

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

1.1 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. május 6-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti, pincszinti, 34675/1/A/1 helyrajzi számú bérlős raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

Érkezett:	2025 APR 29.	Szám:	02/156-2/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	RA	EA	

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti, pincszinti, 34675/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 70 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 349/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú raktárhelyiségre vonatkozóan Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2022. október 7. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Many-Deco Kft.-vel (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12.; adószám: 23350674-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-961442; képviseli: Mészáros Zoltán, a továbbiakban: Bérlő). A Bérlő a helyiséget raktározási tevékenység céljára vette bérbe.

A Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a helyiség 2012. október 4-én került az előző bérlőtől az Önkormányzat birtokába, ezt követően a 2015-2022. közötti időszakban nem volt hasznosítva. 2022. június 15-én nyújtott be bérbevételi kérelmet a Bérlő. Helyiséggazdálkodási Iroda javasolja a helyiség Bérlő részére történő elidegenítését.

Az ingatlan a Népszínház negyedben a Csokonai és a Népszínház utca találkozásánál, egy 1887-ben épült lakóház pincszintjén helyezkedik el, a társasház udvaráról közös pincei tárolóból közelíthető meg. A két raktárhelyiségből álló, átlagos belmagasságú (2,9 m) ingatlanba közművek nincsenek bevezetve, az elektromos rendszer Bérlő üzlethelyiségéből átvetett hálózatról működik. A helyiségben víz-, csatorna és fűtésrendszer nincs kiépítve. Összességében az ingatlan közepes műszaki és esztétikai állapotú.

Bérlő 2025. február 24. 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 2025. április 4-én. Az ingatlan forgalmi értékét 11.300.000 Ft (161.429 Ft/m²) összegben állapította meg.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a bekölthető forgalmi érték 100 %-a, azaz **11.300.000 Ft.**

Az ingatlan nem HVT 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

ÉRKEZETT

2025 APR 29. 14.30

1


nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 37 albetétből álló társasházban már csak ez az egy önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 349/10000 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 közös költség összegét a Bérlo a bérleti díjon felül megfizeti.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2025. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	41.891 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	21.000 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,7 % inflációval számolva):	5.590.862 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,7 % inflációval számolva):	2.300.416 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.290.446 Ft
Forgalmi érték:	11.300.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 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. § (5) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések szerint a Népszínház utca helyi főutcának minősül, ahol a főszabály szerint az Önkormányzat nem értékesít helyiséget, ennek ellenére javasolom az értékesítést, tekintettel arra, hogy udvari, pinceszinti, közművek nélküli – utolsó önkormányzati - ingatlan, melynek a hasznosítása nehéz.

A Bérlo a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó 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, Népszínház utca 12. szám alatti, pinceszinti, 34675/1/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 70 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 349/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú raktárhelyiséget a Bérlo - a forgalmi értékbecslés és a Rendelet rendelkezései alapján - 11.300.000 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 8 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlo-n 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 Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontja szerint (az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben) valamint az 1. pont 1.7.1. alpontja szerint (az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben)

 2

a döntés meghozatala a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben 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 szerint: a „nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt”.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a szerint: „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) - (2) bekezdései szerint: „(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.

(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati 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 az 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 alapján: „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. § (5) bekezdése alapján: „A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.”

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 szerint: a „helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlet vásárolhatja meg. A bérleten kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlet elővásárlási jogával nem él”.

A Rendelet 9. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő és az Önkormányzat kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.

(2) A vételi szándék bejelentése során a bérletnek nyilatkozni kell, hogy

- a) az Önkormányzattal és közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása,
- b) az Önkormányzattal szemben perben nem áll,
- c) a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, meg nem térített beruházásainak értékét a forgalmi értékben érvényesíteni kívánja-e.

(3) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:



- a) a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolást,
- b) a bérbeadó által 30 napon belül hitelesített bérleti szerződést,
- c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,
- d) a bérlőkijelölési jog jogosultjának az eladáshoz való hozzájárulását.
- e) természetes személy esetén adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozatot.

(4) A helyiség elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.

(5) A szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidő a hiánypótlás teljesítésével nyílik meg.

(6) A kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, *(1) A vevő a helyiség vételárát*

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlannak az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönbséget egyidejű egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.

(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.

(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó 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 bérlője 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 – különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében – a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: 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.

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 Bizottság

...../2025. (V. 06.) számú határozata

A verzió

vételi ajánlat elutasításáról
a 34675/1/A/1 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám
alatti pinceszinti bérlős raktárhelyiségre vonatkozóan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám** alatti, pinceszinti, **34675/1/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, 70 m² alapterületű raktárhelyiség Many-Deco Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12.; adószám: 23350674-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-961442; képviseli: Mészáros Zoltán) bérlő részére történő eladásához.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-, hogy a határozat 1. pontja szerinti döntésről tájékoztassa az ügyfelet.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. május 6., a 2. pont esetében: 2025. május 15.

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

vagy

B verzió

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám alatti, pinceszinti, 34675/1/A/1 helyrajzi számú bérlős
raktárhelyiség elidegenítéséről és az eladási ajánlat megadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 12. szám** alatti, pinceszinti, **34675/1/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, 70 m² alapterületű raktárhelyiség elidegenítéséhez a Many-Deco Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 12.; adószám: 23350674-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-961442; képviseli: Mészáros Zoltán)) bérlő részére, az eladási ajánlatot – a forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-ának megfelelő – 11.300.000 Ft vételár összegben határozza meg;
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérlő részére kiadására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2025. május 6., a 2. pont esetében: 2025. július 30.



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

Budapest, 2025. április 29.


Sátyi Balázs
alpolgármester

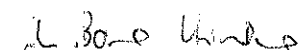
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

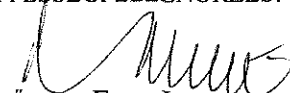
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

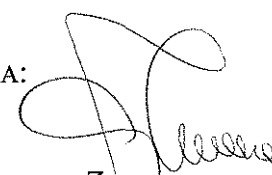
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA

RÉV8 ZRT.
Csete Zoltán

műszaki igazgató
részére

Ügyiratszám: IÉI- 209 - 2/2025
Ügyiratszám: IÉI/ - / 2025
Ügyintéző: Mezei Irén
Telefonszám: 06 1 216-6961/206
Tárgy: HVT

csete-zoltan@rev8.hu

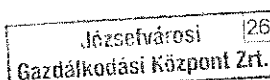
Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 12. szám alatti, pincszinti, 34675/1/A/1 helyrajzi számú bérlős helyiség tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Budapest, 2025. március 6.

Tisztelettel:


dr. Görcsös Mónika
irodavezető




Mezei Irén
referens

Mezei Irén

Feladó: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Küldve: csütörtök 2025. március 6 13:02
Címzett: ertesites@jgk.hu
Tárgy: Re: IÉ/209-2/2025 Budapest VIII., Népszínház utca 12. 34675/1/A/1

Tisztelt Mezei Irén!

Tárgyi ingatlan nem HVT területen helyezkedik el, Rév8 Zrt-nek a tervezett értékesítéssel kapcsolatban nincs nyilatkozattételi kötelezettségünk.

Mezei Irén <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2025. márc. 6., Cs, 8:55):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatásának megküldését csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



DR. GÖRCSÖS MÓNIKA

MEZEI IRÉN

irodavezető

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest, Őr u. 8.

E-mail: ertesites@jgk.hu

Tel: +36-1-216-6961

Web: www.jgk.hu

[Handwritten signature] 8