételek:

- a.) A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatti, 36516/0/A/13 helyrajzi számú, 351 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése.
- b.) Az Ingatlan minimális vételára: 241.680.000 Ft
- c.) A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb vételár.
- d.) Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 36.252.000 Ft



Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatti, II. emeleti üres önkormányzati tulajdonú helyiség pályázat útján történő elidegenítéséhez.

D) Javaslat a Dobozi utca 13. szám alatti ingatlan értékesítési pályázatának eredménytelenné nyilvánításáról, és új pályázat kiírásáról

Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 13. szám alatti, 35379 helyrajzi számon nyilvántartott, 907 m² alapterületű kivett beépítetlen területre (továbbiakban: Telek) vonatkozóan a Képviselő-testület 35/2025. (II. 27.) számú határozata alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében. A pályázati felhívás 2025. március 3. napjával került kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2025. május 19. volt. Az ajánlattételi határidőig az ingatlanok megtekintésére érdeklődés nem volt, a pályázati dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg, azonban pályázat benyújtására nem került sor. Így a pályázat eredménytelenül zárult.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön a pályázati kiírás eredménytelenségéről és hirdessen új értékesítési pályázatot.

A Telek a Magdolna negyedben, a Dobozi utcában, a Teleki László tér és a Magdolna utca között található. A telekhatáron minden közművel rendelkezik. A Telek földterületének felszíne sík. A Telek Ln-1/M-3 övezeti besorolású, főleg lakófunkciójú környezetbe illeszkedik. A Telek alakja hosszanti téglalap formájú. A Telekkel szomszédos ingatlanok az utcafronton pince+földszint+3 emelet szintosztású épületek. A Telek határán 3 oldalról kerített, a 4. oldalon, a Lujza utca felőli szomszédos telek felől nincs kerítés. Az utcafronton betonlábazatban lévő acéloszlopos, betonacél rácsokból és fémlemezekből kialakított kerítés és kapu található. A Telek hosszanti, a szomszédos lakóházak felőli oldalain a lakóházak tűzfalai, dróthálós és téglakerítései határolják.

Az ingatlan forgalmi értéke **370.840.000 Ft + ÁFA**, azaz 470.966.800 Ft a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2024. december 11. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2024. december 19. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

Pályázati feltételek:

- a) a pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat;
- b) I. forduló: pályázat benyújtás;
- c) II. forduló: versenytárgyalás, melyen az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt;
- d) a minimális vételár összege: 370.840.000 Ft+ ÁFA, azaz bruttó 470.966.800 Ft;
- e) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár;
- f) az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15 %-a, azaz 70.645.020 Ft;
- g) a vételár megfizetése egyösszegben történik.

Az adásvételi szerződés szerint a vételár az elővásárlási jog gyakorlási nyilatkozatok beérkezését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A vételár beérkezését, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat és Magyar Állam, mint az elővásárlási jog gyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történhet meg az ingatlan birtokbaadása.

Telekingatlan esetében az adásvételi szerződés megkötéséig foglaló kerül megfizetésre. A foglaló összege a Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-a.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.



Javaslom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a www.vatera.hu és a [www.ingatlan.com](http://wwwingatlan.com) hirdetési portálokon.

II. A döntés pénzügyi hatása

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az adott ingatlanra vonatkozó értékesítési pályázat eredményes lezárása és az adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható. Az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében az értékesítési bevételek között szerepel az Üllői út 16/B., 36763/0/A/48 hrsz-ú és Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 és 36764/0/A/3 hrsz-ú ingatlanok értékesítése 393.790.000 Ft összeggel. Az előterjesztés értelmében ez az értékesítési bevétel nem fog teljesülni. Az értékesítési bevételek között ugyanakkor nem szerepel a jelen előterjesztés tárgyát képező Szentkirályi u. 16. szám alatti helyiség értékesítése. A helyiség minimális vételára: 241.680.000 Ft. A két ingatlan egyenlege – 152.110.000 Ft. Ez az összeg biztosan nem kerül értékesítési bevételként realizálásra. A bevétel kiesés ellentételezésére a 2025. évi költségvetési rendeletet módosítani szükséges kiadási és bevételi oldalon is. Ehhez további egyeztetés szükséges.

III. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a vételár 15%-a. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni: a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben, a Józsefváros című lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján, az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portáljain, az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen, illetve módon. A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

A Versenyeztetési Szabályzat 96. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90%-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75%-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános, 13. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületi ülések – jogszabályban meghatározott esetek kivételével – nyilvánosak, zárt ülés elrendelésére az Mötv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezen jogszabályi rendelkezések alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.



Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

Mellékletek: (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

1. számú melléklet: Tömő utca 17. szám alatti ingatlan értékbecslése
2. számú melléklet: pályázati felhívás (Tömő utca 17. értékesítése és bontása és Szigony u. 39. bontása)
3. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv – Üllői út 16/B. és 18.
4. számú melléklet: Szentkirályi u. 16. szám alatti, II. emeleti, 36516/0/A/13 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése
5. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozat
6. számú melléklet: pályázati felhívás – Szentkirályi u. 16.
7. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv – Dobozi u. 13.
8. számú melléklet: Dobozi utca 13. szám alatti ingatlan értékbecslése
9. számú melléklet: pályázati felhívás - Dobozi utca 13.



I. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) számú határozata

Tömő u. 17. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) 37/2025. (II. 27.) számú határozat 2-4. pontját visszavonja;
- 2.) a Budapest VIII. 36208 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Tömő utca 17. szám alatti, 668 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű** ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;
- 3.) a 2.) pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 384.620.000 Ft,
 - b.) az ajánlati biztosíték összege: 57.693.000 Ft,
 - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) 2026. december 31. napjáig a Tömő utca 17. és a Szigony utca 39. szám alatti ingatlanokon álló épületeket elbontja,
 - db.) kötelezettséget vállal a határidőre történő bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén 2x15.000.000 Ft kötbérre, amely kötelezettség banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandó. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők.
- 4.) dc.) kötelezettséget vállal az előzőeken túl a 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére a szerződésszerű teljesítésig, felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a pályázati felhívás közzétételére és a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-3.) pont esetében: 2025. május 29.

4.) pont esetében: 2025. augusztus 31.

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

II. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) számú határozata

Üllői út 16/B., 36763/0/A/48 hrsz-ú és Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 és 36764/0/A/3 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére kiírt pályázat eredményéről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatt elhelyezkedő, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m² alapterületű földszinti (kizárólag a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), valamint a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatt elhelyezkedő 36764/0/A/1 helyrajzi számú, utcai földszinti és pinceszinti, 756 m² alapterületű, és a 36764/0/A/3 helyrajzi szám alatti, földszinti, 28 m² alapterületű (kizárólag a 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), mindösszesen 902 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésére a Képviselő-



testület 38/2025. (II. 27.) számú határozata alapján kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. május 29.

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

III. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú határozata

Szentkirályi u. 16. szám alatti, 36516/0/A/13 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 16. szám alatt elhelyezkedő 2. emeleti, 36516/0/A/13 helyrajzi számú, 351 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez;
- 2.) a 2.) pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 6. számú mellékletét képező nyilvános, kétfordulós pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a) a minimális vételár: 241.680.000 Ft,
 - b) az ajánlati biztosíték összege: 36.252.000 Ft,
 - c) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb ajánlott vételár;
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a pályázati felhívás közzétételére és a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2025. május 29.

3.) pont esetében: 2025. augusztus 31.

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

IV. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú határozata

a Dobozi u. 13. szám alatti telekingatlan értékesítésére kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról, és új nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 13. szám alatt elhelyezkedő, 35379 helyrajzi számú, 907 m² alapterületű telek ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 35/2025. (II. 27.) számú határozata alapján kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja;



- 2.) a Budapest VIII. 35379 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Dobozi utca 13.** szám alatti, 907 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános, kétfordulós pályázat útján **értékesíti**;
- 3.) a 2.) pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 9. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
- a.) a minimális vételár: 370.840.000 Ft + ÁFA,
 - b.) az ajánlati biztosíték összege: 70.645.020 Ft,
 - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig;
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a pályázati felhívás közzétételére és a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2025. május 29., 4.) pont esetében: 2025. augusztus 31.

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

Budapest, 2025. május 21.



Sáty Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

