

Érkezett:	Szám:	
2025 NOV 19.	02/300 -6/2025	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	Emm Rile	EA



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5.

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. november 27.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Tömő utca 4. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, az I. **határozat** elfogadásához **egyszerű**, a II. **határozat** elfogadásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA VEZÉRIGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Bojsza Krisztina
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.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat), a Budapest VIII. kerület belterület 36302/2 helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület Tömő u. 4. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonjogát az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzat tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 33. § (1) bekezdése alapján szerezte meg.

Az Önkormányzat, a Grund 8 Kulturális Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Kft, a West-Balkán Vendéglátó Kft, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata 2006. november 8. napjával megalapították a Térregény Kulturális és Vagyongazdálkodó Kft-t. Az Önkormányzat 2008. március 4. napjával vagyoni hozzájárulásként a Térregény Kulturális és Vagyongazdálkodó Kft. tulajdonába adta az Ingatlant.

ÉRKEZETT

2025 NOV 19.

17:25
K1

[Signature] 1

A Térregény Kft-ből 2009. február 5. napján kivált a Grund Játsszótér Vagyonkezelő Kft. A kiválás folytán az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a Grund Játsszótér Vagyonkezelő Kft-be került bejegyzésre.

2009. november 30-án a Grund Játsszótér Vagyonkezelő Kft. (a továbbiakban: Grund Kft.) beolvadt a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-be, - ennek következtében a Grund Kft. megszűnt - melynek következtében az Ingatlan tulajdonjogát is beolvadás jogcímén jegyezték be a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (a továbbiakban: Kisfalu Kft.) javára. A Kisfalu Kft. alapító tagjai: Állami Vagyonügynökség, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Budapest Főváros Önkormányzata.

A Kisfalu Kft. 2015. június 1. napján beolvadt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központba (a továbbiakban: JGK Zrt.), melynek egyedüli részvényese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. Az Ingatlan tulajdonjogát beolvadás jogcímén a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javára jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba 2020. május 6-án.

Fenti előzmények alapján tehát az Ingatlan és a jelenleg rajta lévő ingóságok 1/1 arányú tulajdonosa JGK Zrt. Az ingatlan forgalmi értéke az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 126.710.000 Ft. Az ingatlanforgalmi szakvélemény és a tulajdoni lap az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A JGK Zrt. az Ingatlanon kívül semmilyen ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik, minden önkormányzati ingatlanvagyon elem az Önkormányzat tulajdonában van. Az előterjesztés célja az Ingatlan valamint a rajta lévő ingóságok tulajdonjogának rendezése és azok önkormányzati tulajdonba adása.

Az Ingatlan térítésmentes átadásához-átvételéhez kétoldalú ajándékozási szerződés szükséges, melyet az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmaz. Az Ingatlan JGK Zrt. részéről az Önkormányzat részére történő átadása a társaság gazdálkodását és működését nem befolyásolja.

A játsszótéri eszközök a kerületben önkormányzati tulajdonban vannak. Így az Ingatlanon üzemelő Grund játsszótéren található JGK Zrt. tulajdonában lévő tárgyi eszközök tulajdonjogát visszterhes szerződéssel szükséges átadni az Önkormányzatnak, amely bruttó 7.870.033 forint értékű játsszótéri berendezés. A tárgyi eszközök felsorolását a 3. számú melléklet szerinti adásvételi szerződés tartalmazza.

A döntési javaslatot a JGK Zrt. Felügyelőbizottsága rendkívüli (elektronikus hírközlő eszköz segítségével bonyolított) ülésén 2025. november 20. és november 24. között véleményezi.

Az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését követően az Ingatlant szükséges korlátozottan forgalomképes vagyonelemmé nyilvánítani, tekintettel arra, hogy az Ingatlan közfeladat ellátásához kerül hasznosításra.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy fogadja el a határozati javaslatokat.

II. A döntés pénzügyi hatása

Az Ingatlan ajándékozással kerül átadásra az Önkormányzatnak, így ez fedezetet nem igényel.



A játszótéri eszközök adásvételéhez szükséges mindösszesen bruttó 7.870.033 Ft összegű pénzügyi fedezetet az Önkormányzat 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025 (II. 27.) önkormányzati rendelet 9. mellékletében szereplő Általános tartalékból szükséges biztosítani.

III. Jogszábeli környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése alapján 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 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025 (II. 27.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés m) pontja alapján az Általános tartalék terhére esetenkénti, legfeljebb 50.000.000 Ft összeg felhasználásáról a Polgármester dönt, illetve a 14. § (1) bekezdése értelmében az átruházott hatáskörben hozott döntésekkel kapcsolatos előirányzat-módosításokra és előirányzat átcsoportosításokra a Polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja alapján a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést, ezen rendelkezés alapján javasolt, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezze az előterjesztést.

Az I. határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges, a II. határozat elfogadásához minősített többség szükség az Mötv. 50. § és 42. § 16. pontja, valamint az SZMSZ 5. melléklet 4. pontja alapján. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: értébecslés és tulajdoni lap
2. számú melléklet: Ingatlan ajándékozási szerződés tervezete
3. számú melléklet: Ingóságok adásvételi szerződés tervezete



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

a Tömő utca 4. szám alatti ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5., 7., 11., 13. és 17. pontjaiban meghatározott közfeladatainak ellátása érdekében elfogadja – a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1/1 tulajdonában lévő – a 36302/2. helyrajzi számon nyilvántartott és természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 4. szám alatti 881 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő, ingyenes megszerzését;
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a határozat 1. pontjában meghatározott Ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében ajándékozási szerződést köt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal;
3. felhatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy jogi képviselője útján az Ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során a földhivatal felé teljes jogkörben eljárjon, és a földhivatali ügyintézéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot tegye meg;
4. felkéri a polgármestert az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti ajándékozási szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2025. november 27., a 3. pont esetében: a tulajdonba adás földhivatali ügyintézés befejezéséig, a 4. pont esetében 2025. december 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

a Tömő utca 4. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó ingóságokkal kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. a polgármesternek a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.14.1. pontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése szerint magához vonja és 7.870.033 Ft azaz hétmillió-nyolcszázhetvenezer-harminchárom forint összegben az Önkormányzat megvásárolja a 36302/2. helyrajzi számon nyilvántartott és természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 4. szám alatti 881 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) működtetéséhez és használatához szükséges, az előterjesztés 3. számú

 4

melléklete szerinti eszköznyilvántartásban szereplő ingóságokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-től, és ennek érdekében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat adásvételi szerződést köt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal;

2. a polgármesternek a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1. pont 1.9.1. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 35. § (1) bekezdése alapján magához vonja és a határozat 1. pontjában meghatározott adásvételhez szükséges mindösszesen bruttó 7.870.033 Ft összegű pénzügyi fedezetet az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 9. mellékletében szereplő „Általános tartalék” előirányzat terhére átcsoportosítással biztosítja;
3. felhatalmazza a polgármestert a határozat 3. pontjában szereplő átcsoportosítás végrehajtására, és felkéri a változásoknak az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet soron következő módosításában történő átvezetésére;
4. felkéri a polgármestert az előterjesztés 3. számú melléklet szerinti adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetében: 2025. november 27., a 3. pont esetében: az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet soron következő módosítása, a 4. pont esetében: 2025. december 31.

Az 1-2. pontok végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A 3-4. pontok végrehajtását végző szervezeti egység: Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2025. november 19.


Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző


5

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Tömő utca 4. szám (hrs.:36302/2) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. október 27.

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 4. telek (Hrsz.: 36302/2)

2

**ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonghasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Tömő utca 4.
Hrsz.	: 36302/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok)	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Jelenlegi bérlet(k)	: van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: építési telek
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Tulajdoni hányad	: 1/1
Alapterület	: 881 m ²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú érték megállapítása
Eredeti értékelés fordulónapja	: 2025. október 27.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 143.825,-Ft
Az ingatlan forgalmi értéke	: 126.710.000,-Ft azaz Százhuszonhatmillió- hétszázötven forint
Az ingatlan likvidációs értéke	: 101.368.000,-Ft azaz Százegymillió-háromszázhatvannyolcezer forint

Budapest, 2025. október 27.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Tömő utca 4. szám alatti, 36302/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékének megállapításával.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a jövedelem alapú módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2025. október 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. március 11.)
- túlépítési vázrajz
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Tömő utca 4.
Helyrajzi szám	: 36302/2
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület : műemléki környezet
Terület	: 881 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: a T-79081 ttszámú térrajz alapján a 36302 hrsz-ú ingatlan lejegyezve, majd megosztva 36302/1 hrsz-ú ingatlanra 853 m ² területtel, 36302/2 hrsz-ú ingatlanra 881 m ² területtel és 36302/3 hrsz-ú ingatlanra 537 m ² területtel.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utcában, a Nagy Templom utca és a Leonardo da Vinci utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan villany, víz, csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Tömő utca felől közelíthető meg.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 36302/2 hrsz-ú földrészlet 881 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan földterületének felszíne sík. A telek Kt-Fk-G fásított közösségi tér övezeti besorolású, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló funkció végezhető. A vizsgált ingatlan a Tömő utca 4. szám alatt található, a Tömő utcai és a Nagy Templom utcai fronton rendelkezik kapuval.

A telek alakja 'T' alakhoz közelítő, szabálytalan formájú. A vizsgált ingatlannal szomszédos ingatlanok lakófunkciójú társasházak és vendéglátást biztosító létesítmények.

A vizsgált ingatlan a Tömő utcai fronton téglalábazaton lévő acélvázra szerelt farönkökkel kerített, a gépkocsi behajtást acélvázra szerelt falécekkel borított tolókapu biztosítja.

A Nagy Templom utcai fronton hasonlóan a kerítés, mint a Tömő utcai oldalon, és a személyforgalmat biztosító kétszárnyú kapu is hasonló kialakítású, a másik kapuhoz.

A belső telekhatárok a keleti és északi oldalon a szomszédos lakóházak kerítése és tűzfala, a nyugati oldalon nincs kerítés. Ezen az oldalon a szomszédos ingatlanon működő szabadtéri vendéglátó területéhez kapcsolódik. Az ingatlan területe bazaltkockával és térkövel, a játszótéren gumitéglával burkolt. A területen díszfák vannak beültetve.

A vizsgált ingatlanon jelenleg mosdóval felszerelt egyedi játszótér és vendéglátó működik.

A vizsgált telken lévő felépítmények zömében faszerkezetűek, az északi oldalon téglas és betonszerkezetű, a kerítésre épített hosszanti nyitott, fedett terasz található.

Környezet

elhelyezkedés	:városközponti
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:500 m-en belül
gépkocsi parkolás	:telken belül, utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

Közművek

elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva

Az ingatlan Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete szerint beépítésre nem szánt terület övezeti besorolása Kt-Fk-G jelű, fásított közösségi tér övezeti besorolású, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

• Beépítés módja:	Szabadon álló
• Maximális beépítés terepszint felett:	5 %,
• Maximális beépítés terepszint alatt:	40 %,
• Maximális szintterületi mutató:	0,05 m²/m²,
• Maximális építmény magassága:	6,5 méter,
• Zöldfelület mértéke:	40 %

Kt-Fk-G jelű övezet a Grund elnevezésű közösségi tér övezete, ahol

- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki,
- b) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 4 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterület választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület fásított közösségi tér övezetébe (Kt-Fk-G) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Tömő utca 4. szám alatti (36302/2 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

506.840.000,- Ft,

azaz

Ötszázhatmillió-nyolcszáznegyvenezer forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatokban közöljük.



GRIFTON

8

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tömő utca 4. telek (Hrsz.: 36302/2)

A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során Budapest, VIII. kerület területén lévő, építési telkek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Tömő utca 4.	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Auróra utca 850	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Bauer Sándor utca 1 036	Felépítményes telek Bp., VIII. ker. Koszori utca 982	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 650
Település					
Utca, házszám					
Telek területe	881	Ln-1/Cs-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 5 %, szinterületi mutató 0,05 m ² /m ² , maximális építménymagasság 6,5 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 20 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.	Ln-1/M3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.
Jellemzők	telken	összközműves 582 000 000 2025 ing.com/34959010	összközműves 620 000 000 2025 ing.com/32862349	összközműves 519 990 000 2025 ing.com/34948628	telken 420 000 000 2025 ing.com/34729114
Közművesítettség					
Ajánlati ár Ft-ban					
Ajánlat ideje					
Összehasonlító adat forrása, beszonosíthatósága					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		684 706	598 456	529 521	646 154
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
		rosszabb 5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	rosszabb 5% nagyobb 5% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	rosszabb 5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -10%	rosszabb 5% kisebb -5% jobb -5% hasonló 0% ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	0%	-5%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		650 471	598 456	503 045	549 231
A figyelembe vett súlyszámok		25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		575 301			
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		506 840 000			
		405 470 000			
		Összázhatmillió-nyolcszáznegyvenezer forint			
		Négyszázötmillió-négyszázhatvenezer forint			

[Handwritten signature]

4.2 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant 2025. október 27-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte. Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2025. március 11-i e-hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

A vizsgált ingatlan a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete szerint beépítésre nem szánt terület, míg a piaci összehasonlítás során figyelembe vett ingatlanok beépítésre szánt területek, ezért -75 % értékcsökkentő tényezőt használtunk a piaci érték meghatározására.

Indoklás:

Budapest területén a beépítésre nem szánt telkek eladási kínálati árai kerületenként eltérően, de összességében 5 – 25 %-a a beépítésre szánt telkek kínálati árainak.

Jelen esetben a kerület területén lévő beépítésre szánt telkek kínálati árai alapján piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték 25 %-át vettük alapul az értékcsökkentés során.

Piaci forgalmi érték x értékcsökkentő tényező = aktuális piaci érték
506.840.000 Ft x (- 75 %) = 126.710.000 Ft

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Tömő utca 4. szám alatti (36302/2 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

126.710.000 Ft-ban,
azaz
Százhuszonhatmillió-hétszáztízezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. október 27.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/200



nl

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Vázrajz
Józsefváros városrészei
Corvin negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép





Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/106405/2025

2025.03.11

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36302/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 4.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	881	0.00

1. bejegyző határozat: 213771/3/2007/06.01.25
Műemléki környezet

2. bejegyző határozat: 99890/1/2008/08.04.08 törlő határozat: 103740/7/2012/10.09.16
Műemlék

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 77093/1/2008/08.03.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 213771/3/2007/93.09.07

törlő határozat: 77093/1/2008/08.03.04

jogcím: eredeti felvétel
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv 33. § (1) bek.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.
törzsszám: 10826367

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 72669/1/2009/09.03.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 77093/1/2008/08.03.04

törlő határozat: 72669/1/2009/09.03.04

jogcím: apport
jogállás: tulajdonos
név: TÉRREGÉNY KULTURÁLIS ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Leonardo Da Vinci utca 41

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 72308/1/2010/10.03.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 72669/1/2009/09.03.04

törlő határozat: 72308/1/2010/10.03.12

jogcím: kiválás 77093/1/2008/08.03.04
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: GRUND JÁTSZÓTÉR VAGYONKEZELŐ KFT.
cím: 1083 BUDAPEST Losonci utca 2.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/106405/2025

2025.03.11

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 36302/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 94737/1/2020/20.05.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 72308/1/2010/10.03.12

törlő határozat: 94737/1/2020/20.05.06

jogcím: beolvadás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

cím: 1083 BUDAPEST VIII.KER. Losonci utca 2.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 94737/1/2020/20.05.06
jogcím: beolvadás 72308/1/2010/10.03.12
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
cím: 1084 BUDAPEST VIII.KER. Őr utca 8.
jogutódlás.

III. RÉSZ

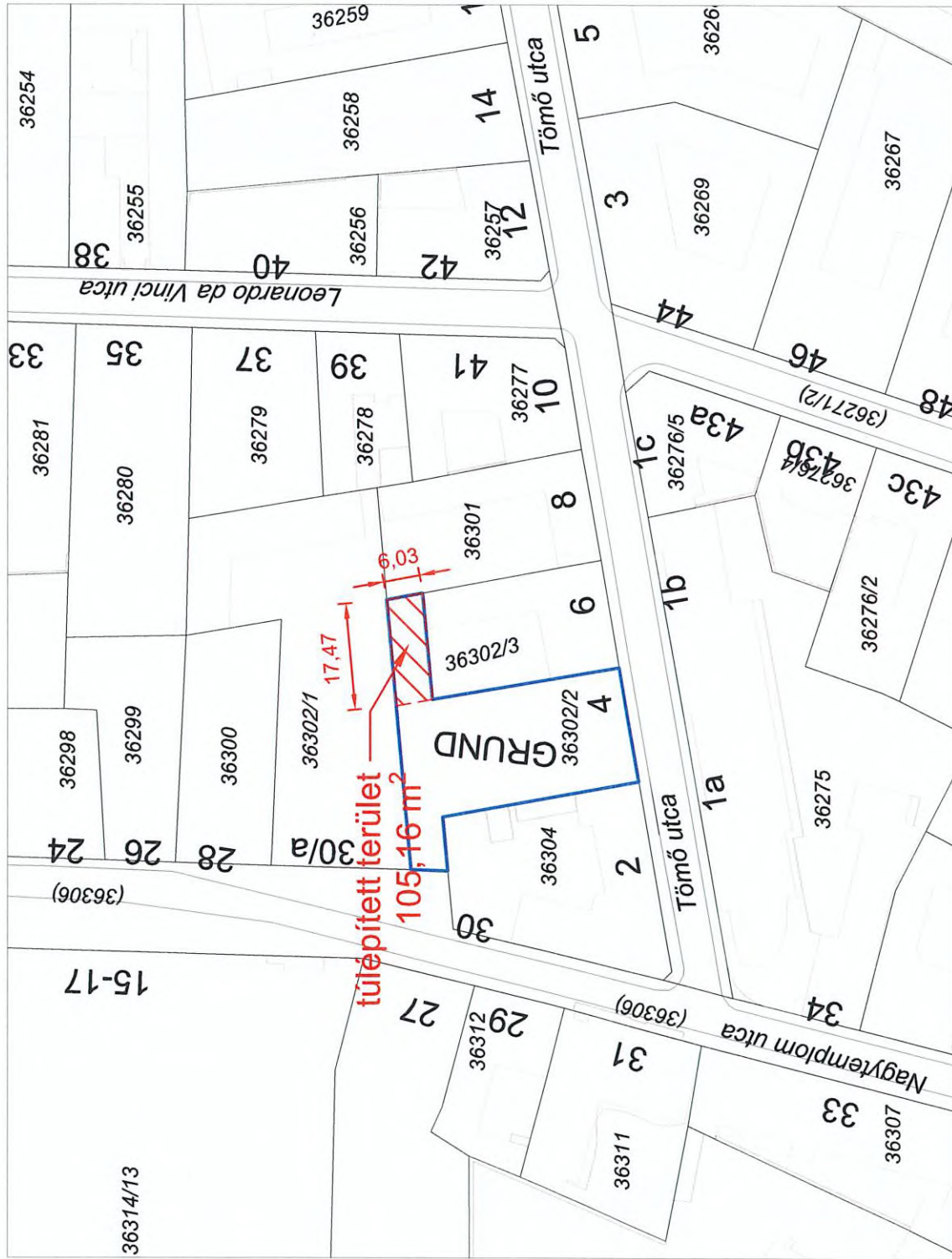
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 213771/3/2007/07.07.24

- a T-79081 ttszámú térrajz alapján a 36302 hrsz-ú ingatlan lejegyezve, majd megosztva
36302/1 hrsz-ú ingatlanra 853 m2 területtel, 36302/2 hrsz-ú ingatlanra 881 m2 területtel és
36302/3 hrsz-ú ingatlanra 537 m2 területtel.

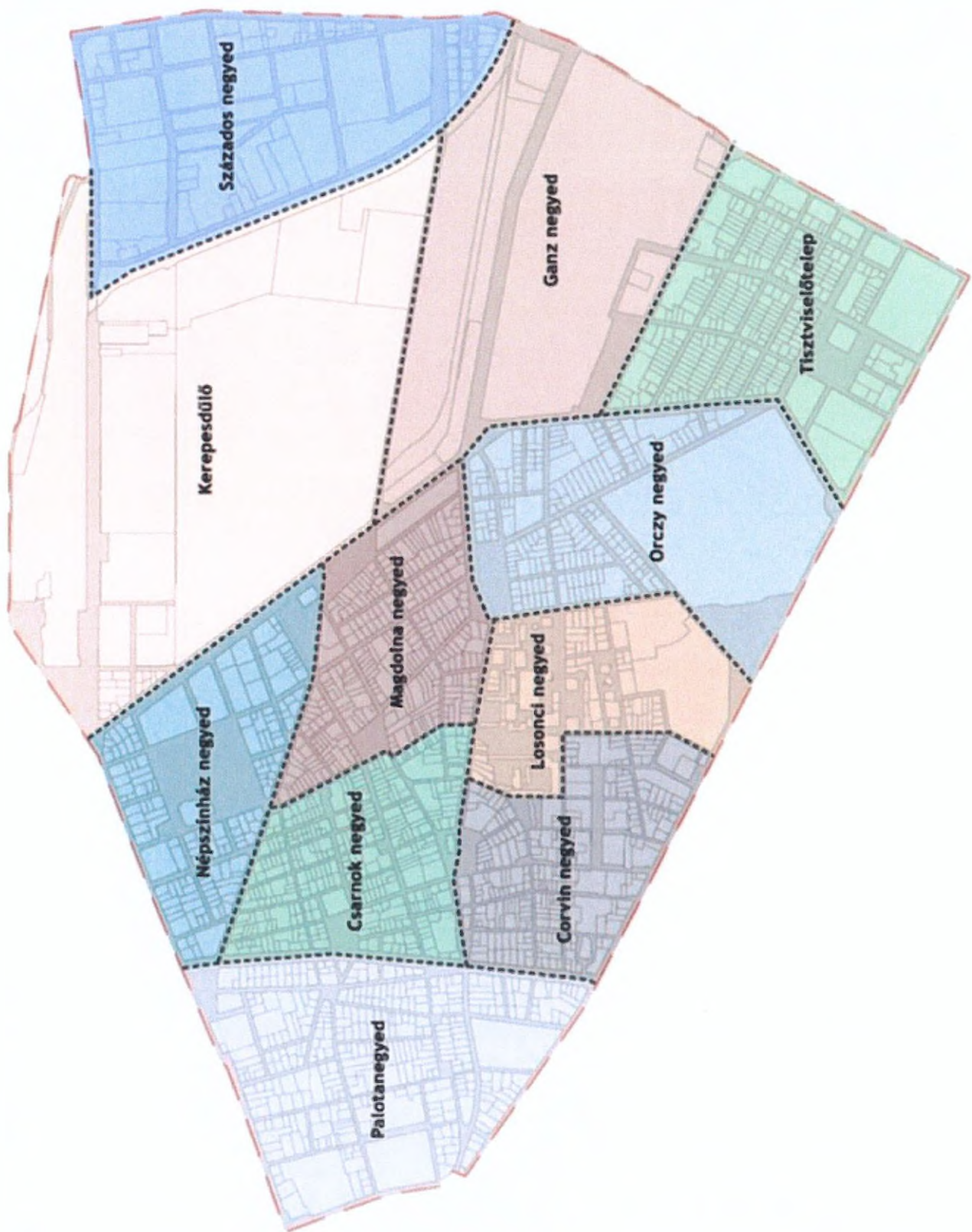
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest VIII. kerület Tömő utca 4.
(36302/2 hrsz.)



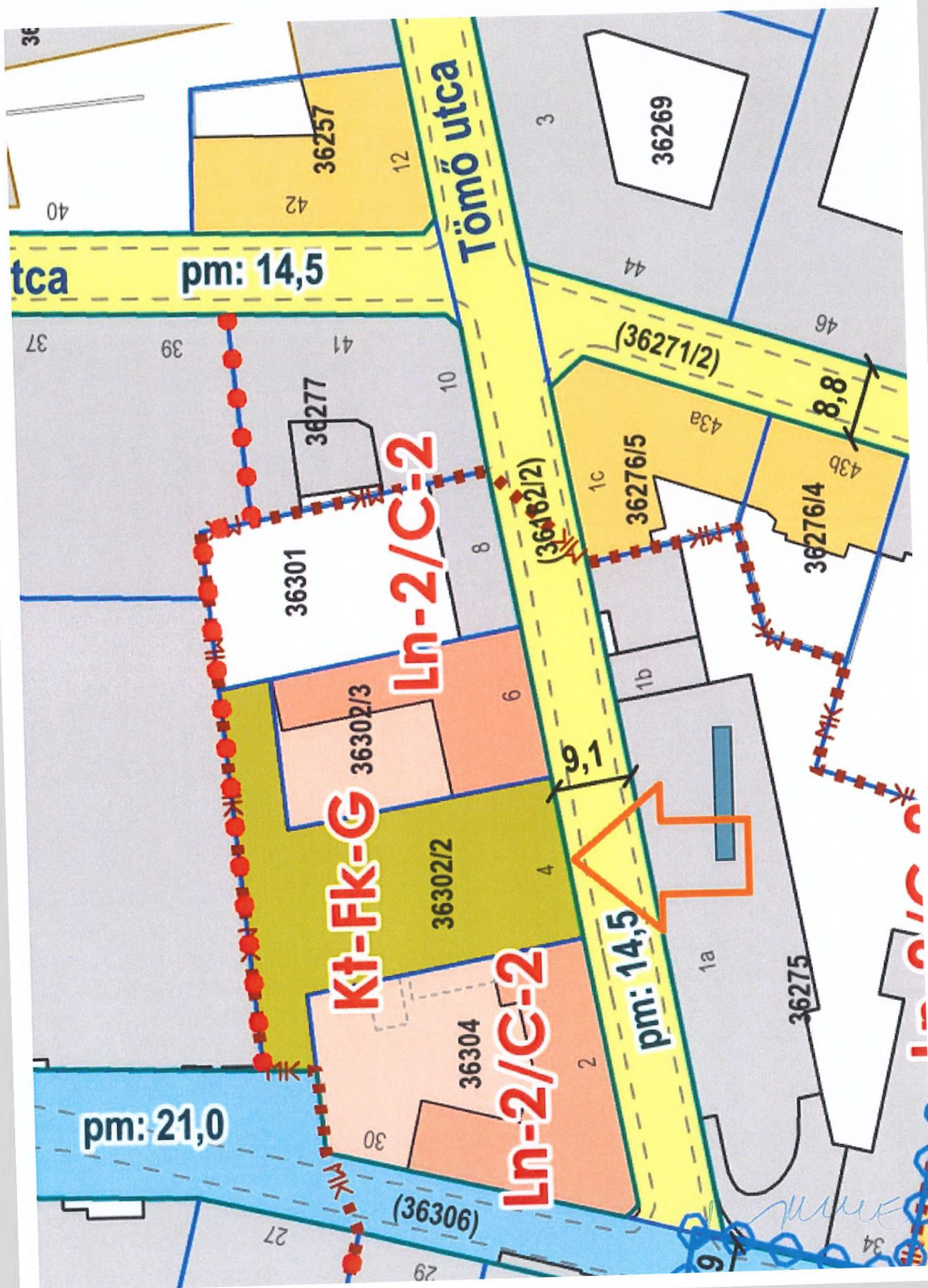
June 19



2000



Handwritten signature in blue ink.





Handwritten signature in blue ink.

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. december 14.

dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

a kerületi építési szabályzatról*

¹Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek, a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
Alapvető rendelkezések**

1. A rendelet hatálya, mellékletei

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
2. § E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:
- a) 1. melléklet: szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényeken,
 - b) 2. melléklet: az építési övezetek az övezetek szabályozási határértékei,
 - c) 3. melléklet: az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
 - d) 4. melléklet: az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
 - e) 5. melléklet: az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata) meghatározottak alapján és magyarázó ábrák,

* Egységes szerkezetben a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelettel.

¹ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2024. november 22-től.



57. § (1) A **K-T** jelű építési övezetek, temetők területén a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) egyházi és kegyeleti épületek,
- b) krematórium,
- c) a temetkezés egyéb építményei,
- d) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- e) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
- f) szolgálati lakóépület,
- g) a fő rendeltetést és a fenntartást, karbantartást kiszolgáló egyéb építmények.

(2) A telek területe nem osztható.

(3) A temető területén belül új parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

(4) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet, így különösen cserjesor, fasor, futtatott növényzet telepítésével. A kerítés urnafalként is hasznosítható.

HARMADIK RÉSZ **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

XIV. Fejezet **Közlekedési területek**

51. Általános előírások

58. § (1) Az útvonalak hálózati szerep szerinti besorolását a **KÖu** övezetek területén az SZT határozza meg.

(2) A **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén – a **KÖu-2** övezetet kivéve – mindkét közterületre egy-egy darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a terület igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kioszk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A **KÖu** és **KÖk** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

52. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

59. § (1) Az övezet elsősorban az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, közúti-vasúti, villamos pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu-2** övezetű főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervízáv, szervízút létesül.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4) Az övezet területén parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási célú építményként valósítható meg.

(5) A **KÖu-2** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

53. II. rendű főutak területe (KÖu-3)



60. § (1) Az övezet elsősorban a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok létesíthetők a 2. melléklet szerint.

(3) Az övezet területén új szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

54. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

61. § (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti, villamos pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló elsősorban úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

55. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

62. § (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat az SZT határozza meg.

56. Lakó és kiszolgáló utak, gyalogos elsőbbségű utcák és közlekedési területek övezete (Kt-Ku, Kt-Gy)

63. § (1) A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakó és kiszolgáló utak vegyes használatú vagy gyalogos elsőbbségű utcákká alakíthatók, forgalomtechnikai és kertépítészeti eszközök együttes alkalmazásával.

(3) A (2) bekezdés szerint kialakított vegyes használatú lakó- és kiszolgálóutakon (**Kt-Ku**) a közúti közlekedés szabályairól szóló miniszteri rendelet lakó-pihenő övezetre, a gyalogos elsőbbségű utca közlekedési területeken (**Kt-Gy**) – kialakítástól függően – a gyalogos övezetre vagy a gyalogos és kerékpáros övezetre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(4) A **Kt-Gy** övezetű közterületekről gépkocsitároló behajtója nem létesíthető.

(5) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára különösen hulladékszállítás és katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(6) A lakó és kiszolgáló utakat, a meglévő és kialakítandó vegyes használatú és gyalogos elsőbbségi utcákat, közlekedési felületeket az SZT tünteti fel, a **Kt-Ku** jelű és a **Kt-Gy** jelű övezetek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

57. Közösségi közlekedés megállója, végállomása (Kt-M)



64. § (1) Az övezet elsősorban a közösségi közlekedés megállójának, végállomásának, ezek épületeinek, műtárgyainak és csapadékvíz elvezető rendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben csak a főrendeltetést és az utasok ellátását szolgáló – vendéglátó és kereskedelmi – rendeltetésű építmény létesíthető.

58. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

65. § A kötőtpályás közlekedési területen elsősorban elhelyezhetők

- a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolólétesítmények, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, lift, közmű- és hírközlési létesítmények, zöldfelületi elemek, továbbá
- b) a vasúti forgalommal kapcsolatosan
- ba) az állomások, megállóhelyek üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei,
- bb) az utasok kényelmét kiszolgáló, kizárólag az állomásépülethez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek és
- bc) egyéb, környezetvédelmi célú építmények.

XV. Fejezet Zöldterületek

59. Általános rendelkezések

66. § (1) A zöldterületi övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a terület kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

(2) A területen a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rács, korlát és a fő rendeltetést kiszolgáló építmény helyezhető el.

60. Közparkok területe (Zkp)

67. § (1) A **Zkp** övezetekbe az önálló területfelhasználási egységbe tartozó, jellemzően 1 ha-nál nagyobb méretű rekreációs zöldterületek tartoznak, melyek a rendeltetésük szerint

- a) **Zkp** jelű közpark,
- b) **Zkp-Kk** jelű közkert,
- c) **Zkp-Fk** jelű fásított köztér

övezetek lehetnek.

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetben - ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek -

- a) sport- és játszókert, pihenőkert és kutyafuttató,
- b) kioszk, nyilvános illemhely,
- c) a pihenést, a testedzést, az ismeretterjesztést szolgáló építmény,
- d) mélygarázs csak meglévő, burkolt gyalogos tér és parkoló alatt vagy tetőkerttel

létesíthető.

(3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –

- a) játszókert és pihenőkert alakítható ki,
- b) nyilvános illemhely létesíthető,
- c) mélygarázs nem építhető.

(4) A **Zkp-Fk** jelű fásított köztér övezetben – ha a sajátos előírások másképp nem rendelkeznek –

- a) építményként:
 - aa) a közlekedés terepszint alatti építménye,
 - ab) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
 - ac) kioszk,
 - ad) nyilvános illemhely

létesíthető,

- b) az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg, ahol ezt az övezeti előírások lehetővé teszik.

(5) A terület fenntartását szolgáló építmény minden **Zkp** övezetben létesíthető.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

61. A közterületek zöldfelületi övezetei

68. § (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő, vagy tervezett rekreációs és kondicionáló közterületi zöldfelületek tartoznak, amely rendeltetésük szerint lehet

- a) **Kt-Kk** jelű közkert,
- b) **Kt-Fk** jelű fásított köztér,
- c) **Kt-Ez** jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.

(2) Az övezetekben – sajátos övezeti előírás hiányában – csak az alábbi, a területet fenntartásához és a használók kiszolgálására szolgáló alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
- b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
- c) közterületi kiosk,
- d) nyilvános illemhely,
- e) a terület fenntartását szolgáló építmény.

(3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza, kivéve, ha a sajátos övezeti előírás másképpen rendelkezik.

NEGYEDIK RÉSZ

AZ EGYES VÁROSRESZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

62. Palotanegyed (P)

69. § (1) Az előírások hatálya a Múzeum körút – Rákóczi út – József körút – Üllői út – Kálvin tér által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) A **Vt-V/P-1** és a **Vt-V/P-2** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a József körút, a Rákóczi út, a Baross utca és az Üllői út mentén nem létesíthető.

(3) A **Vt-V/P-3** jelű építési övezetben

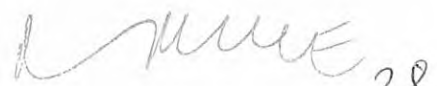
- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
- b) a telek teljes területe építési hely, amelyen belül több épület létesíthető,
- c) a meglévő és létesítendő épületek tömegükben, anyaghasználatukban épületegyüttest alkossanak,
- d) az utcavonal legalább 50%-án épületnek kell állnia.

(4) A **Vt-V/P-4** jelű építési övezet a Corvin Áruház kialakult beépítésű területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(5) A **Vt-V/P-M** jelű építési övezet a Nemzeti Múzeum kialakult, szabadonálló beépítésű védett területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(6) A **Vt-V/P-Eü-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,



(3) A **Vt-V/Cs-2** jelű építési övezetben kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések helyezhetők el.

74. § (1) A Rákóczi térre vonatkozó előírások:

- a) a területen felszín felett a metróállomás és kapcsolódó létesítményei, valamint kertépítészeti létesítmények, a felszín alatt a metróállomás és műtárgyai, a mélygarázs megközelítést és üzemeltetését szolgáló létesítmények helyezhetők el,
- b) a felszín felett a beépíthető terület legfeljebb 500 m² lehet,
- c) a **Kt-Fk-R** jelű övezet a Rákóczi tér fásított köztérként kialakított részének övezete, ahol
 - ca) közforgalom elől elzárt terület nem alakítható ki,
 - cb) a fásított köztér zöldfelületként kialakított területének legalább 50%-át játszó- és pihenőkertként kell fenntartani,
 - cc) a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m² zöldfelületenként.

(2) A Horváth Mihály tér **Kt-Fk-H** jelű övezetbe sorolt része a templom környezetében lévő fásított köztér övezete.

(3) A Mindszenty József tér **Kt-Fk-M** jelű övezetben

- a) a gépjárműközlekedésre és parkolásra szolgáló részt a határoló épületek kiszolgálásához feltétlenül szükséges legkisebb területen kell megvalósítani,
- b) a fásított pihenőkertet a gépjármű-közlekedéssel érintett résztől le kell határolni.

65. Corvin negyed (C)

75. § (1) Az előírások hatálya a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

(2) Az **Ln-1/C-1**, az **Ln-1/C-2** és az **Ln-1/C-3** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítési zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/C-4** jelű építési övezet a kialakult úszótelkes F+10 szintes sávház építési övezete, ahol

- a) az épület telke és ennek beépítése az egész épületre kiterjedő rehabilitációs felújítás esetén legfeljebb 10%-kal növelhető;
- b) az épület körüli **Ln-1/C-Kt** jelű tömbtelkek az épület és a közterülettel határos egyéb épületek megközelítését, parkolását és környezetének zöldfelületét szolgálja.

76. § (1) Az **Ln-2/C-1** jelű építési övezet a jelentős átalakulással érintett területek építési övezete, amely zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be.

(2) Az **Ln-2/C-2** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésű, ahol új építés esetén épületköz az Üllői úton nem létesíthető.

(3) Az **Ln-2/C-Eü** építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) az építési hely az egész telekre kiterjed, amelyen belül az épületek bárhol elhelyezhetők,
- b) az egészségügyi épületek közötti fedett, illetve zárt, kizárólag közlekedés céljára szolgáló folyosók, továbbá az akadálymentesítést, betegszállítást szolgáló előlépcsők, rámpák, liftek létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott építési övezeti határérték a telek legnagyobb beépítettsége esetén 10%-kal, de legfeljebb 90% mértékig, a szintterületi mutató értéke 0,2 m²/telem² értékkel túlléphető, és a legkisebb zöldfelület mértéke a többlet beépítettség %-ával csökkenthető azzal, hogy a kedvezményes értékek főépítési vagy tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők,
- c) a szomszédos telkek csatlakozó zárt sorú beépítésű tűzfalát a környezetükben előírányzott új beépítés esetén takarni szükséges.

77. § (1) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vt-V/C-1** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén



- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfallal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
 - b) épületköz az Üllői út, a József körút és a Baross utca mentén nem létesíthető.
- (3) A **Vt-V/C-2** jelű építési övezet a Corvin Pláza és közvetlen környezetének építési övezete, amelynek területén
- a) új építés esetén, 40,0 méternél nagyobb átlagos telekmélység felett nem kell az előírások szerinti hátsókertet biztosítani, ha a hátsó telekhatáron tűzfallal csatlakozó szomszédos, többszintes épületrész áll,
 - b) a Kisfaludy utca és a Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg.
- (4) A **Vt-V/C-3** jelű építési övezet a Corvin Mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol
- a) az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
 - b) a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5. § (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A Corvin köz **Kt-Gy** jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.
- (6) A **K-Eü/C-1** jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az SZT-n a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.
- (7) A **Zkp/C-Fk** és a **Zkp/C-Kk** jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol
- a) a **Zkp/C-Fk** övezet területén gyalogos közteret kell létesíteni,
 - b) a **Zkp/C-Kk** övezet területén játszókertet, pihenőkertet kell létesíteni,
 - c) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, azonban a **Zkp/C-Kk** övezet területe kerítéssel lekeríthető, de csak az éjszakai időszakra zárható be.
- (8) A **Kt-Fk-G** jelű övezet a Grund elnevezésű közösségi tér övezete, ahol
- a) a környező lakóterületek számára szolgáló játszókert, pihenőkert, közösségi programok, szórakoztatás és vendéglátás célját szolgáló, elsősorban szabadtéri létesítmények alakíthatók ki,
 - b) az övezet utcai telekhatárán kerítést kell létesíteni.

66. Magdolna negyed (M)

78. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca – Mátyás tér nyugati oldala – Nagy Fuvaros utca – Népszínház utca – Teleki László tér északnyugati oldala – Fiumei út – Baross utca – Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala – Baross utca által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az **Ln-1/M-1** és az **Ln-1/M-2** jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.

(3) Az **Ln-1/M-3** jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.

(4) Az **Ln-1/M-Kk** jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. A foghíjtelken kialakított közkert közterületi határán kerítést kell létesíteni, kivéve a saroktelket.

79. § (1) A **Vi-1/M-1** jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén

- a) a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
- b) a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,



4. Corvin negyed (C)

4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	Az építési telek kialakítható			Legnagyobb szintterületi mutató			Az épület utcai párkány-magassága		Az épület-magasság	
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság						
2.					feletti	alatti		altalános	parkoló-lási célú								
3.			szám	szmp	legfeljebb	legfeljebb											
4.			m ²	m	%	%	m ² /telek m ²	m									
5.	Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0	1. melléklet szerint							
6.	Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0	1. melléklet szerint							
7.	Ln-1/C-3	Z	500	18	60 s70	80	20	3,4 s4,0	1,0	1. melléklet szerint							
8.	Ln-1/C-4	K	K	K	K	K	K	K	K		K	33,0					
9.	Ln-1/C-Kt	SZ	-	-	2	20	50	-	-		-	4,5					

4.2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

10.	Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	85	10	2,0	4,5 s5,0	2,0	1. melléklet szerint				
11.	Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	85	15	1,8	4,5 s5,0	1,8	1. melléklet szerint				
12.	Ln-2/C-Eü	SZ	5000	-	40 ⁽¹⁾	50	40 ⁽¹⁾	50	40 ⁽¹⁾	1,0	2,00 ⁽¹⁾	1,0	4,0	15,0			

4.3. Városközpont területe (Vt-V)

13.	Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	85	10	1,75	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint				
14.	Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	100	10	2,0	5,0 s5,5	2,0	1. melléklet szerint				
15.	Vt-V/C-3	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K/2,0	K	1. melléklet szerint				

4.4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

16.	K-Eü/C-1	Z	4000	18	65* ⁽²⁾ s70* ⁽²⁾	80	15* ⁽²⁾	80	15* ⁽²⁾	1,0	4,0 ⁽²⁾ s4,5 ⁽²⁾	1,0	1. melléklet szerint				
-----	----------	---	------	----	---	----	--------------------	----	--------------------	-----	---	-----	----------------------	--	--	--	--

4.5. Központ (Zkp)

17.	Zkp/C-Fk	SZ	-	-	3	80	20*	80	20*	-	-	-	-	-	-	4,5	
-----	----------	----	---	---	---	----	-----	----	-----	---	---	---	---	---	---	-----	--

18.	Zkp/C-Kk	SZ	-	-	3	3	60	-	-	-	4,5
4.6. Fásított köztér (Kt-Fk)											
19.	Kt-Fk-G	SZ	-	-	5	40	40	0,05	0,5	-	6,5
20.	Z	zártosítási mód									
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
22.	K	kialakult állapot szerint									
23.	s	saroktelek esetén									
24.	*	A BFKH Állami főépítész BP/1701/00191-6/2023 iktatószámú OTÉK felmentése alapján.									
25.	(1)	A 76. § (3) bekezdése szerint alkalmazható.									
26.	(2)	Az 50. § (3) bekezdése szerint alkalmazható.									

1082 Budapest, Tömő utca 4. kivett beépítetlen terület Hrsz: 36302/2



Környezet, Tömő utca



Környezet, Nagy Templom utca



Tömő utcai bejárat

2025. október 27.

[Handwritten signature]

1082 Budapest, Tömő utca 4. kivett beépítetlen terület Hrsz: 36302/2



Nagy Templom utca bejárat



Épített terasz



Homokozó

Játszóteret kiszolgáló felépítmények

2025. október 27.

[Handwritten signature]
2025.10.27.

1082 Budapest, Tömő utca 4. kivett beépítetlen terület Hrsz: 36302/2



Vizsgált ingatlan



Játszótér



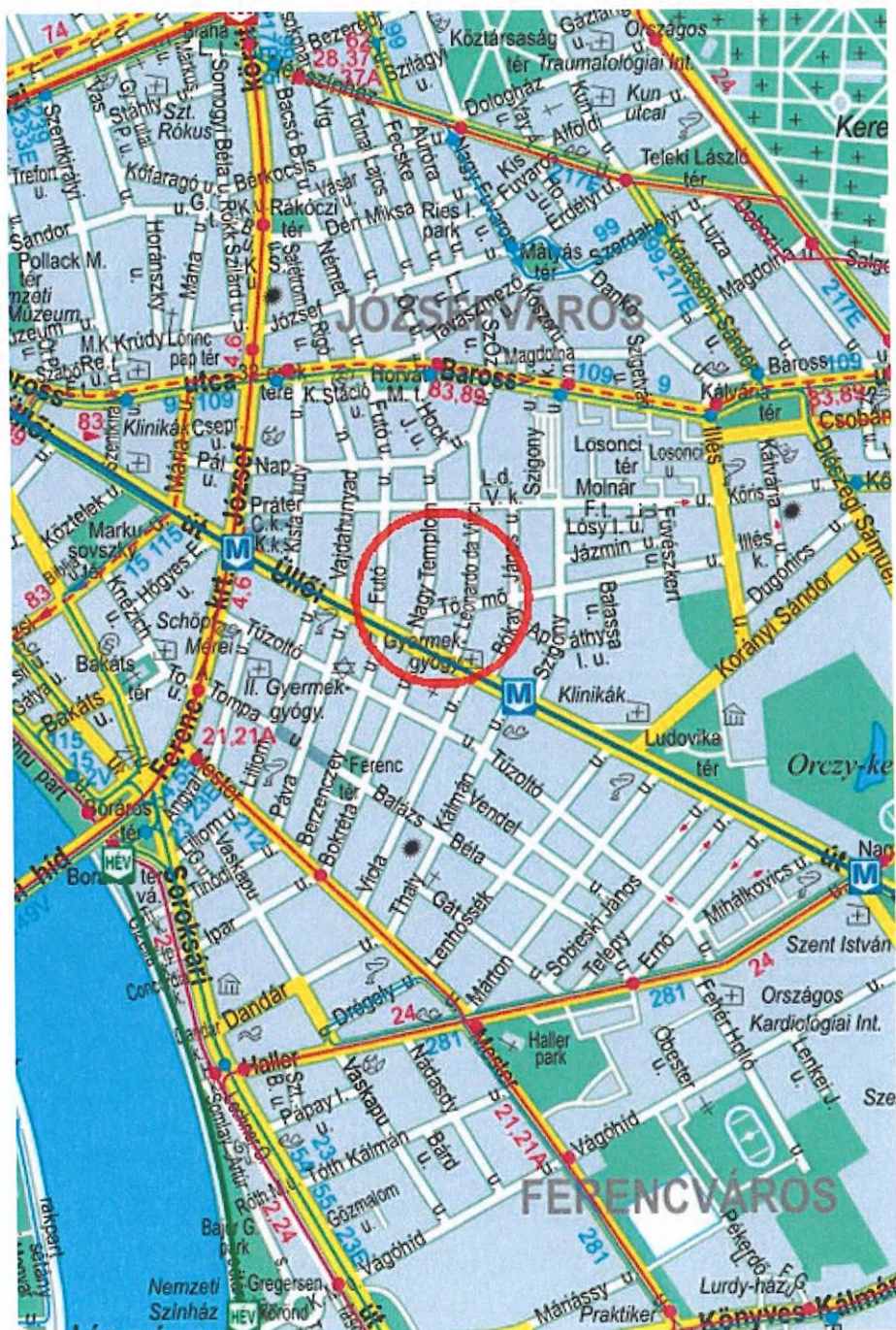
Vizsgált ingatlanhoz kapcsolódó vendéglátó

2025. október 27.

[Handwritten signature]
25

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Tömő utca 4.



Handwritten signature
76

INGATLAN AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8., adószám: 25292499-2-42, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási szám: cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) mint **ajándékozó**

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám: 735715, képviseli: Pikó András polgármester), mint **megajándékozott**

között az alulírott helyen és időben a következőkben részletezett tartalommal:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, a Budapest VIII. kerület belterület 36302/2 helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület Tömő u. 4. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzat tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 33. § (1) bekezdése alapján szerezte meg.
- 1.2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, a Grund 8 Kulturális Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Kft, a West-Balkán Vendéglátó Kft, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata 2006.11.08. napjával megalakították a Térregény Kulturális és Vagyongazdálkodó Kft-t. Ajándékozó 2008.03.04. napjával vagyoni hozzájárulásként a Kft. tulajdonába adta az 1.1. pontban írt ingatlant.
- 1.3. A Térregény Kft-ből 2009.02.05. napján kivált a Grund Játsszótér Vagyongazdálkodó Kft., melynek tagja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. A kiválás folytán a Grund Játsszótér 1.1 pontban írt ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga e jogcímen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- 1.4. 2009.11.30. a Grund Játsszótér Vagyongazdálkodó Kft. beolvadt a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-be, melynek következtében az 1.1. pontban írt ingatlan tulajdonjoga is beolvadás jogcímen jegyeztetett be a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. javára. A Kisfalu Józsefváros Vagyongazdálkodó Kft. alapító tagjai: Állami Vagyongazdálkodási Kft., Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Budapest Főváros Önkormányzata.
- 1.5. A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. 2015.06.01. napján beolvadt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központba, melynek részvényese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat. Az 1.1 pontban ingatlan tulajdonjogát beolvadás jogcímen a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javára jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képv. Borbás Gabriella vezérigazgató
ajándékozó

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
képv. Pikó András polgármester
megajándékozott

Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd



2. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonát képezi **Budapest VIII. kerület belterület 36302/2 helyrajzi szám** alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület Tömő u. 4. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.
- 2.2. Az ingatlanon játszótéri tárgyi eszközök találhatóak, melyek tulajdonjogát felek külön megállapodásban rendezik.
- 2.3. Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonjoga a 94737/1/2020/20.05.06. számú bejegyző határozattal beolvadás jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- 2.4. Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. szám alatt az ingatlan területi megosztására utaló adatok vannak bejegyezve.
- 2.5. Az ingatlan egyebekben per-, széljegy- és tehermentes.
- 2.6. Ajándékozó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a számú tulajdoni lappal igazolja.

3. AJÁNDÉKOZÁS

- 3.1. Jelen okirat aláírásával ajándékozó az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát megajándékozott részére ajándékozza. Megajándékozott a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete/2025. (... ..) számú határozata alapján az ajándékot elfogadja.
- 3.2. Megajándékozott a 2.1. pontban körülírt ingatlant, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5., 7., 11., 13. és 17. pontjaiban meghatározott **közfeladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és azt hasznosítani.**

4. FORGALMI ÉRTÉK

- 4.1. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan forgalmi értékét 126.710.000 Ft, azaz százhuszonhatmillió hétszáztízezer forint összegben állapítják meg.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLYEK

- 5.1. Az ingatlan tulajdonjoga jelen okirat alapján megajándékozott tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási széljegyzésének napjára visszamenőleges hatállyal száll át megajándékozottra.
- 5.2. Az ajándékozó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan **1/1 arányú** tulajdonjoga **megajándékozott részére ajándékozás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, egyidejűleg ajándékozó kéri saját tulajdonjoga törlését.
- 5.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás a jog, vagy tény bejegyzésével érintett valamennyi

.....
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képv. Borbás Gabriella vezérigazgató
ajándékozó

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
képv. Pikó András polgármester
megajándékozott

.....
Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd



személy közös kérelme alapján folytatható le, ezért Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárást e szerződésben meghatalmazott jogi képviselőjük útján, közösen fogják kérelmezni, a jogszabályban előírt határidőn belül.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 6.1. Ajándékozó az ingatlan birtokát a szerződő felek képviselőinek jelenlétében birtokátruházási jegyzőkönyv felvételével napján ruházza át megajándékozottnak.
- 6.2. Megajándékozott a birtokátruházás napjától kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket, és húzza annak hasznait.

7. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (1) bekezdés és (3) bekezdés alapján ajándékozó nem köteles az 1.1. pontban megjelölt ingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni, és azt megajándékozott részére átadni.

8. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

- 8.1 Ajándékozó szavatosságot vállal azért, hogy
- az Ingatlan per-, teher- és igénymentes;
 - az Ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik;
 - az Ingatlan tekintetében harmadik személynek Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga vagy más egyéb joga (pl. elővásárlási jog, vételi jog, zálogjog stb.) nem áll fenn,
- 8.2 Ajándékozó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében a jelen jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel járna, hogy a birtokba adásig az Ingatlan tekintetében az Ingatlan tulajdoni lapján bármilyen egyéb per, teher, illetve igény kerüljön bejegyzésre vagy széljegyzésre.
- 8.3 Ajándékozó Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által nyilvántartott gazdasági társaság, megajándékozott magyarországi önkormányzat.
- 8.4 Felek kijelentik, hogy a szerződéskötési képességük teljes, és jelen szerződés aláírására jogosultak.

9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Felek illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak.
- 9.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értékesítése fő szabály szerint az ÁFA törvény 86. § (1) bekezdés k. pontja alapján ÁFA mentes.
- 9.3. Felek rögzítik tovább, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján a helyi önkormányzatok teljes személyes illetékmentességben részesül.
- 9.4. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 88. § (1)

.....
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képv. Borbás Gabriella vezérigazgató
ajándékozó

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
képv. Pikó András polgármester
megajándékozott

.....
Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd



79

bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásáért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

- 9.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a másik fél részére küldött bármilyen ajánlott küldemény postai kézbesítése bármilyen okból (kivéve a címzés elégtelen jelzést) sikertelen, úgy a küldeményt a feladástól számított 5. munkanapon a címzett félhez megérkezettnek kell tekinteni, ha azt a feladó fél a címzett fél jelen szerződésben meghatározott címére vagy arra a címére küldte, melyről a címzett fél előzetesen írásban tájékoztatta.
- 9.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataikat a szerződésben helyesen rögzítették.
- 9.7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről szóló jogszabályba.
- 9.8. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségek a Megajándékozottat terhelik.
- 9.9. Felek jelen okirat elkészítésével, szerkesztésével, ellenjegyzésével, a jelen okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviselő ellátásával - ideértve a földhivatal előtti eljárást, és az esetleges - a széljegy tartalmát nem módosító -, az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetéséhez szükséges okiratszerű javítások elvégzésével, valamint adásvételi szerződéséhez kapcsolódó B400E adatlap Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő benyújtásával meghatalmazzák a **Hirsch Ügyvédi Irodát** (pc.: **1055 Budapest, Falk Miksa u. 12. 5. em. 3.** /pc./, KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Bp., Németvölgyi út 11./, irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás), aki a meghatalmazást elfogadja.
- 9.10. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., különösen annak ajándékozásra (Ptk. 6:235. § - 6:237. §) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak. Felek a jelen szerződést csak írásban módosíthatják.

Szerződő felek jelen okiratot elolvasták, megértették és mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2025. napján

.....
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 képviseletében
Borbás Gabriella
 vezérigazgató
 Ajándékozó

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
 képviseletében
Pikó András
 polgármester
 Megajándékozott

A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, pc.: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 12. 5. em. 3., KASZ: 36061959, szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11.) készítettem, szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2025. napján

.....
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 képv. Borbás Gabriella vezérigazgató
 ajándékozó

.....
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
 Önkormányzat
 képv. Pikó András polgármester
 megajándékozott

.....
 Dr. ifj. Hirsch Tamás
 ügyvéd



lrr

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

egyrésről

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (rövidített név: JGK Zrt., székhely: 1084 Budapest, Őr u. 8.; cégjegyzékszám: 01-10-048457; adószám: 25292499-2-42; képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

és

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67; adószáma: 15735715-2-42; törzsszám: 735715; bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt 11784009-15508009; statisztikai szám: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) együttesen: Felek, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. A szerződéskötés előzménye

Vevő a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5., 7., 11., 13. és 17. pontjaiban meghatározott közfeladatainak ellátása érdekében kívánja hasznosítani, Eladó 1/1 tulajdonában volt, 36302/2. helyrajzi számon nyilvántartott és természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 4. szám alatti 881 m² területű ingatlant (a továbbiakban: Grund játszótér) Az ahhoz tartozó, működtetéséhez és használatához szükséges ingóságok Eladó tulajdonában vannak, ill. eszköznyilvántartásában szerepelnek.

2. A szerződés tárgya

2.1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az alábbi - a Grund játszótéren elhelyezett - játszótéri berendezéseket és egyéb építményeket (a továbbiakban: ingóságok):

csoportkód	ingóság megnevezése	eszköznyilvántartó
2010-NYK/000132	JÁRDA, KERÍTÉS – 1 db	G002
2010-NYK/000133	ÉPÜLET, MOSDÓ – 1 db	G003
2010-NYK/000134	TÓTKUNYHÓ – 1 db	G004
2010-NYK/000135	VÍZÓRA AKNA – 1 db	G005
2010-NYK/000136	KILÁTÓ - 1 db	G006
2010-NYK/000137	VÁR - 1 db	G007
2010-NYK/000138	LIBIKÓKA - 1 db	G008
2010-NYK/000139	BÉBIHINTA – 1 db	G009
2010-NYK/000140	KÖTÉLHINTA – 1 db	G010
2010-NYK/000141	JÁTSZÓTÉRI PADOK – 3 db	G011
2010-NYK/000142	KÖTÉLCSÚSZDA KAVICSÁGGYAL 1 - db	G012
2010-NYK/000144	JÁTEKASZTALOK ÓLOMÜVEGEZVE - 2 db	G014
2010-NYK/000145	HOMOKOZÓ – 1 db	G015
2010-NYK/000146	GRUND SZERTÁR 1 db	G016
2010-NYK/000147	SZEMETES KOSARAK - 3 db	G017

1


2.2. Az ingóságok a Vevő által ellátandó önkormányzati feladatokhoz (pl. településüzemeltetés, intézményfenntartás stb.) szükségesek, ezért a Vevő azokat közfeladat ellátása érdekében szerzi meg.

3. Vételár és fizetési feltételek

3.1. A Felek a 2.1. pontban megjelölt ingóságok vételárát **bruttó 7.870.033 Ft**, azaz - hétmilliónyolcszázhetvenezer - harminchárom forint összegben állapítják meg.

3.2. A vételár megfizetése átutalással történik az Eladó **11784009-22229638** számú bankszámlájára, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül.

3.3. Az Eladó a vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja.

3.4. A Vevő részéről a teljesítésigazolásra jogosult a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Lakhatási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály vezetője.

4. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás

4.1. A tulajdonjog a teljes vételár megfizetésével száll át a Vevőre.

4.2. A birtokbaadásra az ingóságok fizikai átadásával kerül sor a Grund játszótéren, a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül.

4.3. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő az ingóságokat tárgyi eszközei közé felveszi, Eladó pedig azokat tárgyi eszközei közül kivezeti.

5. Szavatosság, jótállás

5.1. Az Eladó szavatolja, hogy az ingóságok per-, teher- és igénymentesek.

5.2. Az Eladó a használt ingóságok állapotát a Vevő előtt ismertként elfogadottnak tekinti.

6. Egyéb rendelkezések

6.1. A szerződés teljesítése során Felek kötelesek együttműködni.

6.2. A szerződés módosítása csak írásban, a Felek közös megegyezésével érvényes.

6.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), valamint az önkormányzat vagyonrendelete és a vonatkozó jogszabályok az irányadók.

6.4. Felek megállapítják, hogy a szerződés nem minősül közbeszerzésre kötelezett ügyletnek, mivel az Eladó önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, és a beszerzés az önkormányzat saját közfeladatának ellátását szolgálja és kapcsolódik a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 4. szám alatti 881 m² területű ingatlan ingyenes vagyonátadásához, tekintve, hogy az ingatlanon működtetett játszótér „felépítményei” kiszolgáló eszközei.

6.5. Felek rögzítik, hogy az adásvétel ÁFA tv. 7. §-ában foglaltak alapján - közhatalmi tevékenység keretében átadott eszköz - nem minősül gazdasági tevékenységnek, tehát ÁFA mentes.

7. Záró rendelkezések

7.1. A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 4. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átvételéről, valamint és az ingatlanon lévő, ahhoz tartozó, működtetéséhez és használatához szükséges ingóságok megvásárlásáról Vevő Képviselő-testülete/2025. (... ..) számú határozatával döntött.

7.2. Eladó nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

7.3. A szerződést Felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

7.4. Készült 3 eredeti példányban, amelyből egy az Eladónál, kettő a Vevőnél marad.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.

.....
Vevő
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében:
Pikó András polgármester

.....
Eladó
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Rt.
képviselésében:
Borbás Gabriella vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

Jogi szempontból ellenőrizte:

Dátum: Budapest, 2025

Dátum: Budapest, 2025.....

dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző nevében és megbízásából:

.....
Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály
vezetője, gazdasági vezető

.....
dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető

3
