

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

II. 5. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 26-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Práter utca 51. földszint 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

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: értékbecslés
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
3. számú melléklet: vételi kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026. 05. 21.	Szám: 02/162-8/2026
Melléklet: 3db	Ügyintéző: Rama
	Előzmény: ca

**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., Práter utca 51. földszint 3. szám alatti, 36227/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott 27 m<sup>2</sup> alapterületű üres nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 257/10000 tulajdoni hányad.

A helyiség megvásárlása iránt 2026. február 11. napján magánszemély vételi kérelmet nyújtott be, vételárajánlatot nem tett.

A 36227/0/A/4 hrsz-ú helyiség eredetileg lakásként volt nyilvántartva, jelenleg egyéb helyiség, szoba, konyha, wc helyiségekből áll. Belső udvari bejárata nem használható, jelenleg a szintén önkormányzati tulajdonú 36227/0/A/19 helyiségen keresztül közelíthető meg, amellyel összenyitott. Ebben a formában több bérbeadási pályázaton is szerepeltek az ingatlanok, de érdeklődés hiányában a helyiségek nem kerültek bérbeadásra.

A megvásárlási kérelem a 36227/0/A/4 hrsz-ú ingatlanra érkezett, a műszaki leválasztásnak akadálya nincs.

Az ingatlan belmagassága 4,23 m, általános műszaki állapota gyenge, a falak és a mennyezet több helyen felújításra szorul, vizesedésből eredő károsodások jelentkeztek. A nyílászárók elhasználódott állapotúak. A szobaként megnevezett térben bizonytalan megfelelőségű, fa szerkezetű galéria található. Az ingatlanban vízvételi lehetőség adott, a villamosenergia-ellátás jelenleg nem biztosított, Önálló mérőóra sincs, melegvíz-ellátás nem áll rendelkezésre. A fűtés gázkazánnal történik, a 19-es albetéttel közös, működőképessége nem tesztelt.

Budapest Főváros Önkormányzatát a kerület tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

A társasházban 19 albetét van, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2292/10000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A helyiség pályázaton történő meghirdetését követően sem volt bérbevételi igény, így a helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. március 26. napján kelt értékbecslése szerint 17.870.000 Ft (661.833 Ft/m<sup>2</sup>).

**ÉRKEZETT**

A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz nettó 17.870.000 Ft. Az Önkormányzat alanyi adómentes, mivel nem választott adókötelezettséget, nem jelentkezett be az ÁFA-körbe.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések értelmében a Práter utca kiemelt jelentőségű utcának minősül, amelyben az Önkormányzat nem tervez helyiséget értékesíteni, de tárgyi helyiség bérbeadás útján történő hasznosítása nem járt sikerrel, javasolható az elidegenítés.

A helyiség helyi városrehabilitációs területen található. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A társasházban található önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek. A közös költség 7.710 Ft/hó, vízórás ingatlanra vonatkozóan.

A leírtak alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. földszint 3. szám alatti, 36227/0/A/4 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 257/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség - nagyobb bevétel érdekében – árverés útján történő értékesítéséhez, az értékbecslésben megállapított forgalmi értékkel megegyező – 17.870.000 Ft – kikiáltási áron. Az adásvétel azzal a feltétellel jöhet létre, hogy vevő a két ingatlant egymástól műszakilag is leválasztja, azaz az átjárást megszünteti, valamint a fűtési rendszer is leválasztásra kerül.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadása eddig nem járt sikerrel. 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 Szervei 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 az ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben 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 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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 ruházza át.*

*(2) 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 érteken 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 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget - a (2) bekezdés szerinti eset kivételével - az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján 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.

Az árverés feltételeit a Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02. 21.) számú határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 65. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 69. pontja alapján:

*„A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt*

*a.) első árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,*

*b.) második vagy harmadik árverés esetében az a) pont szerinti mértéket a Kiíró csökkentheti a Bonyolító előterjesztésében foglalt indokok alapján.”*

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében Budapest Főváros Önkormányzatát a kerület tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

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 alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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. (V. 26.) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. földszint 3. szám alatti, 36227/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

**1. nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a **36227/0/A/4** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. földszint 3.** szám alatti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség kérelmező részére történő elidegenítéséhez.

**2. kivonja** a bérbeadási állományból az 1. pontban megjelölt helyiséget és egyúttal hozzájárul nyilvános árverésen történő elidegenítéséhez, azzal a feltétellel, hogy az adásvételi szerződésben vevő vállalja a műszaki leválasztás (beleértve a fűtésrendszert is) saját költségen történő elvégzését és az átjárás megszüntetését a 36227/0/A/19 helyrajzi számú ingatlan felé;

3. a 2. határozati pont szerinti árverés esetére a helyiség kikiáltási árát nettó 17.870.000 Ft azaz nettó tizenhétmillió-nyolcszázhetvenezer forint összegben állapítja meg, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint felhatalmazza az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester


Határidő: az 1., és 2. pont esetében: 2026. május 26., a 3. pont esetében: 2026. december 31.

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

Budapest, 2026. május 19.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

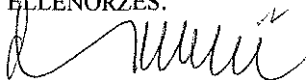
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *alpolgármester*

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. ÜRBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE