

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

II. 4. sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti egyéb helyiség elidegenítéséről

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni.
A határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek: (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)

1. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata
2. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
3. számú melléklet: kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2026.05.21.	Szám:
Melléklet:	3db	Ügyintéző:
		Előzmény:
		ea
		02/162-7/2026

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. földszint/4. szám alatti, 35709/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott 20 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 134/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiséget 2006. július 12. napján kelt határozott idejű bérleti szerződés alapján Mátyás Éva egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22., nyilvántartási szám: 2732458, adószám: 62804136-1-43) (a továbbiakban: Bérlő) vette bérbe. Bérlő a bérleményt fodrász tevékenység céljára használja. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a bérlőnek nem volt tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2016. december 31. napjáig, majd 2021. december 31. napjáig. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 373/2021. (XII.01.) számú határozatában döntött a bérleti jog meghosszabbításáról. A jelenleg érvényes bérleti szerződés 2026. december 31-ig, határozott időre szól.

A 2026. évben érvényes havi nettó bérleti díja 57.293 Ft.

Bérlő 2026. február 18. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn, fizetési morál megfelelő.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben, egy feltehetően 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el, utcai bejáratral rendelkezik, amely a Nagy Templom utcáról nyílik. A bejárati ajtó kétrétegű üvegezésű, fa szerkezetű, mellette és fölötté ablak található, kívülről vagonvédelmi ráccsal felszerelt. Belső kialakítása üzlettér, a hátsó részen leválasztott mosdó és wc.

ÉRKEZETT

2026. MÁJ 21.

Az üzlettér fölött fa szerkezetű galéria került kialakításra, amelyre fa lépcső vezet. A galéria fölötti belmagasság 1,3 m. A helyiség megfelelő esztétikai állapotú, galériázott, összközműves, villanyradiátorral fűtött. A gázkonvektort nem használják, a gázóra kikötve. Az ingatlan közös költségét a Bérló fizeti, amely jelenleg 3.960 Ft/hó. A teljes közös költsége összege 7.600 Ft, amelyből a 3.960 Ft terhelhető tovább.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést Sohár Zoltán egyéni vállalkozó készítette el 2026. április 21-én. Az ingatlan forgalmi értékét 14.900.000 Ft (761.000 Ft/m²) összegben állapította meg.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **14.900.000 Ft**.

Az ingatlan nem HVT területen helyezkedik el, tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. területtel kapcsolatos kötelezettségeit.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 25 albetétből álló társasházban **3 db** önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 570/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2026. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	57.293 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	7.600 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (4,4 % inflációval számolva):	8.409.138 Ft
10 évre számított közös költség (4,4 % inflációval számolva):	1.115.484 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	7.293.654 Ft
Forgalmi érték:	14.900.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések szerint a Práter utca kiemelt jelentőségű, amelyre tekintettel a hasznosítható helyiségeket nem tervezik értékesíteni.

Fentiek alapján nem javaslom, hogy a Bizottság hozzájáruljon, hogy a Bérleményt a Bérló - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 14.900.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Amennyiben a Bizottság a helyiség értékesítése mellett dönt, a helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 10 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlőn nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

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 (az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben), valamint az 1. pont 1.7.1. alpontja szerint (az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben) a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a szerint: *„Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”*

Az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján: *„Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.”*

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 átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át. A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: *„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 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 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 Rendelet 5. § (1) bekezdésének d) pontja szerint: „*Nem elidegeníthető a helyiség: d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe van adva.*” A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól való felmentésről a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: „A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

a.) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy

b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.”

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) - (4) bekezdései alapján: „(1) A vevő a helyiség vételárát

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönbséget egyidejűleg egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hiteltől fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.

(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződösszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.

(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.”

Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell – különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében – a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Möt. 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
.../2026. (V. 26.) számú határozata

A verzió

vételi ajánlat elutasításáról

a 35709/0/A/4 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. szám alatti egyéb helyiség vonatkozásában

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. földszint /4. szám alatti, 35709/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott 20 m² alapterületű egyéb helyiség** Mátyás Éva egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22., nyilvántartási szám: 2732458, adószám: 62804136-1-43) bérlő részére történő eladásához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. május 26.

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

vagy

B verzió

a 35709/0/A/4 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. földszint /4. szám alatti egyéb helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. földszint /4. szám alatti, 35709/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 20 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad;**
2. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Práter utca 34. földszint /4. szám alatti, 35709/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 20 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 134/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre vonatkozóan Mátyás Éva egyéni vállalkozó (székhely: 1118 Budapest, Bethlen Gábor utca 22., nyilvántartási szám: 2732458, adószám: 62804136-1-43) bérlő részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értéken, 14.900.000 Ft vételár közlésével;**
3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1.-2. pont esetében: 2026. május 26., a 3. pont esetében: 2026. július 31.

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

Budapest, 2026. május 19.



Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

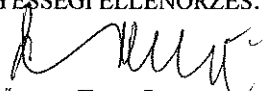
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:




DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE