

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

.....⁹..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. július 14-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. földszint/17. szám alatti iroda helyiség önkormányzati tulajdonrészének elidegenítésére

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026.07.08	Szám: 2026/185-10/2026
Melléklet: 3db	Ügyintéző: R. Anna
	Előzmény: ea.

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

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

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, Röck Szilárd utca 15. földszint/17. szám alatti, 36675/0/A/3 helyrajzi számon, műemléki környezetben nyilvántartott, „állami elhelyezési célú ingatlanként” bejegyzett, 182 m² alapterületű, földszinti, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1009/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező, az Önkormányzat 15/100 és a Semmelweis Egyetem 85/100 közös tulajdonában álló iroda helyiséget (a továbbiakban: Bérlemény) 1988. szeptember 13. napján kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján a Semmelweis Egyetem (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 26., adószám: 19308674-4-44, azonosítószáma: 14064544, képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár; a továbbiakban: Bérelő) vette bérbe és orvosi rendelő / iroda céljára használja.

A közös tulajdon megszüntetésére tekintettel felmerült a Bérlemény önkormányzati tulajdoni hányadának (a továbbiakban: Tulajdonrész) Bérelő/társtulajdonos (elővásárlásra jogosult) részére történő elidegenítése. A Bérelő/társtulajdonos 2026. március 26-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be.

A Bérlemény Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben, egy feltehetően 1900-as évek fordulóján épült ház földszintjén helyezkedik el, a Röck Szilárd utca 13. számú épületen keresztül, belső átjárón át közelíthető meg. A Bérlemény irodai funkcióval hasznosított, belmagassága 3,65 m, több helyiségből áll, műszaki állapota közepes-jó. Belső tere Bérelő/társtulajdonos jóvoltából 2023-ban részleges felújításon esett át. A padozat részben laminált parketta, részben kerámia burkolatú. A nyílászárók hagyományos gerébtokos fa szerkezetűek, az ablakokon biztonsági rács található. A lábazati szakaszokon kisebb mértékű vizesedés nyomai láthatók. A fűtés, valamint a gáz, és villamosenergia ellátás a Röck Szilárd utca 13. sz. épület rendszeréről történik. A teljes közös költsége összege 13.319 Ft/hó, amely nincs a Bérelőre terhelve.

A Tulajdonrészre vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2026. június 3-án, forgalmi értékét 24.370.000 Ft (892.695 Ft/m²) összegben állapította meg.

ÉRKEZETT

2026. JÚL. 08.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a bekölthető forgalmi érték 100%-a, azaz **24.370.000 Ft.**

A Bérlemény HVT területen (HVT III.) helyezkedik el, a Rév8 Zrt. nyilatkozata szerint tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses 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 **4 db** önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 398/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A Tulajdonrész bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A 2026. évben érvényes havi nettó bérleti díja 18.333 Ft. Bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn, fizetési morál megfelelő.

A Tulajdonrész 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:	18.333 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	13.319 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (4,4 % inflációval számolva):	2.690.813 Ft
10 évre számított közös költség (4,4 % inflációval számolva):	1.954.886 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	735.927 Ft
Forgalmi érték:	24.370.000 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 Tulajdonrész 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.”

A Tulajdonrész tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetőség van annak elidegenítésére.

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

A közös tulajdonra és a megtérülésre tekintettel javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá, hogy a Tulajdonrészt a Bérelő, egyben társtulajdonos - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 24.370.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Amennyiben a Bizottság a Tulajdonrész értékesítése mellett dönt, annak értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 10 éven keresztül várható.

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 1.1.1. 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 bérlet (bérletársat) 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 ruhazza 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. § (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.”

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 ingatlannak az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönbséget egyidejű egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből 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 szerződésszegés 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: 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.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság/2026. (VII. 14.) számú határozata

A verzió

vételi ajánlat elutasításáról

a 36675/0/A/3 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. földszint /17. szám alatti irodahelyiség vonatkozásában

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. földszint/17. szám alatti, 36675/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott 182 m² alapterületű iroda helyiség **15/100 tulajdoni hányadának** a Semmelweis Egyetem (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 26., adószám: 19308674-4-44, azonosítószáma: 14064544, képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár) bérlő/tulajdonostárs részére történő eladásához.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. július 14.

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

vagy

B verzió

a 36675/0/A/3 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. földszint /17. szám alatti egyéb helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 15. földszint /17. szám alatti, 36675/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, 182 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 1009/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező irodahelyiség **15/100 tulajdoni hányadának** a Semmelweis Egyetem (székhely: 1085 Budapest, Üllői út 26., adószám: 19308674-4-44, azonosítószáma: 14064544, képviseli: Dr. Merkely Béla és Dr. Pavlik Livia kancellár) bérlő/tulajdonostárs részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értéken, 24.370.000 Ft vételár közlésével;
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérlő/tulajdonostárs részére történő megküldésére, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1. pont esetében: 2026. július 14., a 2. pont esetében: 2026. szeptember 30.

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

Budapest, 2026. július 7.



Sátyi 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:

JÓVÁHAGYTA:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

GUTJAHN ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE