

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

R. M. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 23-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 helyrajzi számú garázs helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni. A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: a Tishman Kft. 2026. május 29-i kérelme

2. számú melléklet: a Tishman Kft. 2026. június 11-i kérelem pontosításával Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

| | | |
|-------------|----------------|-----------|
| Érkezeti: | Szám: | |
| 2026.06.18. | 02/198-12/2026 | |
| Melléklet: | Dyintező: | Előzmény: |
| 2 db. | L. Anna | ea. |

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 50 m² alapterületű üres garázs helyiség, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 368/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan elidegenítésére kiírt árverés 2026. február 23. napján lett megtartva, az elektronikus licitálás során az árverés nyertese a Tishman Property Kft. lett.

Az adásvételi szerződés megkötésének határideje 2026. március 16. napja volt, de a nyertes nem kötött adásvételi szerződést a Vatera felületén általa tapasztalt probléma miatt.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 151/2026. (IV.28.) számú határozatával hozzájárult a Tishman Property Kft által 2026. április 2. napján benyújtott kérelem alapján, a Vatera felületén vitatott körülmények között elnyert ingatlan Tishman Property Kft (székhelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 17. 1/4.; Cg. 01-09-399246; adószám: 27822425-2-42) részére történő elidegenítéséhez 20.648.000 Ft vételáron. A fizetési határidő 2026. május 31. napjával került meghatározásra.

A bizottsági határozat alapján értesítésünket meghatalmazott, illetve a cég elektronikus email címére megküldtük.

Mivel részükről hivatalos visszajelzés nem érkezett, több alkalommal telefonon hívta fel a JGK Zrt. Ingatlanértékesítési Iroda figyelmüket a fizetési határidő betartására és a teendőkre.

2026. május 29-én pénteken 18:02-kor a Tishman Property Kft. képviselőjében kezdetektől eljáró Faragó Balázs meghatalmazott egy kérelmet nyújtott be a vételár teljesítésére nyitva álló határidő módosítása iránt.

Kérelmében előadta, hogy a cég részére a teljes vételár összege június hónapban kerül folyósításra és kéri, hogy a teljes vételár megfizetésére a Józsefvárosi Önkormányzat 2026. június 30. napjáig adjon lehetőséget.

Tekintettel arra, hogy a szerződéskötési határidő 2026. május 31. napján lejárt, tulajdonosi döntés szükséges. A Versenyeztetési Szabályzattól való eltéréssel történő szerződéskötésről a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni, tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke 25 millió Ft alatti.

A fentiekben írottak alapján, tekintettel arra, hogy a Tishman Property Kft. a 2026. február 23. napján megtartott nyertes árverést követően kifogásokkal és kérelmekkel állt elő, de a számára kedvező döntést követően sem került sor a vételár megfizetésére és az adásvételi szerződés megkötésére, javasolom a Tisztelt Bizottság részére a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti,

ERKEZELT 14:37

2026 JÚN 18. *[Signature]*

35130/0/A/3 hrsz-ú, 50 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 368/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező garázs helyiség vételárának megfizetésére a Tishman Property Kft. részére további fizetési haladékot ne biztosítson.

Javaslom a garázshelyiség árverésen történő elidegenítésének jóváhagyását egy új értékbecslés alapján a későbbiekben.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogsabályi 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 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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 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 alapján:

“A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.”

A Rendelet 8. §-a alapján:

„(1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget – a (2) bekezdés szerinti eset kivételével – az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

„(2) A 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.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és 46. §-a értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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. (VI. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 35130/0/A/3 helyrajzi számú garázs helyiség elidegenítésére megállapított szerződéskötési és fizetési határidő módosításáról

A verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a **35130/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 50 m² alapterületű garázs helyiség** Tishman Property Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 17. 1/4.; Cg. 01-09-399246; adószám: 27822425-2-42) részére történő elidegenítésére megállapított szerződéskötési és fizetési határidő 2026. június 30-ig történő módosításához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

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

vagy

B verzió

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

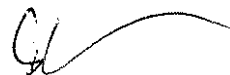
- hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **35130/0/A/3** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, földszinti, 50 m² alapterületű garázs helyiség** elidegenítésére a Tishman Property Kft. (székhelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 17. 1/4.; Cg. 01-09-399246; adószám: 27822425-2-42) részére a szerződéskötési és a teljes vételár megfizetésére fennálló határidőt 2026. június 30. napjában állapítja meg;
- felhatalmazza a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1. pont szerinti adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. június 23., a 2. pont esetében: 2026. június 30.


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

Budapest, 2026. június 16.



Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

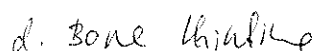

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

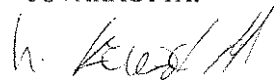
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. ÜRBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Tishman Property Kft.
1084 Budapest, Mátyás tér 17. I. emelet 4.

Dr. Görcsös Mónika részére
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Ingatlanértékesítési Iroda

Tárgy: Kérelem a vételár teljesítésére nyitva álló határidő módosítása iránt

Tisztelt Dr. Görcsös Mónika!

A tegnapi napon történt személyes egyeztetésünk során tájékoztattam Önt a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, 35130/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos helyzetről, és jeleztem, hogy cégünk részére a teljes vételár összege június hónapban kerül folyósításra.

Az egyeztetés során Ön tájékoztatott minket arról, hogy tekintettel arra, hogy a Bizottság a szerződéskötésre 2026. május 31. napjáig adott határidőt, ezen időpontig nemcsak a szerződés aláírásának kell megtörténnie, hanem a teljes vételár befizetésének is. Tájékoztatást kaptunk továbbá arról is, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésére csak 2026. június 30. napjáig kerülhet sor, úgy ehhez új bizottsági jóváhagyás szükséges, amelyhez külön kérelmet kell előterjesztenünk.

Ezúton hivatalosan kérem, hogy a fent hivatkozott ingatlan vonatkozásában a teljes vételár, azaz **20.648.000 Ft**, azaz **húszmillió-hatszáznegyvennyolcezer forint** Józsefvárosi Önkormányzat részére történő megfizetésére **2026. június 30. napjáig** biztosítsanak lehetőséget.

Tájékoztatom egyúttal, hogy az ingatlan finanszírozásához szükséges teljes összeg biztosított. Erre tekintettel kérjük, hogy a korábban befizetett összeg visszautalásáról a teljes vételár átutalását követően az eredeti számlára intézkedni szíveskedjenek, mivel azt részünkről tovább kell utalni.

Tekintettel arra, hogy a Bizottság soron következő ülése 2026. június 23. napján kerül megtartásra, tisztelettel kérem, hogy jelen kérelmünket a soron következő bizottsági ülésre felterjeszteni szíveskedjenek.

Bízom benne, hogy a Bizottság támogatni fogja kérelmünket, és ezzel a tranzakció mindkét fél számára sikeresen és megnyugtató módon lezárulhat.

Kérem szíves visszajelzését, amennyiben a kérelem előterjesztéséhez további nyilatkozatra vagy dokumentumra van szükség.

Budapest, 2026. [hó] [nap]

Tisztelettel:

Dr. Görcsös Mónika
Ingatlanértékesítési irodavezető

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest, Ór utca 8.

Tárgy: Kérem a Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor utca 7. szám** alatti ingatlan adásvételével kapcsolatos határidők meghosszabbítása iránt

Tisztelt Dr. Görcsös Mónika!

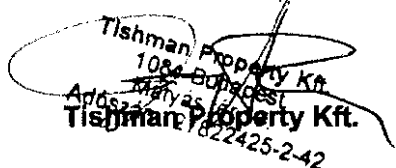
A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 7. szám alatti, belterület 35130/0/A/3 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásával kapcsolatban tisztelettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az adásvételi szerződés megkötésére, valamint a teljes vételár megfizetésére megállapított határidőt 2026. június 30. napjáig meghosszabbítani szíveskedjen.

A vételár megfizetéséhez szükséges forrás teljes egészében rendelkezésre áll, annak folyósítására azonban csak 2026. június hónapban kerül sor, ezért vált szükségessé a szerződéskötési és fizetési határidő együttes módosítása.

Tekintettel arra, hogy a Bizottság soron következő ülése 2026. június 23. napján kerül megtartásra, kérem, hogy jelen kérelmünket a soron következő ülés napirendjére felterjeszteni szíveskedjenek.

Bízom abban, hogy a Tisztelt Bizottság kérelmünket támogatja.

Tisztelettel, Budapest, 2026.06.11.


Tishman Property Kft.
1084 Budapest
Árpás utca 10-12
Tishman Property Kft.
Tel: +36 1 822425-2-42

