

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

I/1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 9-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások árverés útján történő elidegenítésére

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: 1 db összefoglaló táblázat
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozatai
3. számú melléklet: értékbecslések/3 db

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026.06.03.	02/171-2/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
3 db.	Laura
	Előzmény:
	ea

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítésére teszek javaslatot, amely ingatlanok a 2026. évben megtartandó árveréseken kerülnek meghirdetésre.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) Lakásügyi Irodájától az alábbiakban megnevezett ingatlanok egyéb hasznosításra átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, műszaki állapotukra, illetve egyéb körülményekre tekintettel. Továbbá az alábbi listában szereplő lakások árverésen történő értékesítését a Polgármesteri Hivatal Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztályának javaslata alapján terjesztem elő.

Az árverésre bocsátható lakások címei és az értékbecslésben megállapított forgalmi értékük:

1. **A Budapest VIII. kerület, József körút 22-24. 4. emelet / 1. szám alatti, 34861/0/A/33 hrsz-ú, 48 m² alapterületű, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás** forgalmi értéke 27.700.000 Ft (577.083 Ft/m²) a FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (Buhály Judit) által 2026. március 10. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnoknegyedben, a Blaha Lujza és a Rákóczi tér között, egy 1892-ben épült lakóház IV. emeletén található. Az egytraktusos hátsó szárnyban helyezkedik el, közvetlenül a melléklépcsőház mellett, bejárata pihenőről nyílik, ablakai a belső udvar felé néznek. A padlástérben, a volt mosókonyha helyén van kialakítva, a tetőtérből kiemelt, lemezfedésű lapostetővel. A 2,20 m belmagasságú lakás helyiségei: 1,5 szoba, konyha, zuhanyzó, W.C. Alaprajzi elrendezése egyszerű, a bejárat előtérbe vezet, innen középfolyosó vezet a szobáig, két oldaláról nyílnak a helyiségek. Fűtése elektromos mobil fűtőtesttel megoldott. A lakás évek óta szinte egész felületén aládúcolt, statikai szakvélemény is készült állapotára vonatkozóan. A felette lévő bádogtető is rossz állapotú, több helyen beázott, a nádazott vakolat lóg, az állványok miatt a szoba korlátozottan használható. Sem kialakítása, sem belmagassága miatt nem felel meg a lakhatás követelményeinek. A Társadalmi Ügyek Bizottsága 147/2026. (IV.27.) számú határozatával hozzájárult a bérlővel fennálló, határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez. A lakás kiürítése folyamatban van.
2. **A Budapest VIII. kerület, Német utca 4. földszint / 4. szám alatti, 34910/0/A/6 hrsz-ú, 22 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás** forgalmi értéke 17.700.000 Ft (804.545 Ft/m²) a FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (Buhály Judit) által 2026. április 7. napján készített értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnoknegyedben, a Rákóczi tér közelében található egy 1800-as évek végén épült házban, bejárata az udvarról nyílik, ablakai a belső udvar felé néznek. A lakás szoba, konyha, zuhanyzó, WC helyiségekből áll, belmagassága 2,60 m. Az ingatlan víz-, áram, csatorna közművel ellátott, gáz nincs, a melegvíz-ellátást villanybojler, a fűtést egyes tüzelésű kályha biztosítja. A lakás erősen felújítást igénylő műszaki állapotban van, a belső

1 **ÉRKEZETT**

2026 JÚN 03. 16.08
14

helyiségek teljesen lelakottak. A társasház - amelyben mindössze 3 önkormányzati albetét van - elektromos hálózata nagyon rossz állapotú, felújítása jelentős anyagi terhet ró a tulajdonosokra. A lakás értékesítése javasolt.

3. A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 3. fsz. / 3. szám** alatti, 34821/0/A/3 hrsz-ú, 40 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás forgalmi értéke 39.300.000 Ft (982.500 Ft/m²) a FORSZ Vagyoneértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft. (Buhály Judit) által 2026. április 2. napján készített értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnoknegyedben, a Népszínház utca közelében áll, 1905-ben épült, környezetében az egyetlen földszintes lakóház, mindössze 7 lakásos. Az ingatlan, amely szoba, konyha, előtér, fürdőszoba, kamra helyiségekből áll, az egy traktusos jobboldali oldalszárnyban helyezkedik el, bejárat az udvarról nyílik két lépcsőfokkal, ablakai is az udvar felé néznek. A bejárat a konyhával egy légterű előtérbe vezet, innen nyílik jobbra a szoba, balra a konyha, szemben a fürdőszoba. A szoba részben fekvőgalériázott. Összközműves, fűtése gázkonvektorral megoldott. A közszolgálati bérlő kihelyezése folyamatban van. A lakás értékesítése javasolt, ezen albetét kivételével egy tulajdonosa van az épületnek.

Az Önkormányzat az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja szerinti tevékenység vonatkozásában nem választotta az adókötelessé tételt ezért a kikiáltási ár nettó értéken kerül meghatározásra.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú melléklete foglalja össze.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, az Önkormányzat Képviselő-testülete kijelölte a fenti épületeket elidegenítésre. A lakás funkciójú ingatlanok tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) szerinti elidegenítésre kijelölés alapján van lehetőség az értékesítésre.

A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. Az ingatlanok elhelyezkedése HVT területet nem érint. A Rév8 Zrt.-nek a tervezett értékesítés kapcsán nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A versenyeztetési eljárás lebonyolítása a Big2 Platform Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 10.000 Ft jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át (bánatpénz). A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetésről szóló 45/2019. (II. 21.) határozatban (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felületre meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt lakások esetében a forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javaslom. A határozati javaslatban 3 db ingatlan, összesen 84.700.000 Ft kikiáltási árral szerepel.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, az értékesítést követően az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos működési kiadásai is megszűnnek. A bevételi terv teljesítéséhez a jelen előterjesztésben szereplő ingatlanok árverésen történő értékesítésre való kijelölése szükséges.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.1.2. pontja alapján a Pénzügyi és

Tulajdonosi Bizottság dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 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 Képviselő-testület illetékes Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Lakáselidegenítési rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „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 Lakáselidegenítési rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság elidegenítésre kijelölje és egyben a ház társasházzá alapításáról döntsön.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

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.”

A Lakáselidegenítési rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

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

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

...../2026. (VI. 09.) számú határozata

üres lakások árverés útján történő elidegenítéséhez szükséges döntésekről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **a lakás megüresedése esetén kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, József körút 22-24. 4. emelet /1. szám** alatti, 34861/0/A/33 hrsz-ú, 48 m² alapterületű 1,5 szobás komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát nettó 27.700.000 Ft, azaz nettó huszonhétmillió-hétszázézer forint összegben határozza meg;
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Német utca 4. földszint / 4. szám** alatti, 34910/0/A/6 hrsz-ú, 22 m² alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát nettó 17.700.000 Ft, azaz nettó tizenhétmillió-hétszázézer forint összegben határozza meg;
3. **a lakás megüresedése esetén kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 3. fsz. /3. szám** alatti, 34821/0/A/3 hrsz-ú, 40 m² alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakást, melynek kikiáltási árát nettó 39.300.000 Ft, azaz nettó harminckilencmillió-háromszázézer forint összegben határozza meg;
4. az 1-3. pontban megjelölt ingatlanokat **elidegenítésre kijelöli és egyfordulós, nyilvános, elektronikus árverés útján értékesíti;**
5. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az árverés lebonyolítására és felhatalmazza, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljárva az árverések nyerteseivel az adásvételi szerződéseket aláírja.

Felelős: polgármester


Határidő: az 1., 3. és a 4. pontok esetében: a lakás megüresedésétől számított 5 nap, de legkorábban 2026. június 9.; a 2. pont esetében: 2026. június 9., az 5. pont esetében: 2026. december 31.


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


Budapest, 2026. június 2.


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. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


KÖNCZÖL DÁVID

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ALELNÖKE