



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

16.

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester													
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. május 28.	...16.... sz. napirend												
Tárgy: Javaslát ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint a vagyonrendelet módosítására													
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozatok elfogadásához egyszerű többség, a rendelet elfogadásához minősített többség szükséges.													
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.													
KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ													
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: <i>Dr. Balázs</i> Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal													
JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i>													
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<table border="1"> <tr> <td>Érkezett:</td> <td>Szám:</td> </tr> <tr> <td>2026.05.20.</td> <td>02/161-17/2026</td> </tr> <tr> <td>Melléklet:</td> <td>Ügyintéző:</td> </tr> <tr> <td>1 db</td> <td>Kerekes F. Zs.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Előzmény:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca</td> </tr> </table>	Érkezett:	Szám:	2026.05.20.	02/161-17/2026	Melléklet:	Ügyintéző:	1 db	Kerekes F. Zs.		Előzmény:		ca
Érkezett:	Szám:												
2026.05.20.	02/161-17/2026												
Melléklet:	Ügyintéző:												
1 db	Kerekes F. Zs.												
	Előzmény:												
	ca												
<p style="text-align: center;"><i>Dr. Bozsó Krisztina</i> DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ</p>													
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. Javaslát a Dobozi utca 13. szám alatti ingatlan értékesítésére kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánítására és új pályázat kiírására

Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 13. szám alatti, 35379 helyrajzi számon nyilvántartott, 907 m² alapterületű kivett beépítetlen területre (a továbbiakban: Telek) vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 58/2026. (II. 26.) számú határozata alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében nettó 478.688.400 Ft minimális vételár kikötésével. A pályázati felhívás 2026. március 2. napján került kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2026. április 29. volt. Az ajánlattételi határidőig az ingatlanok megtekintésére érdeklődés nem volt, a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így pályázat benyújtására nem került sor, a pályázat eredménytelenül zárult.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön a pályázat eredménytelenségéről és új értékesítési pályázat meghirdetéséről az alábbiak szerint.

ERKEZETT

2026. MÁJ. 20.

13:00 K 1

A Telek a Magdolna negyedben, a Dobozi utcában, a Teleki László tér és a Magdolna utca között található. A telekhatáron minden közművel rendelkezik. A Telek földterületének felszíne sík. A Telek Ln-1/M-3 övezeti besorolású, főleg lakófunkciójú környezetbe illeszkedik. A Telek alakja hosszanti téglalap formájú. A Telekkel szomszédos ingatlanok az utcafronton pince+földszint+3 emelet szintosztású épületek. A Telek határán 3 oldalról kerített, a 4. oldalon, a Lujza utca felőli szomszédos telek felől nincs kerítés. Az utcafronton betonlábazatban lévő acéloszlopos, betonacél rácsokból és fémlemezekből kialakított kerítés és kapu található. A Telek hosszanti, a szomszédos lakóházak felőli oldalain a lakóházak tűzfalai, dróthálós és téglakerítései határolják.

Az ingatlan forgalmi értéke **307.900.000 Ft + ÁFA**, azaz 391.033.000 Ft a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2026. május 4. napján készített értékbecslés alapján.

Pályázati feltételek:

- a) a pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat,
- b) I. forduló: pályázat benyújtás,
- c) II. forduló: versenytárgyalás, melyen az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók vehetnek részt,
- d) a minimális vételár összege: 307.900.000 Ft+ ÁFA, azaz bruttó 391.033.000 Ft,
- e) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár,
- f) az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15 %-a, azaz 58.654.950 Ft,
- g) a vételár megfizetése egyösszegben történik,
- h) amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.

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 a Magyar Állam, mint az elővásárlási joggyakorlók nyilatkozatainak megérkezését követően történhet meg a Telek birtokbaadása.

Telek esetében az adásvételi szerződés megkötéséig foglaló kerül megfizetésre. A foglaló összege az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-a.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül. Kiíró kiköti, hogy amennyiben az ingatlanra nem kerül pályázat beadásra, a pályázati határidő 30 nappal meghosszabbodik.

Javaslom továbbá, hogy a hirdetemény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a www.vatera.hu és a www.ingatlan.com hirdetési portálokon.

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

Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 30. szám alatti, 35515 helyrajzi számon nyilvántartott, 1397 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan a Képviselő-testület 72/2026. (III. 26.) számú határozata alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében bruttó 547.400.000 Ft minimális vételár kikötésével. A pályázati felhívás 2026. március 30. napján került kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2026. április 30. volt. Az ajánlattételi határidőig az ingatlanok megtekintésére érdeklődés nem

volt, a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így pályázat benyújtására nem került sor, a pályázat eredménytelenül zárult.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön a pályázat eredménytelenségéről és új értékesítési pályázat meghirdetéséről az alábbiak szerint.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi az Ingatlan, mely 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, bérlői 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 mennyezeten 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 mennyezeten 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 vagy bontandó. 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 zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület.

A fentiekben túlmenően az Ingatlan egy üzemi épületet (műhely) is magában foglal, 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.

Az Ingatlan 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 az Ingatlan értékesítésére vonatkozóan az alábbi feltételek szerinti pályázat kiírásáról döntsön:

- a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat,

- b) I. forduló: pályázat benyújtás,
- c) II. forduló: versenytárgyalás, melyen az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók vehetnek részt,
- 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 8 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - gb) az ingatlan birtokbaadásától számított 12 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 szerződés szerű teljesítésig.

Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a foglaló az Önkormányzat részére átadásra kerül. A fennmaradó vételárhátralék egyösszegben történő 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 az Ingatlan birtokbaadása.

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.

Javaslom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a www.vatera.hu és a www.ingatlan.com hirdetési portálokon.

C) Javaslat a Szentkirályi u. 15. szám alatti ingatlanok együttes értékesítési pályázat kiírására

Az Önkormányzat tulajdonát képezi az alábbi két ingatlan (a továbbiakban együtt: Ingatlanok):

1. Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/17 helyrajzi számú, 252 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely a Budapest VIII., Szentkirályi u. 13. szám felől közelíthető meg. A társasház udvarán egy különálló épület, bejárata az udvar felől, balra található, ez a leghátsó épületszárny. A lapostetős, téglá szerkezetű épület feltehetően a '60-as években készülhetett, földszintes kialakítással.

A tulajdoni lap szerint irodaként szerepel a nyilvántartásban, melynek helyiség kialakítása 2 előtér, 2 folyosó, 5 iroda, mosdó, 4 wc, műhely, öltöző, zuhanyzó, konyha, és kazán. Belső és külső állapota romos.

Belmagassága 3,30 m. A mennyezetről jelentős vakolathullás látható. A falak jellemzően festettek, melynek nagyrésze szintén lepereg, a vizesedés és felázások miatt. Az albetét víz- és villanyórával ellátott. A gázóra hiányzik, gázcsomok látható. A fűtéshez gépészet nincs, a helyiségekben öntöttvas radiátorok láthatóak. Melegvíz ellátása villanybojlerről megoldott, amely jelenleg rossz, cserére szoruló állapotban van. Összességében romos állapotú ingatlan.

A 2024. november 27-én készült statikai szakértői vélemény szerint az épület állapota olyan mértékben leromlott, hogy a földemdarabok és a vakolat lehullása, valamint a felületek feltárulása egyértelműen a földem súlyos károsodására utal. A gerendák olyannyira átrozsdásodtak, hogy a rozsdá már darabokban válik le róluk. A padlónál és a belső falaknál süllyedések figyelhetők meg, amelyek további szerkezeti károsodás jelei. A külső falak részben szétfagytak, kidőltek vagy hiányossá váltak. A szakértői megállapítás alapján az épület egyetlen szerkezeti eleme sem újítható fel gazdaságosan, mivel a szükséges cserék gyakorlatilag az épület teljes bontását tennék szükségessé. Mindezek alapján a bontás jelenti a legésszerűbb megoldást.

A jelenlegi közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak 45.360 Ft/hó, felújítási alap fizetési kötelezettsége 7.560 Ft/hó, összesen: 52.920 Ft/hó.

A 36535/0/A/17 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. április 16. napján kelt értékbecslése szerint **27.100.000 Ft**. A vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 27.100.000 Ft.

2. Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/7 helyrajzi számú, 211 m² alapterületű, I. emelet 4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen található, a Szentkirályi utcában. A pince + földszint + háromemeletes szint kialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített.

Az ingatlan belső tere az elmúlt 10 éven belül több ütemben átépítésre és felújításra került. A munkálatok során a konyha és a vizesblokk megújultak, továbbá a belső elrendezést átalakították, melynek eredményeként több különálló szoba került kialakításra. Ezzel egyidejűleg egy új vizesblokk is létesült. Az utcafronti elhelyezkedésű szobák felett galéria került kialakításra, amely jelenleg tárolási funkciót tölt be. A nyílászárók korszerű, műanyag szerkezetűek, háromrétegű üvegezéssel ellátva. Az ingatlan fűtését Viessmann típusú gázkazán biztosítja, míg a használati melegvíz ellátás Ariston gázbojlerrel történik. Belmagassága 3,16 m.

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- gázvezeték - kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- közcsatorna – kiépített
- gyengeáramú berendezések - nincsenek

Az albetéthez pincehelyiség is tartozik, amely a társasház pinceszintjén helyezkedik el. A pince padozata betonozott, a falazat és a mennyezet vakolt, amely salétromos és vakolathiányos. A pincehelyiség közműellátottsága korlátozott, vízvételi lehetőség és

önálló áramvédekezés nem, vagy nem igazolt módon biztosított, fűtéssel nem rendelkezik. A pince elsősorban tárolási funkció ellátásra alkalmas. Összeségében az ingatlan műszaki állapota jó.

Az albetétet jelenleg a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ használja. Elköltözésük 2026. június 1. napjáig megtörténik.

Jelen albetét átminősítése is szükséges korlátozottan forgalomképes vagyontól forgalomképes vagyonná, az alábbi változások átvezetésével a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklete szerinti, a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek nyilvántartásában:

hrsz.	cím	em.	ajtó	alapterület	telephely kijelölés
36535/0/A/7	Szentkirályi u. 15.	I.	4.	211 m ²	megszüntetés

A jelenlegi közös költség fizetési kötelezettsége az Önkormányzatnak 37.980 Ft/hó, felújítási alap fizetési kötelezettsége 6.330 Ft/hó, összesen: 44.310 Ft/hó.

A 36535/0/A/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. április 21. napján kelt értébecslése szerint **200.390.000 Ft**. A vételár a forgalmi érték 100%-a, azaz összesen: 200.390.000 Ft.

Ingatlanok együttes forgalmi értéke: 227.490.000 Ft.

A Szentkirályi u. 15. szám alatti társasházban jelenleg 18 albetét van, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú (jelen albetétek), a közös tulajdonból 2745/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A két társasházi albetét együttes értékesítése legalább egy alkalommal azért javasolt, mert így nagyobb eséllyel értékesíthető az udvari, statikailag nagyon rossz állapotban lévő albetét is.

Pályázati feltételek:

- A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/7 helyrajzi számú, 211 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség és a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/17 helyrajzi számú, 252 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség együttes elidegenítése.
- Az Ingatlanok minimális vételára: 227.490.000 Ft
- A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár.
- Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 34.123.500 Ft
- amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, I. emelet 4. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség és a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, földszinti üres önkormányzati tulajdonú helyiség pályázat útján történő együttes elidegenítéséhez.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az adott ingatlanra vonatkozó értékesítési pályázat eredményes lezárása és az adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén, valamint a fenntartási költségek további viselése alóli mentesülés kapcsán várható.

III. Jogszabályi környezet

A Vagyonrendelet 16. § a) pontja alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése szerint a HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

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 b) alpontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, második esetben az értékebecslésben megállapított forgalmi érték 75%-a.

A Versenyeztetési Szabályzat 47. pont a) bekezdése alapján: Eredménytelen az eljárás, ha a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges. A rendelet elfogadásához minősített többség szükséges az Mötv. 50. §-a [minősített többség szükséges a 42. § 1. pontja (a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át: 1. a rendeletalkotás)] alapján.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatok és a rendeletmódosítási javaslat tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

Mellékletek: (az 1-9. mellékletek a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

1. számú melléklet: Pályázat bontási jegyzőkönyv – Dobozi utca 13.
2. számú melléklet: Értékebecslés – Dobozi utca 13.
3. számú melléklet: Pályázati felhívás – Dobozi utca 13.
4. számú melléklet: Pályázat bontási jegyzőkönyv – Koszorú utca 30.
5. számú melléklet: Értékebecslés – Koszorú utca 30.
6. számú melléklet: Pályázati felhívás – Koszorú utca 30.
7. számú melléklet: Értékebecslés – Szentkirályi u. 15. fsz.

8. számú melléklet: Értékbecslés – Szentkirályi u. 15. I. emelet 4.
9. számú melléklet: Pályázati felhívás – Szentkirályi u. 15.
10. számú melléklet: Rendelettervezet
11. számú melléklet: Kéthasábos rendeletervezet, hatásvizsgálati lap

Rendeletalkotási javaslat!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a/2026.(.....) önkormányzati rendeletét a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról.

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

a Dobozi u. 13. szám alatti telekingatlan értékesítésére kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról és új, nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

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

1. a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 13. szám alatt elhelyezkedő, 35379 helyrajzi számú, 907 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 58/2026. (II. 26.) számú határozata alapján kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
2. az 1. pontban megjelölt ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján **értékesíti**;
3. a 2. pont szerinti értékesítésre vonatkozóan elfogadja az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a. a minimális vételár: 307.900.000 Ft + ÁFA, bruttó 391.033.000 Ft,
 - b. az ajánlati biztosíték összege: 58.654.950 Ft,
 - c. a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - d. a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da. az ingatlan birtokbaadásától számított 8 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db. az ingatlan birtokbaadásától számított 12 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dc. 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;
4. 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: 1-3. pontok esetében: 2026. május 28.

4. pont esetében: 2026. szeptember 24.

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 értékesítésére kiírt pályázat eredménytelenné nyilvánításáról és új, nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről

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

1. a Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 30. szám alatt elhelyezkedő, 35515 helyrajzi számú, 1397 m² alapterületű kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű felépítményes ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 72/2026. (III. 26.) számú határozata alapján kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
2. az 1. pontban megjelölt ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján **értékesíti**;
3. az 2. pont szerinti értékesítésre vonatkozóan 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 8 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - db. az ingatlan birtokbaadásától számított 12 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;
4. 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: 1-3. pontok esetében: 2026. május 28.

4. pont esetében: 2026. szeptember 24.

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 Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti irodahelyiségek nyilvános
pályázat útján történő együttes értékesítéséről

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

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. I. emelet 4. szám alatt elhelyezkedő, 36535/0/A/7 helyrajzi számú, 211 m² alapterületű, iroda megnevezésű, valamint a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatt elhelyezkedő 36535/0/A/17 helyrajzi számú, földszinti, 252 m² alapterületű, iroda megnevezésű, mindösszesen 463 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő, együttes értékesítéséhez az előterjesztés 9. számú mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel:
 - a. a minimális vételár: 227.490.000 Ft,
 - b. ajánlati biztosíték: 34.123.500 Ft,
 - c. a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár;
2. 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. pont esetében: 2026. május 28.

2. pont esetében: 2026. szeptember 24.

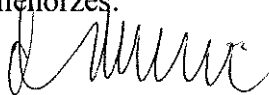
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. május 19.



Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2026. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok
gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/17 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon köréből történő kivezetése.

[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. és 7. pontjában, az 5. § (2) bekezdés c) pontjában és (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Hatályát veszti a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 152. sora.

2. § Ez a rendelet 2026. június 1. napján lép hatályba.

Budapest, 2026. május 28.

dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletének módosítását a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek körében történő változás indokolja.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában lévő, Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 15. szám alatti, 36535/0/A/17 helyrajzi számú, 252 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségét pályázat útján hasznosítja. A Képviselő-testület a helyiséget a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közül törli.

A Rendelet - önkormányzati korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket tartalmazó - 2. mellékletéből kivezetésre kerül, adásvétel céljából meghirdetésre kerülő, nyílt pályázat útján történő hasznosítása miatt.

a 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

A rendeletervezet esetében figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése előírja az előzetes hatásvizsgálatot: „A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz elkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.”

A hatásvizsgálat során a (2) bekezdésben meghatározottakat kell különösen vizsgálni.

1. Társadalmi hatások

A tervezet elfogadásának mérvadó társadalmi hatása nincsen.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az ingatlan (piaci célú) hasznosítása miatt az Önkormányzat költségvetésében többletforrás keletkezik, a bevételek kismértékű növekedése várható.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának érdemi természeti környezetre gyakorolt hatása, egészségügyi következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosításának indoka az, hogy a feladatellátáshoz nincs szükség a nem lakás céljára szolgáló helyiségre. Az Önkormányzatnak a korlátozottan forgalomképes vagyonelemeiről vezetett nyilvántartásban a változásokat át kell vezetnie, ellenkező esetben az nem tükrözi a valós állapotot.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról</i></p>	<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról</i></p>
<p>2. melléklet [Ingatlan helyrajzi száma Ingatlan címe Ingatlan területe (m²)] 152. 36535/0/A/7 Szentkirályi u. 15. I. emelet 4. 211</p>	<p>2. melléklet [Ingatlan helyrajzi száma Ingatlan címe Ingatlan területe (m²)] 152. 36535/0/A/7 Szentkirályi u. 15. I. emelet 4. 211</p>