

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

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

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti földszinti üzlethelyiség elidegenítéséről

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Balaton Boglárka referens

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

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

1. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
2. számú melléklet: ingatlanforgalmi szakvélemény
3. számú melléklet: aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény
4. számú melléklet: kérelem elidegenítésre

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2026 APR 23	Szám:	04/133-20/2026
Melléklet:	4 db	Ügyintéző:	Rauwe
		Előzmény:	ca

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti, földszinti, 34698/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 49 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 421/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2007. november 28. napjától határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött a GOLDHORN Kft.-vel (székhely: 1135 Budapest, Frangepán utca 83/B. 4/10.; adószám: 13962786-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-882057; képviseli: Arany László ügyvezető) a továbbiakban: Bérelő. A cég a helyiséget rézfűvós hangszerkészítő- és javító (hangolás) tevékenység céljára vette bérbe. A jelenleg fizetendő bérleti díj összege nettó 150.385 Ft + ÁFA, azaz bruttó 190.989 Ft. Bérelőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Bérelő 2025. május 30. napján vételi kérelmet nyújtott be az ingatlan megvásárlására. Kérelmét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 338/2025. (IX.23.) számú határozatával elutasította.

Bérelő 2026. március 31-én ismét a mellékelt vételi kérelmet nyújtotta be, amelyben ecseteli, hogy tevékenységét hosszú távon kívánja folytatni az ingatlanban, azonban az ingatlan jelentős felújításra szorul (többek között vizesblokk kialakítására is szükség lenne), amit már, mint tulajdonos szeretne elvégezni, bérelőként nem kíván ilyen beruházást felvállalni. A társasházban ez az egyetlen önkormányzati tulajdonú albetét.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház negyedben, egy a XIX. század végén épült ház földszintjén helyezkedik el. Két bejárata van, az utcafronttól és a kapualjból is megközelíthető. Belmagassága 4,10 m, galériázott. Padozata hajópadló, falai festettek, felújítást igényelnek. A fűtést gázkonvektor, a meleg vizet villanybojler biztosítja, villany- és gázóra van, vízóra nincs. WC nincs, a bérelő a földszinti közös WC-t használja. Összességében az ingatlan felújítandó állapotú. Az ingatlan közös költségét az Önkormányzat fizeti, amely jelenleg 33.259 Ft/hó.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2025. augusztus 22-én, amelyet 2026. március 31-én aktualizált. Az ingatlan forgalmi értékét 33.780.000 Ft (689.476 Ft/m²) összegben állapította meg.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **33.780.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

ÉRKEZETT

2026 APR 23

14:49
K

A 21 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 421/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2026. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	150.385 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	33.259 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (4,4 % inflációval számolva):	22.072.648 Ft
10 évre számított közös költség (4,4 % inflációval számolva):	4.881.565 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	17.191.082 Ft
Forgalmi érték:	33.780.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: *„A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.”*

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá, hogy a Bérleményt a Bérlő - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 33.780.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 10 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlőn nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

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 (az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben) valamint az 1. pont 1.7.1. alpontja szerint (az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben) a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a szerint: *„Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”*

Az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján: *„Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”*

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 átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A 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 2. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, ezen értéken felül a képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a képviselő-testület hatásköre.”

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 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) - (4) bekezdései alapján: „(1) A vevő a helyiség vételárát

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejű egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.

(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.

(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

A Rendelet 22. §-a alapján: „Az adásvételi szerződést a vevő – ajánlati kötöttség fennállása alatt benyújtott – eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni (aláírni), ha nem állnak fenn az eladást kizáró.”

Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell – különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében – a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

Az SZMSZ 46. § -a és a 33.§ (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem a Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakról döntsön:

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

..../2026. (IV. 28.) számú határozata

A verzió

vételi ajánlat elutasításáról

a 34698/0/A/3 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti, földszinti üzlethelyiség vonatkozásában

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti, földszinti, 34698/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott 49 m² alapterületű üzlethelyiség GOLDHORN Kft. (székhely: 1135 Budapest, Frangepán utca 83/B. 4/10.; adószám: 13962786-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-882057; képviseli: Arany László ügyvezető) bérlő részére történő eladásához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

vagy

B verzió

a 34698/0/A/3 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti, földszinti üzlethelyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10. szám alatti, földszinti, 34698/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott 49 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan a GOLDHORN Kft. (székhely: 1135 Budapest, Frangepán utca 83/B. 4/10.; adószám: 13962786-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-882057; képviseli: Arany László ügyvezető) bérlő részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értéken, 33.780.000 Ft vételár közlésével;
- felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1. pont esetében: 2026. április 28., a 2. pont esetében: 2026. június 30.

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

Budapest, 2026. április 21.

Sátly Balázs
alpolgármester



ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE