

2026. 02. 18.	Szám: 02/41-9/2026
301b.	Ügyintéző: <i>ftm</i>
	Előzmény: ea.

VH1/1-21/2026.

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

11/8 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. február 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti lakás nyilvános pályázat útján történő értékesítésére

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: dr. Görcsös 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, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű, 5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás. A lakás 2016. március 30. óta üres. Az ingatlan a Palota negyedben, az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő lakóház emeletén található, mely az 1898-as években épült lakóházban található. Villany, víz, csatorna, gáz köz-művel rendelkezik. A 3,19 m belmagasságú lakásban előszoba, fürdőszoba, konyha, wc, kamra és öt szoba található, minden közművel ellátott. A bejárati ajtó és ablakok fa szerkezetűek, ajtó nyitható fém-szerkezetű ráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával, cementlapokkal burkolt közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, lambériázott, csempézettek, néhány helyen nedvesedés miatti csempe- és vakolatleválás lát-ható, közepes állapotúak. A fűtést a fürdőben lévő cirkó adja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A lakás nem alakítható át több, kisebb lakássá, így értékesítésre javasolom. A lakásra fizetendő havi közös költség összege: 48.018 Ft.

Az Üllői út 18. szám alatti társasházban jelenleg 31 albetét van, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2513/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

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

Korábban a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 164/2025. (IV. 22.) számú határozat 7. pontjában döntött az ingatlan árverésen történő meghirdetéséről, mely árverésre egy jelentkező volt, azonban mégsem licitált, így az eredménytelenül zárult.

A lakás forgalmi értékét 110.660.000 Ft (695.975 Ft/m²) összegben állapította meg a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2025. február 7. napján készített értébecslés alapján. Az értébecslés aktualizá-lására 2025. december 5. napján került sor, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 128.190.000 Ft (806.226 Ft/m²).

A pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javasolom közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítése.

Az ingatlan minimális vételára (a forgalmi érték 100%-a): 128.190.000 Ft

ÉRKEZETT

2026 FEB 18.

15:50
18

1

[Handwritten signature]

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb vételár.

Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 19.228.500 Ft

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű, 5 szobás, összkomfortos 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 1.1.2. 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy e rendeletben meghatározott esetekben egyes tulajdonosi jogok a gyakorlására a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. végzi el.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság elidegenítésre kijelölje és egyben a ház társasházzá alapításáról döntsön. A kijelölő döntés tartalmazza a társasház alapító okiratának elkészítésére szóló megbízást is.

A Rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi városrehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges.

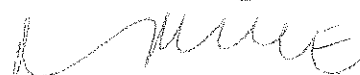
A Versenyeztetési Szabályzat 6. pont b) alpontja szerint a versenyeztetési eljárás lefolytatója, ha a kiíró másképp nem dönt, akkor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a megajánlott nyertes vételár 15%-a. A 6. pont q) alpontja alapján az ajánlati biztosíték 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 értékebecslésben 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 Bizottságának

..../2026. (II. 24.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti lakás nyilvános pályázat útján
történő értékesítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakást nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint az alábbi feltételekkel:

- a. minimális vételár: 128.190.000 Ft,
- b. ajánlati biztosíték: 19.228.500 Ft,
- c. a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb ajánlott vételár.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. február 24.

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

Budapest, 2026. február 18.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ 

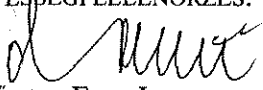
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

