

VH/101/2025

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

5 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14 -i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti üzlethelyiség elidegenítéséről

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

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

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

1. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
3. számú melléklet: kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2025 OKT 08.	Szám:	02/267-6/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Due		

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 32 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 116/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2017. november 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az IGUANA IT Kft.-vel (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9. fsz. 2.; adószám: 25484159-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-277811, képviseli: Klein Anna ügyvezető). A volt bérlő a bérleményt melegkonyhás vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára vette bérbe.

A polgármester a 327/2021. (VI. 03.) számú veszélyhelyzeti határozatában döntött az IGUANA IT Kft. által bérelt helyiség bérleti jogának átruházásáról, valamint új bérleti szerződés megkötéséről a BORÓKA DELI Kft.-vel (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 10.; adószám: 29188477-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-382729, képviseli: Vorozsilnik János ügyvezető). Bérlő a bérleményt melegkonyhás vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára használja. A 2025. évben érvényes havi nettó bérleti díja 321.073 Ft.

Bérlő 2025. július 20. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota negyedben, a Horánszky utca és a Szentkirályi utca között egy feltehetően az 1900-as években épült ház földszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik. A helyiség minden közművel ellátott, villanyórával rendelkezik, a gázóra lekötésre került. Fűtése villanyüzemű (padlófűtés), melegvíz-ellátása Ariston márkájú villanybojlerről megoldott. Az üzlettér mögötti térben dupla vendég WC és személyzeti helyiség lett kialakítva. Az üzlettérből nyílik egy fém szerkezetű, vendégtérnek kialakított galéria, amelynek belmagassága 2,30 m, a galéria alatt 2,70 m. Összességében az ingatlan igényes, szép állapotú, rendezett. Az ingatlan közös költségét a Bérlő fizeti, mely jelenleg 22.128 Ft/hó.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16 15

1

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonerőértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2025. szeptember 8-án. Az ingatlan forgalmi értékét 58.120.000 Ft (1.816.250 Ft/m²) összegben állapította meg.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **58.120.000 Ft.**

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

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

A 38 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 305/10000 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 az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2025. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	321.073 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	22.128 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (3,7 % inflációval számolva):	35.124.038 Ft
8 évre számított közös költség (3,7 % inflációval számolva)	2.420.710 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre)	32.703.328 Ft
Forgalmi érték:	58.120.000 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. A bérlő nem jelölt meg a beköltözhető forgalmi értéket befolyásoló és a javára elismert értéknövelő beruházásokat.

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 Józsefvárosi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója szerint a 2022-2029. évre elfogadott közép-, és hosszútávú köztérfejlesztési elképzelésekkel összhangban a Budapest VIII., Krúdy utca helyi főutcának minősül, amelyekben főszabály szerint az Önkormányzat nem értékesít helyiséget.

Fentiek alapján nem javaslom, hogy a Bizottság hozzájáruljon, hogy a bérleményt a Bérlő - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 58.120.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 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) a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”

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 döntés a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

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 végzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) - (4) bekezdései alapján:

„(1) A vevő a helyiség vételárát

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok 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 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 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.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

.../2025. (X. 14.) számú határozata

a 36606/0/A/1 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti üzlethelyiség elidegenítéséről

A verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, földszinti, 36606/0/A/1 helyrajzi számon** nyilvántartott 32 m² alapterületű üzlethelyiség BORÓKA DELI Kft (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 10.; adószám: 29188477-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-382729, képviseli: Vorozsilnik János ügyvezető) bérlő részére történő eladásához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. október 14.

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

vagy

B verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, **Krúdy utca 4. szám alatti, földszinti, 36606/0/A/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, 32 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 116/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan a BORÓKA DELI Kft (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 10.; adószám: 29188477-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-382729, képviseli: Vorozsilnik János ügyvezető) bérlő részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez



az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi értéken, 58.120.000 Ft vételár közlésével;

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

Felelős: polgármester

Határidők: az 1. pont esetében: 2025. október 14., a 2. pont esetében: 2025. december 30.

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

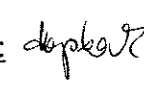
Budapest, 2025. október 7.



Sáty Balázs
alpolgármester

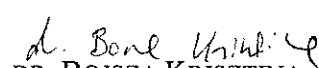
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET 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

 5