

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

I/16..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 12-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. 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:	Szám:
2026. 05. 06.	09/152 - M/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
4db	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. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m<sup>2</sup> alapterületű, 5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás. A lakás 2016. március 30. óta üres. Az ingatlan a Palota negyedben, az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő lakóház emeletén található, mely az 1898-as években épült lakóházban található. Villany, víz, csatorna, gáz köz-művel rendelkezik. A 3,19 m belmagasságú lakásban előszoba, fürdőszoba, konyha, wc, kamra és öt szoba található, minden közművel ellátott. A bejárati ajtó és ablakok fa szerkezetűek, ajtó nyitható fém-szerkezetű ráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával, cementlapokkal burkolt közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, lambériázott, csempézettek, néhány helyen nedvesedés miatti csempe- és vakolatleválás látható, közepes állapotúak. A fűtést a fürdőben lévő cirkó adja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A lakás nem alakítható át több, kisebb lakássá, így értékesítésre javaslom. A lakásra fizetendő havi közös költség összege: 48.018 Ft.

Az Üllői út 18. szám alatti társasházban jelenleg 31 albetét van, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2513/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

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

Korábban a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 164/2025. (IV. 22.) számú határozat 7. pontjában döntött az ingatlan árverésen történő meghirdetéséről, mely árverésre egy jelentkező volt, azonban mégsem licitált, így az eredménytelenül zárult.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 84/2026. (II. 24.) 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 110.660.000 Ft (695.975 Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg a Grifon Property Kft. székhelye: 1042 Budapest, József Attila utca 4-6. cégjegyzékszám: 01 09 938664, adószáma: 22679026-2-41 (Toronyi Ferenc ügyvezető) 2025. február 7. napján készített értékbecslés alapján. Az

ÉRKEZETT

2026. MÁJ 06.

17.24  
EK

értékbecslés aktualizálására 2025. december 5. napján került sor, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 128.190.000 Ft (806.226 Ft/m<sup>2</sup>).

A pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m<sup>2</sup> alapterületű üres önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítése.

Az ingatlan minimális vételára (a forgalmi érték 100%-a): 128.190.000 Ft

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár.

Ajánlati biztosíték: a minimális vételár 15%-a, azaz 19.228.500 Ft

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m<sup>2</sup> alapterületű, 5 szobás, összkomfortos üres önkormányzati tulajdonú lakásra kiírt pályázat eredménytelenségének megállapítását, továbbá hogy járuljon hozzá a megnevezett lakás ingatlan kétfordulós pályázat útján történő elidegenítéséhez a minimális vételárat 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 Főváros VIII. kerület 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 (kikiáltási ár) maximum 15%-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül. A nem nyertes ajánlattevők esetében a versenyeztetési eljárás lezárását követően az ajánlati biztosíték visszautalásra 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 értékbecslésben 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 Bizottságának**

**..../2026. (V. 12.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. 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, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m<sup>2</sup> alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 84/2026. (II. 24.) 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, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m<sup>2</sup> alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez;
3. a 2. pont szerinti elidegenítés vonatkozásában elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
  - a. minimális vételár: 128.190.000 Ft,
  - b. ajánlati biztosíték: 19.228.500 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. május 12.; a 4. pont esetében: 2026. augusztus 25.

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


Budapest, 2026. május 5.

Sátly Balázs S. K.  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL H

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF

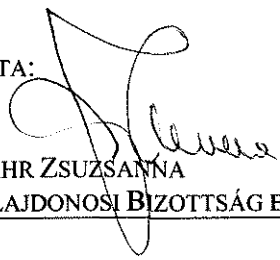
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE