

V41 / 1-93 / 2026

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

.....6..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. augusztus 11-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

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: értébecslés
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:
2026. 08. 05.	02/188 - 7/2026
Melléklet:	Ügyintéző:
2 db	P. Anna
	Előzmény:
	ea.

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, pinceszint, 34912/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 97 m² alapterületű üres nem lakás céljára szolgáló helyiség – egyéb helyiség, tároló -, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 1204/10000 tulajdoni hányad.

A helyiség Józsefváros Csarnok negyed kerületrésében fekszik a József utca és a Déri Miksa utca között. Az utcai bejáratú, több helyiségből álló ingatlan romos, műszakilag elhanyagolt állapotú, aládúcolt, kritikus, szerkezeti stabilitást érintő problémák miatt a helyiségben acélgerendás megerősítés, valamint ideiglenes jelleggel kivitelezett fadúcólás látható. Nem zárható ki a függőleges és vízszintes tartószerkezetek folyamatos mozgása, süllyedése, de erről egy megalapozott statikai vizsgálatot követően lehet csak meggyőződni. A lejáró lépcsőfokok hiányosak, a bejáratú ajtó nyílásmagassága 1,60 m, a belmagasság alig haladja meg a 2 métert. A helyiség önálló közművekkel nem rendelkezik, de a társasház sűrűn elhelyezkedő közművezetékei és fővízmérő órája itt található, amely körülmények a helyiség hasznosíthatóságát korlátozzák.

A földemek állapota a társasházra is feladatokat, terheket ró. A társasház több közös tulajdonban álló helyiség értékesítését tervezi, melynek megvalósulása esetén a jelenlegi pincei tárolókhöz vezető lejárati megszűnne. Emiatt a Társasház részéről felmerült az önkormányzati tulajdonú helyiség tulajdonjogának megszerzése. Ezt elsősorban ingyenes vagyonátadás formájában szeretnék, az önkormányzati helyiségben húzódó társasházi közművezetékekre hivatkozva. A hatályos rendeletek alapján az ingyenes vagyonátadásra nincs lehetőség. A tényekhez hozzá tartozik, hogy az Önkormányzat a korábbi években-évtizedekben jelentős mértékű közös költséget fizetett a Társasház részére egy olyan helyiségért, amelynek hasznosítási lehetősége erősen korlátozott volt a társasházi vezetékek miatt.

A társasházban 17 albetét van, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2017/10000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A helyiség 2000. óta üres, pályázaton történő meghirdetését követően nem volt bérbevételi igény, így a helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. július 20. napján kelt értébecslése szerint 5.000.000 Ft (170.302 Ft/m²).

A 32/2013. (VII.15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet 17/A § rendelkezési szerint „A társasházban található utcai

bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára

a) amennyiben az társasházi közös tulajdonba vagy a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, a forgalmi érték 50 %-a,

b) amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott vételár

a) üres, legalább 24 hónapja, de legfeljebb 48 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 10 %-kal csökkenthető,

b) üres, legalább 48 hónapja, de legfeljebb 60 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 20 %-kal csökkenthető,

c) üres, legalább 60 hónapja, de legfeljebb 84 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 30 %-kal csökkenthető,

d) üres, legalább 84 hónapja, de legfeljebb 108 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 40 %-kal csökkenthető,

e) üres, legalább 108 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.”

Tekintettel arra, hogy a helyiség több mint 20 éve üres, az állaga folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, javasoljuk az ingatlant **1.250.000,- Ft vételár ellenében a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti társasház részére értékesíteni.**

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 54.180 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések a Német utcát nem érintik, tárgyi helyiség bérbeadás útján történő hasznosítása nem járt sikerrel, javasolható az elidegenítés.

A leírtak alapján javasolom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, pinceszinti, 34912/0/A/1 hrsz-ú, 97 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1204/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti társasház részére történő értékesítéséhez 1.250.000 Ft vételár megfizetése mellett. Amennyiben a társasház nem vásárolja meg a helyiséget, úgy az árverésen kerüljön értékesítésre 5.000.000 Ft kikiáltási áron.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadása eddig nem járt sikerrel. A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A megjelölt ingatlan elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, ezen felül az ingatlan fenntartásával kapcsolatos működési kiadása is megszűnik.

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 a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az 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 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásáról, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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 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 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget - a (2) bekezdés szerinti eset kivételével - az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján 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 Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára, a Rendeletben leírt kivételektől eltekintve a forgalmi érték 100 %-a. A Rendelet 17/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a társasházban található utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben az társasházi közös tulajdonba vagy a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, a forgalmi érték 50 %-a.

A Rendelet 17/A. § (2) bekezdése e) pontja alapján az (1) bekezdésben meghatározott vételár az üres, legalább 108 hónapja nem hasznosított helyiség esetén – indokolt esetben önkormányzati érdekből – legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

Az árverés feltételeit a Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02. 21.) számú határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

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.”

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében Budapest Főváros Önkormányzatát a kerület tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

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 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. (VIII. 11.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, pinceszinti, 34912/0/A/1 helyrajzi számú
nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **34912/0/A/1** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, pinceszint, 97 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez** a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti társasház részére, a helyiség vételára 1.250.000 Ft;
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a társasház részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére;
3. amennyiben a társasház nem vásárolja meg a helyiséget, úgy a helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni;
4. a 3. határozati pont szerinti árverés esetére a helyiség kikiáltási árát 5.000.000 Ft azaz ötmillió forint összegben állapítja meg, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint felhatalmazza az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. augusztus 11., a 2. pont esetében: 2026. október 15., a 3. és a 4. pont esetében 2027. június 30.

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

Budapest, 2026. augusztus 4.

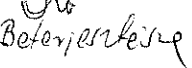

Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:  alkalmas.


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE