



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester													
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. június 25.	21..... sz. napirend												
Tárgy: Javaslat ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára													
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.													
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.													
KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ													
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: <u>PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL</u>													
JOGI KONTROLL:	Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal												
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<table border="1"> <tr> <td>Érkezett:</td> <td>2026.06.17</td> <td>Szám:</td> <td>2/173-22/2026</td> </tr> <tr> <td>Melléklet:</td> <td>3</td> <td>Ügyintéző:</td> <td>J. CS.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Előzmény:</td> <td>E. H.</td> </tr> </table>	Érkezett:	2026.06.17	Szám:	2/173-22/2026	Melléklet:	3	Ügyintéző:	J. CS.			Előzmény:	E. H.
Érkezett:	2026.06.17	Szám:	2/173-22/2026										
Melléklet:	3	Ügyintéző:	J. CS.										
		Előzmény:	E. H.										
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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Lujza utca 32.** szám alatti, 35429 helyrajzi számon nyilvántartott, 978 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan és a Budapest VIII. kerület, **Dobozi utca 39.** szám alatti, 35410 helyrajzi számon nyilvántartott, 919 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok). Az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 73/2026. (III. 26.) számú határozata alapján pályázati felhívás került közzétételre az Ingatlanok tulajdonjogának nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében bruttó 855.768.000 Ft minimális vételár kikötésével. A pályázati felhívás 2026. március 30. napján került kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2026. május 14. 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.

ÉRKEZETT

2026 JÚN 17.

15:36 kwl

Az Ingatlanok Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerület részében, a Magdolna utca és a Baross utca között helyezkednek el, a Dobozi és a Lujza utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

35410 hrsz. (Dobozi u. 39.) A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. Területén utcafronti beépítéssel rendelkező, földszint + alagsor szintkialakítású lakóépület áll, valamint udvari melléképület található. Az ingatlanban jelenleg 1 lakás lakott, a többi albetét üres. A lakott lakás kiürítése 2026. június 30. napjáig várható. A lakóházban összesen 6 lakás található, melyek az Önkormányzat tulajdonában állnak. A telket minden oldalról szomszédos beépítés határolja. Az ingatlan összközműves.

35429 hrsz. (Lujza u. 32.) A telek közel téglalap alakú, felszíne sík. A telek jelenleg beépítetlen. A telket három oldalról szomszédos beépítés határolja. Közműterkép szerint csak áram és csatorna van telken belül, gáz, víz nincs, ezek bekötése az utcáról megoldható.

Az Ingatlanok övezeti besorolása: Ln-1/M-3–Nagyvárosias lakóterület.

Az Ingatlanok forgalmi értéke: **Dobozi u. 39. szám alatti ingatlan – 311.700.000 Ft, a Lujza u. 32. szám alatti ingatlan – 428.400.000 Ft** a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2026. március 3. napján készített értékbecslés alapján.

Pályázati feltételek:

- a) a két ingatlan együttesen kerül értékesítésre, azokra csak együttes ajánlat adható
- b) a pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat;
- c) I. forduló: pályázat benyújtás;
- d) II. forduló: versenytárgyalás, melyen az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók vehetnek részt;
- e) a minimális vételár összege: 855.768.000 Ft;
Dobozi u. 39. – 311.700.000 Ft
Lujza u. 32. – nettó 428.400.000 Ft + ÁFA, bruttó 544.068.000 Ft
- f) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár;
- g) az ajánlati biztosíték összege: a minimális vételár 15 %-a, azaz 128.365.200 Ft;
- h.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - ha.) az ingatlan birtokbaadásától számított 1 éven belül lebontja az épületet,
 - hb.) az ingatlan birtokbaadásától számított 4 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - hc.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - hd.) a bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; 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

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 Magyar Állam, mint az elővásárlási joggyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történhet meg az Ingatlanok birtokbaadása.

Az Ingatlanok esetében az adásvételi szerződés megkötéséig foglaló kerül megfizetésre. A foglaló összege a Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15%-a.

Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

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

II. A döntés pénzügyi hatása

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az Ingatlanokra vonatkozó értékesítési pályázat eredményes lezárása és az adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható.

III. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege a vételár 15%-a. 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.

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 96. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90%-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75%-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése szerint az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslat tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

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

1. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Lujza u. 32. és Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanok értékbecslése
3. számú melléklet: pályázati felhívás (Lujza u. 32. és Dobozi u. 39. értékesítése)

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú határozata a Lujza u. 32. és a Dobozi u. 39. szám alatti ingatlanok nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítéséről

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

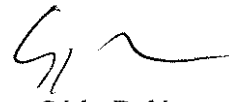
- 1.) a Budapest VIII. 35429 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Lujza utca 32.** szám alatti, 978 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület és a Budapest VIII. 35410 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Dobozi utca 39.** szám alatti, 919 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanok együttes értékesítésére a Képviselő-testület 73/2026. (III. 26.) számú határozata alapján kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
- 2.) az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat 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: 855.768.000 Ft,
 - aa) Dobozi u. 39. – 311.700.000 Ft
 - ab) Lujza u. 32. – nettó 428.400.000 Ft + ÁFA, bruttó 544.068.000 Ft
 - b.) az ajánlati biztosíték összege: 128.365.200 Ft,
 - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 1 éven belül lebontja az ingatlanon található épületet,
 - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 4 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - dc.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dd.) a bontási kötelezettség megszegésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; 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. június 25.,
4.pont esetében: 2026. szeptember 24.

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

Budapest, 2026. június 17.



Sátyl Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Töröcsik Edit Julianna
dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző *h*