

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

5. sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti lakás értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat eredményének megállapítására és új pályázat kiírására

Előterjesztő: Sátyl 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
4. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 APR 23.	Szám: 02/133-6/2026
Melléklet: 4 db	Ügyintéző: Rame
	Előzmény: ee

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, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 hrsz.-ú, 190 m² alapterületű, 5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás. A lakás 2024. november 20. óta üres. Az ingatlan az Orczy negyedben, a Kálvária utca és Diószegi Sámuel utca között lévő, 1880-as években épült lakóházban található. A lakás a társasház zárható függőfolyosójáról közelíthető meg. A 3,97 m belmagasságú lakásban előszoba, közlekedő, fürdőszoba, konyha, wc, kamra és öt szoba található, minden közművel ellátott. A bejárati ajtó és ablakok, a belső ajtók fa szerkezetűek, gyenge állapotúak, a padozat beton, pvc, parketta, hajópadló, cementlap, járólappal burkolatú, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, faburkolatúak, gyenge-közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor, cserépkályha és vegyes tüzelésű kályha biztosítja, működésük felülvizsgálandó. Az ingatlan gyenge-közepes, felújítandó műszaki állapotban van. A lakás nem alakítható át több, kisebb lakássá, így értékesítésre javaslom. A lakásra fizetendő havi közös költség összege: 59.100 Ft.

A Kálvária tér 8. szám alatti társasházban jelenleg 14 albetét van, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 370/1000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

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

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 164/2025. (IV. 22.) számú határozat 3. pontja alapján az ingatlan árverésen volt meghirdetve, azonban az árverésen jelentkező nem volt, így az eredménytelenül zárult.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 18/2026. (I. 20.) számú határozata alapján az ingatlan pályázat útján lett meghirdetve, a pályázati dokumentációt nem vásárolta meg senki, így érvényes pályázat benyújtására sem került sor.

A lakás forgalmi értékét 110.800.000 Ft (583.158 Ft/m²) összegben állapította meg a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2025. február 7. napján készített értékbecslés alapján. Az

ÉRKEZETT

1

2026 APR 23

14.45
Rame

értékbecslés aktualizálására 2025. december 5. napján került sor, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 128.590.000 Ft.

Az ingatlan esetében a vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 128.590.000 Ft.

A pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítése.

Az ingatlan minimális vételára: 128.590.000 Ft

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb vételár.

Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 19.288.500 Ft

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű, 5 szobás, komfortos üres önkormányzati tulajdonú lakásra kiírt pályázat eredménytelenségének megállapítását, továbbá hogy járuljon hozzá a megnevezett lakás ingatlan kétfordulós pályázat útján történő elidegenítéséhez a minimális vételarat 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 2. § (1) bekezdésének 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.

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 Rendelet 9. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 6. pont b) alpontja szerint a

versenyeztetési eljárás lefolytatója, ha a kiíró másképp nem dönt, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. A 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a versenyeztetési eljárás során 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 47. pont a) alpontja alapján eredménytelen az eljárás, ha a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot.

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 értébecslésben 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 és 46. §-a 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 Bizottság

..../2026. (IV. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti lakás értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat eredményének megállapításáról és új pályázat kiírásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 18/2026. (I. 20.) számú határozata alapján kiírt pályázati eljárást érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja tekintettel arra, hogy a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot;
2. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 8. 1. emelet 3. szám alatti, 35884/0/A/6 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez;
3. az 1. pont szerinti elidegenítés vonatkozásában elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a. minimális vételár: 128.590.000 Ft,
 - b. ajánlati biztosíték: 19.288.500 Ft,

c. a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb ajánlott vételár;

4. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a pályázati kiírás közzétételére és a versenyeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester


Határidő: az 1-3. pont esetében: 2026. április 28.; a 4. pont esetében: 2026. augusztus 25.


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


Budapest, 2026. április 21.


Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

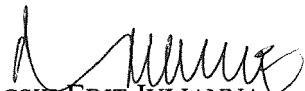
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK ÉDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE