

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

6..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 11-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti garázshelyiségek nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítésére

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

1. számú melléklet: pályázati felhívás

2-3. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemények

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 NOV 05.	Szám: 02/292-6/2025
Melléklet:	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/9 helyrajzi számú, 291 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs). A garázs 2018. szeptember 11. óta üres. Udvari helyiség, melyre a kereslet nagyon csekély. Aljzata beton. A belső térben mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kirozsdásodtak, valamint több helyen vakolathullás is látható. Gyenge, közepes műszaki állapotú. Az épület teljes felújítása szükséges. Eladásra javasolt. Jelenlegi közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak 75.650 Ft/hó.

- Elektromos áram – telken belül kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – telken belül kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – telken belül kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/14 hrsz.-ú, I. emeleti 370 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs). A garázs 2018. szeptember 11. óta üres. A falak és a mennyezet mindenhol vizes, salétromos, nagymértékben vakolathiányos. A két kisebb helyiségben a mennyezet felől csöpög a víz, így a padlózat is vizesedik. Az ingatlant a külső feljárón keresztül lehet megközelíteni, elrendezése hasonló az alatta lévő 9-es albetétéhez. Műszaki állapota is megegyező, a tető itt is beázik, gyenge műszaki állapotú. Valaha fűtésrendszer is lehetett, a helyiségben csövek még láthatóak, azonban biztosan nem működnek. Az ajtó rossz állapotú, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. A nyílászárók fém szerkezetek, melyek üvegezése hiányos. A belső térben a közművek kiszerezésre kerültek, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egy légtérű, de a tartóoszlopok miatt a helykihasználás egyes részekben korlátozott. Belmagassága változó = 2,90 m és 3,90 m közötti. A területből a felhajtó 98,78 m² -t tesz ki csökkentve a hasznos alapterületet. Az elrendezés miatt a kialakítható parkolóhelyek száma is alacsonyabb, feltételezésünk szerint cca. 10 db parkolóhely kialakítható, azonban a jelenlegi műszaki színvonal mellett ez gazdaságilag nem rentábilis. A belső térben mindenhol felázások láthatók, a padlólemez repedezett, helyenként javított, hiányos felületű. A mennyezeti részen a vasbetonban látható fém pálcák kirozsdásodtak, valamint több helyen vakolathullás is látható. Az épület teljes felújítása szükséges. Vízvételi lehetőség nincs. Eladásra javasolt. Jelenlegi közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak 96.200 Ft/hó.

- Elektromos áram – telken belül kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik

ÉRKEZETI
2025 NOV 05. 16:40

[Handwritten signature]

- Vízvezeték – telken belül kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – telken belül kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

A Víg u. 22. szám alatti társasházban jelenleg 29 albetét van, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 4020/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

A garázsépület a 34929/1 helyrajzi számú telken, mint szerkezetileg önálló, kétszintes, alapincézetlen, vasbetonvázaz, lapostetős létesítményként épült. A tartószerkezet egy része bauxitbetonnal került kivitelezésre. Az emeleti szintre külső rámpa vezet fel. A garázsépület külső, teherhordó falazata 25 cm vastagságú kisméretű téglából készült. Az attika mindössze öt sor téglá magasságú. Az ajtó rossz állapotú, hőszigetelési, légzárási paraméterekkel egyáltalán nem rendelkezik. A nyílászárók fém szerkezetek, melyek üvegezése hiányos. A belső térben a közművek kiszerezésre kerültek, közműórákkal nem rendelkezik. Az ingatlan egy légterű, de a tartóoszlopok miatt a helykihasználás egyes részekben korlátozott. A területen cca. 24 db parkolóhely kialakítható, azonban a jelenlegi műszaki színvonal mellett ez gazdaságilag nem rentábilis. Belmagassága 3,10 m.

Az épület nagyon rossz állapotú, a tetőszigetelés tönkrement, valamint az esővíz elvezetés hibái miatt a födémlemez épület felőli traktusa rossz műszaki állapotban van, a lemez és a fióktartók egy része korróziós károkat szenvedett. A betonacélokról a betontakarás levált, az acélbetétek rozsdásodásnak indultak. Hasonlóan károsodott a homlokzati nyílászárók egyes részei is. A tetőfödém rövidmezős szakaszán a vasbeton gerendák (bordák) erősen károsodtak, keresztmetszetük hiányos, letöredezett. A szabaddá vált vasalás részben korródeált. Ennek kiváltó oka a tetőlejtésből eredő csapadékvíz feltorlódása az udvari homlokzat felőli vápavonalon, melyet a csapadékvíz-elvezető rendszer tönkremenetele okozott. A fagy romboló hatása felgyorsította ezt az eróziós folyamatot. A falazott attika állapota is ennek következménye.

A két ingatlan nem HVT területen lévő épületben található.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 202/2025. (V. 27.) számú határozata alapján pályázat került közzétételre a fent említett két nem lakás céljára szolgáló helyiség együttes értékesítése érdekében, azonban a pályázatra jelentkező nem volt, így az eredménytelenül zárult. Az akkori értébecslés és kiírás az alábbiakat tartalmazta:

A 34929/1/A/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. május 6. napján kelt értébecslése szerint 64.000.000 Ft.

A 34929/1/A/14 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. május 6. napján kelt értébecslése szerint 77.600.000 Ft.

Az Ingatlanok esetében a vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 141.600.000 Ft.

A 141.600.000 Ft ajánlati ár mellett az ingatlanokat ugyan több érdeklődő is megtekintette, de az irreálisan magas ajánlati ár miatt pályázatot senki sem nyújtott be. A visszajelzések alapján új értébecslések készültek, melyek a valós állapotnak megfelelően, hangsúlyosabban veszik figyelembe az ingatlanok erősen avult műszaki állapotát. A jelenlegi értébecslések alapján az ingatlanok forgalmi értéke 89.100.000 Ft. Javasoljuk, hogy a Versenyeztetési Szabályzat alapján a Bizottság döntsön úgy, hogy az újonnan megállapított forgalmi érték 100 %-án írja ki az újabb pályázatot.

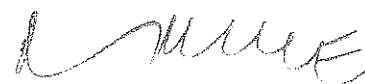
A 34929/1/A/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a Helt-Expert Kft. (Leveleki Tünde) 2025. szeptember 29. napján kelt értébecslése szerint 51.200.000 Ft.

A 34929/1/A/14 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a Helt-Expert Kft. (Leveleki Tünde) 2025. szeptember 29. napján kelt értébecslése szerint 37.900.000 Ft.

Az Ingatlanok esetében a vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 89.100.000 Ft.

A pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/9 helyrajzi számú, 291 m² alapterületű és a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/14 helyrajzi számú 370 m², együttesen 661 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú ingatlanok – kizárólag együttesen történő - elidegenítése.



Az Ingatlanok minimális vételára: 89.100.000 Ft

(51.200.000 Ft + 37.900.000 Ft)

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb vételár.

Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 13.365.000 Ft

Fentiekben foglaltak alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/9 helyrajzi számú, 291 m² alapterületű és a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti, 34929/1/A/14 helyrajzi számú, 370 m² alapterületű, együttesen 661 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok pályázat útján történő, együttes elidegenítéséhez a minimális vételárát a forgalmi érték 100 %-ában meghatározva.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az adott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható, valamint a közös költség fizetési kötelezettség megszűnése következtében

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 a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 ruházza át.

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 Versenyeztetési Szabályzat 6. pont b) alpontja szerint a versenyeztetési eljárás lefolytatója, ha a kiíró másképp nem dönt, akkor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a megajánlott nyertes vételár 15%-a. A 6. pont q) alpontja alapján az ajánlati biztosíték összege a minimális vételár maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül. Az ajánlati biztosíték mértékét a bizottság határozza meg.

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

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

A Versenyeztetési Szabályzat 60. pont b) alpontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, második esetben az értébecslésben megállapított forgalmi érték 75%-a.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

..../2025. (XI. 11.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatti garázshelyiségek nyilvános pályázat útján történő
együttes értékesítéséről**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatt elhelyezkedő, 34929/1/A/9 helyrajzi számú, 291 m² alapterületű földszinti, valamint a Budapest VIII. kerület, Víg u. 22. szám alatt elhelyezkedő 34929/1/A/14 helyrajzi számú, 1. emeleti 370 m² alapterületű mindösszesen 661 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázsok) nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő, együttes értékesítéséhez;
2. az 1. pont szerinti elidegenítés vonatkozásában elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a. a minimális vételár: 89.100.000 Ft,
 - b. ajánlati biztosíték: 13.365.000 Ft,
 - c. a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb ajánlott vételár;
3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a pályázati kiírás közzétételére és a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2025. november 11.; 3. pont esetében: 2026. február 24.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2025. november 4.


Sáty Balázs
alpolgármester

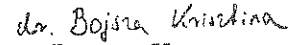
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ

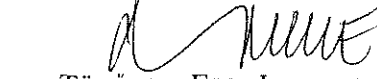
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

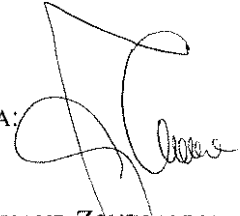
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



4
