



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. március 26.

.....10..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a **határozatok** elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*d. Bojsza Krisztina*  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

Érkezett: 2026 MARE 18.	Szám: 02/111-11/2026
Melléklet: 8	Előzmény: E.A.

**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.) Javaslat a Kis Fuvaros u. 6. szám alatti ingatlan tulajdonrészének pályázat útján történő értékesítésére**

A Fővárosi Önkormányzat 266/1000 tulajdoni hányadú, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Józsefvárosi Önkormányzat) 734/1000 tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Kis Fuvaros utca 6.** szám alatti, 35075 helyrajzi számon nyilvántartott, 700 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1).

Ingatlan1 a Magdolna negyed elnevezésű kerületrészben fekszik, a Népszínház utca és a Mátyás tér között, a Kis Fuvaros utcában.

A telek nagyjából téglalap alakú, felszíne sík, területén egy utcafronti és oldalhatáros beépítéssel ellátott, pince + földszint + a hátsó traktus emelet szint kialakítású romos lakóház áll. A telek végében és baloldalán is épület áll, melyek elbontásra kerültek, ennek ideje nem

ÉRKEZETT

2026 MARE 18.

16:15

ismert és az ingatlan-nyilvántartásban sem szerepel. Az épület műszaki állapota erősen leromlott, gazdaságosan nem felújítható, ezért megtartása nem indokolt. Az ingatlanban életvitelszerűen már csak 1 fő lakik, akinek 2026. június 30. napjáig cserelakást biztosít a Józsefvárosi Önkormányzat. A jobboldali épületszárny első traktusa alapincézett kialakítású. A hátsó épületrész feltehetően későbbi építési ütemben valósult meg, árkádos kialakítással, amely alatt gépjármű-tárolásra szolgáló parkolóhelyek találhatóak. A telket minden oldalról a szomszédos épületek határolják. Az utcafronti kerítés téglából készült, szintén romos állapotú. A telek összközműves. Övezeti besorolása Ln-1/M-1, nagyvárosias lakóterület.

Az épület utcafronti és belső homlokzata erőteljesen amortizált, jelentősnek mondható vakolathibák, a tartószerkezet kötőanyaga részben kimosódott. Az épület egészén jelentős – talajmenti és fentről történő vizesedés okozta – vakolathibák, hiányosságok láthatók. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épület az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az állagmegóvási munkákat elhanyagolták.

Ingatlanl forgalmi értéke **380.900.000 Ft** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2026. február 2. napján készített értékbecslés alapján. A **Józsefvárosi Önkormányzatra eső tulajdoni hányad piaci értéke 279.580.600 Ft.**

A Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdoni hányadai együttesen kerülnek meghirdetésre értékesítésre. A pályázat lebonyolítását a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. közösen végzi. Pályázati feltételek:

- a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - aa) I. forduló: pályázat benyújtás
  - ab) II. forduló: versenytárgyalás (licit)
- b) A minimális vételár összege a teljes ingatlanra: 380.900.000 Ft
- c) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
- d) Az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15%-a, azaz 57.135.000 Ft

A vételár beérkezését, illetve a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatainak megérkezését követően történik meg az ingatlan birtokbaadása.

A Fővárosi Önkormányzatot és a Józsefvárosi Önkormányzatot, mint tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyv 5:81. § (1) bekezdése alapján egymás tulajdoni hányadára tekintettel harmadik személlyel szemben törvényes elővásárlási jog illeti meg. Továbbá törvényes elővásárlási jog illeti meg a Fővárosi Önkormányzatot és a Józsefvárosi Önkormányzatot egymással szemben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39.§ (1) és (2) bek. alapján is, azonban felek úgy nyilatkoznak, hogy az osztatlan közös tulajdonukban álló Ingatlanon fennálló törvényes elővásárlási jogukkal egymással szemben nem kívánnak élni.

Javaslom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

### ***B.) Javaslat a Koszorú u. 30. szám alatti, 35515 hrsz-ú ingatlan pályázat útján történő értékesítésére***

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Koszorú utca 30.** szám alatti, 35515 helyrajzi számon nyilvántartott, 1397 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2).

Ingatlan2 Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Baross utca között helyezkedik el, a Koszorú utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota felújítandó.

Az épületegyüttes az 1950-es években létesült, és jelenleg műhely, iroda, raktár és kapcsolódó kiszolgáló funkciókat lát el. Az épületek funkcionálisan három fő egységre tagolódnak: irodai részre, baloldali műhely–bemutatótér–raktáregységre, valamint a telek hátsó részén elhelyezkedő göngyölegraktár és szociális helyiségeket magában foglaló épületrészre. Irodai épületrész: az irodák egymásból nyíló helyiségekből állnak. A hideg- és meleg burkolatok karbantartott, megfelelő állapotúak; a padlóburkolat részben laminált parketta. A nyílászárók faszerkezetűek, duplaüvegezéssel, állapotuk megfelelő. A belső ajtók szintén faszerkezetűek. A fűtést gázüzemű kombicirkó (radiátoros hőleadással) biztosítja. Az irodai részben három darab split klíma berendezés került beépítésre, bérleti beruházás keretében. Az irodákban beázásra vagy vizesedésre utaló jel nem volt tapasztalható. Az épületrész műszaki állapota összességében közepesnek mondható. Bal oldali műhely–bemutatótér–raktáregység: ezen épületrészben a padlóburkolat PVC, illetve beton kialakítású, alapvetően megfelelő állapotú. A mennyezetén korábbi beázások nyomai és repedések láthatók. A helyiségek egymásból nyílnak. A fűtés cirkó rendszerről üzemel, az egyes helyiségek műszaki állapota eltérő; kisebb beázások nyomai több ponton észlelhetők. Belmagasság 3,80 m. Hátsó épületrész (műhely, göngyölegraktár, szociális helyiségek): a telek hátsó részén található épület jelenleg részben használaton kívül áll. A padlóburkolat beton és cementlap, állapota alapvetően megfelelő, ugyanakkor a mennyezetén több helyen repedések és beázási nyomok láthatók. A szociális blokk műszaki állapota gyenge: az öltözőben jelentős mértékű salétromosodás, vakolatleválás és korábbi beázások nyomai észlelhetők. A tetőszerkezet hibája, illetve az esővízelvezetőrendszer időszakos elzáródása (a környező platánfák lombhullása következtében) hozzájárul a beázások kialakulásához. A főkapcsoló helyiségben szintén beázás tapasztalható. A hátsó műhely részben a vizesblokk jelenleg nem használható, a fűtésrendszer leszerelésre került. Az épületrész állapota gyenge, felújítást igényel. Kiegészítő építmények: az udvari területen zártszelvény vázszerkezetű, alumínium burkolatú tárolók találhatóak. Az aljzat egyenetlen kialakítású. Az építmények tárolási, illetve garázs célú használatra alkalmasak. Villanyóra, vízóra, gázóra kiépített. Övezeti besorolása Ln-1/M-2, Nagyvárosias, magasintenzitású, jellemzően zártosorú, zártudvaros beépítésű lakóterület.

Ingatlan2-n egy üzemi épület (műhely) található, melyet 1982. június 25. óta bérel a DIAPLAST Műanyagfeldolgozó Szövetkezet határozatlan idejű bérleti szerződéssel. Havi bérleti díja nettó 312.396 Ft, bruttó 396.743 Ft. A bérleti szerződés alapján a felmondási határidő mindkét fél esetében 3 hónap. A bérleti szerződés felmondása abban az esetben várható, amennyiben lesz érvényes ajánlatot tevő pályázó és az adásvételi szerződés aláírásra kerül.

Ingatlan2 forgalmi értéke **547.400.000 Ft** a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2026. március 4. napján készített értékbecslés alapján.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület Ingatlan2 értékesítésére vonatkozóan az alábbi feltételek szerinti pályázat kiírásáról döntsön:

1.) Ingatlan2 értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.

- a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
- b) I. forduló: pályázat benyújtás
- c) II. forduló: versenytárgyalás
- d) A minimális vételár összege: 547.400.000 Ft
- e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
- f) Az ajánlati biztosíték összege: 82.110.000 Ft

- g) A pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
- ga) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
  - gb) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - gc) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen, 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, közjegyzői bizalmi őrzésbe vagy ügyvédi letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

A lakóépületek esetében az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a foglaló az Önkormányzat részére átadásra kerül. A fennmaradó vételárhátralék megfizetésére az épület kiürítését követően, de még a birtokbaadást megelőzően, az eladó írásos felhívása alapján kerül sor.

A vételár beérkezését, illetve a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak megérkezését követően történik meg Ingatlan2 birtokbaadása.

Az adásvételi szerződés alapján a vételár teljes összege az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak beérkezését, illetve az épület kiürítését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A foglaló összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-ának megfelelő összeg. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

Javasolom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

### ***C) Javaslat a Lujza u. 32. és a Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanok pályázat útján történő együttes értékesítésére***

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Lujza utca 32.** szám alatti, 35429 helyrajzi számon nyilvántartott, 978 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a Budapest VIII. kerület, **Dobozi utca 39.** szám alatti, 35410 helyrajzi számon nyilvántartott, 919 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlan3).

Ingatlan3 Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Baross utca között helyezkednek el, a Dobozi és a Lujza utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

35410 hrsz. (Dobozi u. 39.) A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. Területén utcafronti beépítéssel rendelkező, földszint + alagsor szintkialakítású lakóépület áll, valamint udvari melléképület található. Az ingatlanban jelenleg 1 lakás lakott, a többi albetét üres. A lakott lakás kiürítése 2026. június 30. napjáig várható. A lakóházban összesen 6 lakás található, melyek az Önkormányzat tulajdonában állnak. A telket minden oldalról szomszédos beépítés határolja. Az ingatlan összközműves.

35429 hrsz. (Lujza u. 32.) A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. A telek jelenleg beépítetlen. A telket három oldalról szomszédos beépítés határolja. Közműtérkép szerint csak áram és csatorna van telken belül, gáz, víz nincs, ezek bekötése az utcáról megoldható.

Ingotlan3 övezeti besorolása: Ln-1/M-3–Nagyvárosias lakóterület.

Az ingatlanok forgalmi értéke: **Dobozi u. 39. szám alatti ingatlan – 311.700.000 Ft, a Lujza u. 32. szám alatti ingatlan – 428.400.000 Ft** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2026. március 3. napján készített értékbecslés alapján.

Pályázati feltételek:

- a) a két ingatlan együttesen kerül értékesítésre, azokra csak együttes ajánlat adható
- b) a pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat;
- c) I. forduló: pályázat benyújtás;
- d) II. forduló: versenytárgyalás, melyen az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt;
- e) a minimális vételár összege: 855.768.000 Ft;

Dobozi u. 39. – 311.700.000 Ft

Lujza u. 32. – nettó 428.400.000 Ft + ÁFA, bruttó 544.068.000 Ft

- f) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár;
- g) az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15 %-a, azaz 128.365.200 Ft;
- h.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

ha.) az ingatlan birtokbaadásától számított 1 éven belül lebontja az épületet,

hb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 4 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,

hc.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,

hd.) a bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig

Az adásvételi szerződés szerint a vételár az elővásárlási jog gyakorlási nyilatkozatok beérkezését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. A vételár beérkezését, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat és Magyar Állam, mint az elővásárlási joggyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történhet meg az ingatlan birtokbaadása.

Ingotlan3 esetében az adásvételi szerződés megkötéséig foglaló kerül megfizetésre. A foglaló összege a Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-a.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

Javasolom továbbá, hogy a hirdetés a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az adott ingatlanra vonatkozó értékesítési pályázat eredményes lezárása és az adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a vételár 15%-a. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

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 96. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értébecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90%-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75%-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 46. § (1) bekezdése szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

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

1. számú melléklet: Kis Fuvaros utca 6. szám alatti ingatlan értébecslése
2. számú melléklet: pályázati felhívás (Kis Fuvaros utca 6. értékesítése)
3. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezete – Kis Fuvaros u. 6.
4. számú melléklet: Koszorú u. 30. szám alatti ingatlan értébecslése
5. számú melléklet: pályázati felhívás (Koszorú u. 30. értékesítése)
6. számú melléklet: Lujza u. 32. és Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanok értébecslése
7. számú melléklet: pályázati felhívás (Lujza u. 32. és Dobozi u. 39. értékesítése)
8. számú melléklet: együttműködési megállapodás BFVK Zrt. és JGK Zrt. között

**I. Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2026. (.....) számú határozata**

**Kis Fuvaros u. 6. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről**

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

- 1.) a Budapest VIII. 35075 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 6. szám alatti, 700 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant – amely a Fővárosi Önkormányzat 266/1000 tulajdoni hányadú, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 734/1000 tulajdoni hányadú közös tulajdonát képezi – a tulajdonostárs hozzájárulásával versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;
- 2.) az 1.) pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletet képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár a teljes ingatlan vonatkozásában: 380.900.000 Ft,
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 57.135.000 Ft,
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár;
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a versenyeztetési eljárás közös lebonyolítása érdekében kössön megállapodást a Budapest Főváros tulajdonában álló Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-vel.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2. ) pont esetében: 2026. március 26.

3. ) pont esetében: 2026. augusztus 31.

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

**II. Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2026. (.....) számú határozata**

**a Koszorú u. 30. szám alatti felépítményes ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről**

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

- 1.) a Budapest VIII. 35515 hrsz-on nyilvántartott, természetben **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 30.** szám alatti, 1397 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű felépítményes ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;
- 2.) az 1.) határozati pont alapján elfogadja az előterjesztés 5. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 547.400.000 Ft,
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 82.110.000 Ft,
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell különösen az alábbiakat:

- da) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
  - db) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - dc) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen, 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, közjegyzői bizalmi őrzésbe vagy ügyvédi letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig;
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás közzétételéről és a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltaknak megfelelően.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2026. március 26.

3.) pont esetében: 2026. május 28.

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

### III. Határozati javaslat

#### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú határozata

##### **a Lujza u. 32. és a Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanok nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítéséről**

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

- 1.) a Budapest VIII. 35429 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Lujza utca 32.** szám alatti, 978 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant és a Budapest VIII. 35410 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Dobozi utca 39.** szám alatti, 919 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant nyilvános, kétfordulós pályázat útján együttesen **értékesíti**;
- 2.) az 1.) pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 7. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 855.768.000 Ft,  
Dobozi u. 39. – 311.700.000 Ft  
Lujza u. 32. – nettó 428.400.000 Ft + ÁFA, bruttó 544.068.000 Ft
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 128.365.200 Ft,
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

- da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 1 éven belül lebontja az ingatlanon található épületet,  
db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 4 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,  
dc.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,  
dd.) a bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői vagy ügyvédi bizalmi őrzésbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig;

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy gondoskodjon a pályázati felhívás közzétételéről és a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltaknak megfelelően.

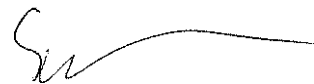
Felelős: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2026. március 26.,

3.) pont esetében: 2026. június 25.

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

Budapest, 2026. március 18.



Sátyl Balázs  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző