

Érkezett: 2026 JAN 14	Szám: 02/7-13	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmár Rite	Előzmény: EA

VH/1-2/2026

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

12
..... sz. napirend**ELŐTERJESZTÉS****a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. január 20-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti lakás nyilvános pályázat útján történő értékesítésére

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

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

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

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

1. számú melléklet: pályázati felhívás
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény és aktualizálása
3. számú melléklet: RÉV8 Zrt. hozzájáruló nyilatkozat

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 hrsz.-ú, 190 m² alapterületű, 5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. A lakás 2024. november 20. óta üres. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Kálvária utca és Diószegi Sámuel utca között lévő, 1880-as években épült lakóházban található. A lakás a társasház zárható függőfolyosójáról közelíthető meg. A 3,97 m belmagasságú lakásban előszoba, közlekedő, fürdőszoba, konyha, wc, kamra és öt szoba található, minden közművel ellátott. A bejárati ajtó és ablakok, a belső ajtók fa szerkezetűek, gyenge állapotúak, a padozat beton, pvc, parketta, hajópadló, cementlap, járólap burkolatú, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, faburkolatúak, gyenge-közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor, cserépkályha és vegyes tüzelésű kályha biztosítja, működésük felülvizsgálandó. Az ingatlan gyenge-közepes, felújítandó műszaki állapotban van. A lakás nem alakítható át több, kisebb lakássá, így értékesítésre javaslom. A lakásra fizetendő havi közös költség összege: 59.100 Ft.

A Kálvária tér 8. szám alatti társasházban jelenleg 14 albetét van, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 370/1000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

Az ingatlan HVT VI. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 164/2025. (IV. 22.) számú határozat 3. pontja alapján az ingatlan árverésen volt meghirdetve, azonban az árverésen jelentkező nem volt, így az eredménytelenül zárult.

A lakás forgalmi értékét 110.800.000 Ft (583.158 Ft/m²) összegben állapította meg a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2025. február 7. napján készített értébecslés alapján. Az értébecslés aktualizálására 2025. december 5. napján került sor, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 128.590.000 Ft.

Az ingatlan esetében a vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 128.590.000 Ft.

A pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítése.

Az ingatlan minimális vételára: 128.590.000 Ft

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb vételár.

ÉRKEZETT

2026 JAN 14. 16:30

Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 19.288.500 Ft

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű, 5 szobás, komfortos üres önkormányzati tulajdonú lakás ingatlan pályázat útján történő elidegenítéséhez a minimális vételárat 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatásköre.

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.

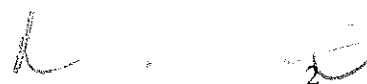
A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni: a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben, a Józsefváros című lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján, az Önkormányzat és a Bonyolító 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 a) alpontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, az értébecslésben megállapított forgalmi érték 100 %-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

..../2026. (I. 20.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti lakás nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez;
2. az 1. pont szerinti elidegenítés vonatkozásában elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a. minimális vételár: 128.590.000 Ft,
 - b. ajánlati biztosíték: 19.288.500 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: az 1-2. pont esetében: 2026. január 20.; a 3. pont esetében: 2026. április 28.

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

Budapest, 2026. január 13.


Sátyi 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 JULIÁNNÁ
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE