

VHI / 1-27 / 2026

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

4.
..... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 helyrajzi számú garázs helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Érkezett:	2026 APR 23.	Szám:	02/1033-5/2026
Melléklet:	4 db.	Ugyintéző:	Rauer
		Előzmény:	ea

Előterjesztő: Sátyl 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: Vatera záródokumentum
2. számú melléklet: Tishman Kft. kérelme
3. számú melléklet: levelezés
4. számú melléklet: a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 898/2023. (XII.13.) számú határozata

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., Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 50 m² alapterületű üres garázs helyiség, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 368/10000 tulajdoni hányad.

A helyiség árverésen történő elidegenítéséhez a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 898/2023. (XII.13.) számú határozatának 20. pontjával járult hozzá, amely alapján az ingatlan az első alkalommal 2024. március 13. napján került meghirdetésre, az árverés sikertelen volt, mivel érvényes jelentkezést nem nyújtott be senki.

A második árverés 2026. február 23. napján lett megtartva a Vatera felületén a megszokott módon. A 16:00 órakor kezdődő és 17:06 órakor befejeződött elektronikus licitálás során az árverés nyertese a Tishman Property Kft. lett, a kialakult vételár 20.648.000 Ft.

Az adásvételi szerződés megkötésének határideje egyösszegű fizetés esetén 2026. március 16. napja volt, amelyről szóló tájékoztatás a nyertes Tishman Property Kft. részére 2026. február 23. napján elektronikus úton megküldésre került.

A Tishman Property Kft. képviseletében kezdetektől eljáró Faragó Balázs meghatalmazott irodánkban személyesen eljárva és elektronikus levélben is 2026. március 13. napján jelezte, hogy az árverés menetében, a licitálás egy szakaszában olyan „értesítés kapott” a felülettől, amely szerint a licitálás lezárult, a Tishman Property Kft. megnyerte az elektronikus licitet, azonban rövid időn belül azt tapasztalta, hogy az árverés tovább folytatódik, így a licitálást a továbbiakban is folytatta, amelynek során a kialakult végleges vételár 20.648.000 Ft lett. Faragó Balázs kérte, hogy a rendelkezésünkre álló dokumentumokkal igazoljuk az elektronikus licit részleteit.

ÉRKEZETT 14:45 1
2026 APR 23. #

Az ügyfél kérésére személyesen bemutatásra került a Vatera által kiállított „Árverési záró dokumentum, ugyanakkor a licitáló észrevételei továbbításra kerültek a Vatera részére.

A Tishman Property Kft. a rendelkezésre álló dokumentumokat és a Vatera válaszlevelét nem fogadta el, felszólításunkra a 2026. március 16-i határidővel az adásvételi szerződést nem kötötte meg, a vételárat nem fizette meg, ugyanakkor jelezte, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni, de a kialakult végleges vételárat vitatja.

További levelezést és az ügyfél, valamint JGK Zrt. ügyvédje között lefolytatott jogi egyeztetést követően az alábbi álláspont került megállapításra a Tishman Property Kft. részéről.

Szeretnék a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 7. szám alatti, 35130/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant megvásárolni 20.648.000 Ft vételáron, az adásvételi szerződést megkötni a lejárt határidőt követően, és az egyéb kérdéseket pedig a Vaterával rendezni.

Tekintettel arra, hogy a szerződéskötési határidő 2026. március 16. napján lejárt, tulajdonosi döntés szükséges. A Versenyeztetési Szabályzattól való eltéréssel történő szerződéskötésről a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni, tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke 25 millió Ft alatti.

A fentiekben írottak alapján javaslom a Tisztelt Bizottság részére a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 368/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező garázs helyiség elidegenítését, az adásvételi szerződés megkötését a 2026. február 23. napján megtartott árverés nyertese, a Tishman Property Kft részére 20.648.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a kikiáltási árhoz képest magasabb áron kelt el, és vevő az ingatlant meg kívánja vásárolni. A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A megjelölt ingatlan elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, ezen felül az ingatlan fenntartásával kapcsolatos működési kiadása is megszűnik.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontja szerint „A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt:

1.1. ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben:

1.1.1. az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a szerint:

„(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruhazza át.
(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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 alapján:

“A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.”

A Rendelet 8. §-a alapján:

„(1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget – a (2) bekezdés szerinti eset kivételével – az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatától való eltéréssel történő elidegenítésről, amennyiben a helyiség bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.”

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

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat megvitatását és a döntés meghozatalát.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
..../2026. (IV. 28.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3
helyrajzi számú garázs helyiség elidegenítéséről

A verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a **35130/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 50 m²** alapterületű garázs helyiség Tishman Property Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 17. 1/4.; Cg. 01-09-399246; adószám: 27822425-2-42) részére történő elidegenítéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. április 28.

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

vagy

B verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **35130/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7.** szám alatti, földszinti, 50 m² alapterületű garázs helyiség Tishman Property Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 17. 1/4.; Cg. 01-09-399246; adószám: 27822425-2-42) részére történő elidegenítéséhez 20.648.000 Ft vételáron;
2. felhatalmazza a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1. pont szerinti adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. április 28., a 2. pont esetében: 2026. május 31.

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

Budapest, 2026. április 21.




Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

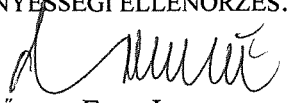
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL. 

ELLENŐRIZTE:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE