

VH1 / 1-13/2026

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

1.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. február 10-i rendes ülésére****Tárgy: Javaslat üres lakások árverés útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.**Mellékletek:** (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

1. számú melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozatai
3. számú melléklet: értébecslések/11 db

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 FEBR 04.	Szám: 02/34-2/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Emmár Rita
	Előzmény: EA

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

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítésére teszek javaslatot, amely ingatlanok a 2026. évben megtartható árveréseken kerülnek meghirdetésre.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) Lakásügyi Irodájától az alábbiakban megnevezett ingatlanok egyéb hasznosításra átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, tekintettel komfortfokozatukra, alapterületükre, illetve műszaki állapotukra. Továbbá az alábbi listában szereplő lakások árverésen történő értékesítését a Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztályának, valamint a JGK Zrt. Mérnöki Irodájának javaslata alapján terjesztem elő.

Az árverésre bocsátható lakások címei és az értébecslésben megállapított forgalmi értékük:

1. **A Budapest VIII. kerület, Asztalos Sándor utca 7. 1. emelet 12A. szám alatti, 38840/1/A/16 hrsz-ú, 60 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás** forgalmi értéke 43.200.000 Ft (720.057 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2026. január 5. napján készített értébecslés alapján. Az ingatlan a Százados negyedben, a kerületen áthaladó fő vasútvonal közvetlen szomszédságában található, egy 1900-as évek fordulóján épült ház első emeletén, bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról érhető el. Az üvegezett bejárati ajtó tok-, és szárnyszerkezete vetemedett, szigetelés nélküli, a homlokzati nyílászárók is cserére szorulnak. A 3,75 méter belmagasságú kétszobás komfort nélküli lakás víz-, csatorna és elektromos közművekkel rendelkezik, de fürdőszoba és wc nincs kiépítve, fűtés és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található. A fal-, és padlóburkolatok elhasználódottak, a falszerkezet vakolathiányos. A lakás jelenleg nem alkalmas lakhatási igények kielégítésére, rendkívüli módon lepusztult, rossz műszaki állapotú. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a komfort nélküli lakásban az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő, szomszéd rákötési lehetőség nincs.
2. **A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 4. emelet 1. szám alatti, 36395/0/A/35 hrsz-ú, 90 m² alapterületű, 2 + félshobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás** forgalmi értéke 85.420.000 Ft (949.086 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2026. január 16. napján készített értébecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, a Corvin közben található a Ferenc körút és az Üllői út találkozásánál egy 1927-ben épült házban, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A lakás két és félshoba, hall, konyha, kamra, 2 tároló, fürdőszoba, wc, előszoba helyiségekből áll, belmagassága 3,4 m. Az ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll, fűtése gázcirkóról üzemel, melegvíz-ellátás átfolyós gáz vízmelegítőről megoldott. A szobákban kopott parketta, a többi helyiségben kerámia lapburkolat található. A homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos szerkezetű, dupla üvegezésűek, felújításra szorulnak. A lakás erősen felújítást igénylő műszaki állapotban van, a belső helyiségek

ÉRKEZETT

1

2026 FEBR 04. 16:15

teljesen lelakottak, alapterülete túl nagy, értékesítése javasolt. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint a 90 m² alapterületű hagyatéktól ürült lakás erősen leromlott műszaki állapotú, felújítása gazdaságtalan.

3. **A Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 6. 2. emelet 23. szám** alatti, 35913/0/A/23 hrsz-ú, 18 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 18.350.000 Ft (1.019.222 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2026. január 5. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Szeszgyár utca és a Kálvária tér között található, egy 1900-as évek fordulóján épült lift nélküli ház második emeletén, a lépcsőházból közelíthető meg. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, ráccsal védett, jó műszaki állapotú. Az ingatlanban inden közmű rendelkezésre áll, önálló mérőórákkal együtt, fűtése elektromos kályha, a melegvizet villanybojler szolgáltatja. A 3,3 m belmagasságú szoba burkolata laminált parketta, a konyhában mázas kerámia, jó műszaki állapotban. A falak festettek, részben csempézettek, helyenként penészesedés látható. A konyhában egy zuhanyzót alakítottak ki, de wc nincs a lakásban. A szobában egy könnyűszerkezetű, értéket nem képviselő galéria is kialakításra került. A lakás átlagos műszaki állapotú. Alapterülete túl kicsi, komfort nélküli, értékesítése javasolt.

A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: A felső emeleti szoba-konyhás lakásban az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő, szomszéd rákötési lehetőség nincs, az alsó két lakáson keresztül a pincei vezetékre rácsatlakozás nehezen megoldható. A lakás feletti tető a társasház részéről felújítást igényel.

4. **A Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 7. 3. emelet 2. szám** alatti, 35907/0/A/18 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 45.210.000 Ft (821.950 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2026. január 5. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Diószegi Sámuel és a Szeszgyár utca közötti részen, egy 1800-as évek végén épült lift nélküli ház 3.emeletén található, bejárata a lépcsőházból érhető el. A 3,35 m belmagasságú ingatlanban konyha, előszoba, kamra és két szoba található, saját wc helyisége nincs, ülőkád a konyhában került beépítésre. A melegvíz-ellátást átfolyós gázüzemű vízmelegítő, a fűtést cserépkályha biztosítja, valamint a szobákban egy-egy parapetes gázkonvektor. A lakásban minden közmű megtalálható, önálló mérőórákkal együtt. Az ingatlan felújítandó, korszerűsítendő műszaki állapotú, komfort nélküli lakás, amely az egyetlen önkormányzati albetét a társasházban. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a felső emeleti, komfort nélküli lakásban az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő, szomszéd rákötési lehetőség nincs, az alsó két lakáson keresztül a pincei vezetékre rácsatlakozás bizonytalan.
5. **A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. 3. emelet 9. szám** alatti, 35381/0/A/48 hrsz-ú, 37 m² alapterületű 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 36.510.000 Ft (986.757 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Teleki tér és a Magdolna utca között 1900-ban épült lakóépület emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan közelíthető meg. A 3,63 m belmagasságú, minden közművel ellátott ingatlan előszoba, + konyhára, fürdőre, két szobára osztott. A fürdő (mosdó + zuhanyzó) az előszoba + konyha helyiségből lett leválasztva. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc, parketta, kerámia burkolattal, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge állapotúak. Fűtést a szobákban működtetett gázkonvektorok adják. Az ingatlan gyenge, felújítandó műszaki állapotú lakás, a komfortosíthatósági probléma miatt javasolt az értékesítése. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a 3. emeleti „cső”lakás konyhájában az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő. Az alsó és szomszédos lakók a lefolyó kialakítástól elzárkóznak.
6. **A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. 3. emelet 11. szám** alatti, 35381/0/A/50 hrsz-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 29.930.000 Ft (997.667 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Teleki tér és a Magdolna utca közötti Dobozi utcában, 1900-ban épület lakóház 3. emeletén található, amelyet a társasházi függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. A 3,63 méter belmagasságú, minden közművel ellátott lakás előszoba + konyhára, fürdőre, 1 szobára osztott. A fürdő + wc (mosdó, ülőkád, darálós wc) az előszoba + konyha helyiségből lett leválasztva. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, ajtó fix fémráccsal



védett, a belső ajtó faszerkezetű, a padozat beton, parketta, járólappal burkolattal, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A darálós wc-re tekintettel a műszakilag legmegfelelőbb megoldás kialakításához szomszéd magántulajdonos nem járul hozzá. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a 3. emeleti „cső”lakás konyhájában az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő. Az alsó és szomszédos lakók a lefolyó kialakítástól elzárkoznak.

7. **A Budapest VIII. kerület, Kun utca 12. 5. emelet 48. szám** alatti, 34742/0/A/78 hrsz-ú, 61 m² alapterületű, 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 52.080.000 Ft (853.770 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház-negyedben, a Kun utca és a Teleki tér sarkán 1911-ben épült lakóház 5. emeletén – padlászintjén - található, amely a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. A 2,47 méter belmagasságú ingatlan közlekedőre, két szobára és wc-re osztott. A bejárati ajtó és ablakok, belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek, salétromosak, vakolathiányosak, penészesek, rossz állapotúak. A padozat beton, parkettával és szőnyegpadlóval burkolt, rossz állapotú. Vízvételi lehetőség van, elektromos áram, fűtés nincs. A bérlemény előteréből nyílik a padlásfeljáró ajtaja. A tetőszerkezet hiányosságai az ingatlan beázását okozták.
A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a felső emeleti, eredetileg kamrában kialakított wc-vel félkomfortos lakás erősen leromlott műszaki állapotú, felújítása gazdaságtalan.
8. **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 3. 1. emelet 15. szám** alatti, 35358/0/A/15 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 23.470.000 Ft (938.800 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Magdolna utca és a Teleki tér között 1885-ben épült lakóház 1. emeletén található. A 3,5 m belmagasságú lakás előszoba, konyha, szoba helyiségekből áll, minden közművel rendelkezik. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, a padozat beton, parketta burkolattal, a falak vakoltak, festettek, tapétázottak, pvc-vel burkoltak, több helyen vízesedés, beázás nyomati és penészesedés láthatóak, gyenge állapotúak. A fűtést a szobában működtetett gázkonvektor adja. Az ingatlan gyenge, felújítandó állapotú, komfortosítása csak strangelcserével, az alatta lévő magántulajdonos bevonásával jár, enélkül csak darálós wc-t lehet kialakítani, amelyre tekintettel javasolt a lakás elidegenítése. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: a komfort nélküli lakásban az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő, szomszéd rákötési lehetőség nincs, az alsó lakáson keresztül a pincei vezetékre rácsatlakozás bizonytalan.
9. **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 6. 3. emelet 26. szám** alatti, 35059/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 31.240.000 Ft (976.250 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Kis Fuvaros utca és a Népszínház utca között egy 1880-as években épült lakóház 3. emeletén található, amely a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. A 3,49 méter belmagasságú, minden közművel ellátott lakás előszoba, kamra, konyha, szoba helyiségekből áll. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, a belső ajtó faszerkezetű, a padozat beton, parketta, járólappal burkolattal, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, vakolathiányosak, gyenge állapotúak. Az ingatlan összességében felújítandó műszaki állapotú. A lakás 3. emeleti, kis alapterületű, a komfortosítás a szomszédos közös wc-re való rácsatlakozással továbbra is kérdéses a földem miatt, amelyre tekintettel az értékesítés javasolt. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: A korábban konyhai részen földemproblémás 3. emeleti lakásban a szabályos fürdőkialakítás körülményes. Az alsó lakók a lefolyó kialakítástól elzárkoznak, a közös wc felé való kialakítás a földemszerkezet miatt bonyolult.
10. **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. 3. emelet 24. szám** alatti, 35079/0/A/24 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos – szabálytalanul komfortosított komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 32.220.000 Ft (976.364 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2025. december 12. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, a Mátyás tér és a Kis Fuvaros utca között, egy 1880-as években épült lakóház 3. emeletén található, amely a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. A 3,55 méter belmagasságú ingatlan előszoba, konyha, szabálytalan kialakítású wc, szobára osztott. Az elektromos és gázhálózat kiépített, de jelenleg nincs csatlakoztatva a közüzemi hálózatra, csak a víz-csatorna, fűtőberendezés, hőleadó nem található. A bejárati ajtó és ablakok, belső ajtók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A falak

vakoltak, festettek, vakolathiányosak, gyenge állapotúak. A padozat beton, parkettával és járólappal burkolt, gyenge állapotú. Az ingatlan összességében felújítandó műszaki állapotban van, ejtővezeték hiányában nem komfortosítható szabályosan, amelyre tekintettel értékesítésre javasolható. A Mérnöki Iroda tájékoztatása szerint: A felső emeleti, komfort nélküli lakásban az épületen belüli elhelyezkedése miatt racionálisan és gazdaságosan nem alakítható ki szabályos fürdő, szomszéd rákötési lehetőség nincs, az alsó két lakáson keresztül a pincei vezetékre rácsatlakozás bizonytalan. A lakás erősen leromlott műszaki állapotú.

11. A **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.** szám alatti, 36467/0/A/4 hrsz-ú, 21 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 26.800.000 Ft (1.276.262 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2026. január 16. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palotanegyedben, a Gyulai Pál utca és a József körút között részen található, egy 1900-as évek fordulóján épült lakóház földszintjén, amely a társasház közös udvarán keresztül közelíthető meg. Az ingatlan teljes belső tere galériázott, faszerkezetű, 2,02 m belmagasságú, két, egymástól független feljárattal közelíthető meg. Az ingatlan teljes belmagassága 5 m. Az alsó szint szeparált kialakítású, itt külön helyiségben került elhelyezésre a wc. és a fürdőszoba, továbbá konyha is található beépített mosogatógéppel. A bejárati ajtó és a nyílászárók hagyományos faszerkezetűek, műszaki állapotuk gyenge. A fűtés egy darab gázkonvektorral és fali hőszugárzóval történik, a melegvíz-ellátást elektromos bojler biztosítja. Összességében az ingatlan jó-átlagos műszaki állapotú, komfortos, kis alapterületű lakás, amelyre tekintettel értékesítése javasolt. A Mérnöki Iroda véleménye szerint a lakás felújítása a kis mérete és épületen belüli kedvezőtlen elhelyezkedése miatt gazdaságtalan.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú melléklete foglalja össze.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, az Önkormányzat Képviselő-testülete kijelölte a fenti épületeket elidegenítésre. A lakás funkciójú ingatlanok tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) szerinti elidegenítésre kijelölés alapján van lehetőség az értékesítésre.

A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. A Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 4. emelet 1., Somogyi Béla utca 19. fsz. 9., Dobozi utca 7-9. 3. emelet 9., Dobozi utca 7-9. 3. emelet 11., Lujza utca 3. 1. emelet 15., Nagy Fuvaros utca 20. 3. emelet 24., Nagy Fuvaros utca 6. 3. emelet 26. szám alatti ingatlanok elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Big2 Platform Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 10.000 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át (bánatpénz). A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetésről szóló 45/2019. (II. 21.) határozatban (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felületre meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt lakások esetében a forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javaslom. A határozati javaslatban 11 db ingatlan, összesen 424.430.000 Ft kikiáltási árral szerepel.

II. A döntés pénzügyi hatása



A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, az értékesítést követően az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos működési kiadásai is megszűnnek. A bevételi terv teljesítéséhez a jelen előterjesztésben szereplő ingatlanok árverésen történő értékesítésre való kijelölése szükséges.

III. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.1.2. pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület illetékes Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Lakáselidegenítési rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott hatásköröket a képviselőtestület a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.”

A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 65. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 69. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

- a.) első árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b.) második vagy harmadik árverés esetében az a) pont szerinti mértéket a Kiíró csökkentheti a Bonyolító előterjesztésében foglalt indokok alapján.”

A Lakáselidegenítési rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és a 46.§-a értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.



Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

...../2026. (II. 10.) számú határozata

üres lakások árverés útján történő elidegenítéséhez szükséges döntésekről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Asztalos Sándor utca 7. 1. emelet 12A.** szám alatti, 38840/1/A/16 hrsz-ú, 60 m² alapterületű 2 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 43.200.000 Ft összegben határozza meg;
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. 4. emelet 1.** szám alatti, 36395/0/A/35 hrsz-ú, 90 m² alapterületű 2 + félszobás összkomfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 85.420.000 Ft összegben határozza meg;
3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 6. 2. emelet 23.** szám alatti, 35913/0/A/23 hrsz-ú, 18 m² alapterületű 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 18.350.000 Ft összegben határozza meg;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 7. 3. emelet 2.** szám alatti, 35907/0/A/18 hrsz-ú, 55 m² alapterületű 2 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 45.210.000 Ft összegben határozza meg;
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. 3. emelet 9.** szám alatti, 35381/0/A/48 hrsz-ú, 37 m² alapterületű 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 36.510.000 Ft összegben határozza meg;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. 3. emelet 11.** szám alatti, 35381/0/A/50 hrsz-ú, 30 m² alapterületű 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 29.930.000 Ft összegben határozza meg;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kun utca 12. 5. emelet 48.** szám alatti, 34742/0/A/78 hrsz-ú, 61 m² alapterületű 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 52.080.000 Ft összegben határozza meg;
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a Budapest VIII. kerület, **Lujza utca 3. 1. emelet 15.** szám alatti, 35358/0/A/15 hrsz-ú, 25 m² alapterületű 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 23.470.000 Ft összegben határozza meg;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a Budapest VIII. kerület, **Nagy Fuvaros utca 6. 3. emelet 26.** szám alatti, 35059/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 31.240.000 Ft összegben határozza meg;
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. 3. emelet 24.** szám alatti, 35079/0/A/24 hrsz-ú, 33 m² alapterületű 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 32.220.000 Ft összegben határozza meg;
11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. földszint 9.** szám alatti, 36467/0/A/4 hrsz-ú, 21 m² alapterületű 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát 26.800.000 Ft összegben határozza meg;
12. az 1-11. pontban megjelölt ingatlanokat elidegenítésre kijelöli és egyfordulós, nyilvános, elektronikus árverés útján értékesíti;
13. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az árverés lebonyolítására és felhatalmazza, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljárva az árverések nyerteseivel az adásvételi szerződéseket aláírja.



Felelős: polgármester

Határidő: az 1-12. pontok esetében: 2026. február 10.; a 13. pont esetében: 2026. december 31.

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

Budapest, 2026. február 3.

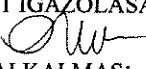


Sátyi Balázs
alpolgármester

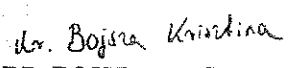
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 4

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
aljegyző

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

