

VH1/1-113/2026.

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. szeptember 8-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. alagsor 1B szám alatti raktárhelyiség elidegenítéséről

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026. 09. 01.	02/2026 - 10/2026
2 db	Előzmény:
P. Ábra	ea

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: ingatlanforgalmi szakvélemény (terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: kérelem elidegenítésre

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 ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30. alagsor 1B. szám alatti, a valóságban Bíró Lajos utca 30-32. szám alatti, 38612/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott 17 m² alapterületű, udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 361/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiségre vonatkozóan 2015. október 1. napjától határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött magánszeméllyel (a továbbiakban: Bérelő). Bérelő a helyiséget raktározás céljára vette bérbe. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 14/2026. (I.20.) számú határozatában döntött az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2018. január 1-jét megelőzően megkötött bérleti szerződések módosításának kezdeményezéséről, ennek megfelelően 2026. június 18-án a szerződés módosításra került a bérleti díj tekintetében, azaz 2026. június 1. napjától a bérleti díj 10.200 Ft/hó + ÁFA, továbbá a Bérelő fizetési kötelezettsége megemelkedik a közös költség mértékével. Bérelő 2026. június 8. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérelőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn, fizetési morál megfelelő.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tisztviselőtelep kerületrésében, a Könyves Kálmán körutat az Orczy úttal összekötő, gyér forgalmú utcában, egy 1930-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, az épület belső udvari részéről nyíló zárható közlekedő folyosóról érhető el, egy helyiségből áll, közművekkel nem rendelkezik. A raktárhelyiség téglafalazatú, a padlóburkolat cementlap, meszelt falfelületekkel. Összességében az ingatlan felújítandó állapotú, a falak vizesek, a mennyezet vakolathiányos. Az ingatlan közös költségét a Bérelő fizeti, amely jelenleg 2.888 Ft/hó.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést Sohár Zoltán egyéni vállalkozó készítette el 2026. július 6-án, amelyben az ingatlan forgalmi értékét 5.200.000 Ft (308.000 Ft/m²) összegben állapította meg.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **5.200.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint, a tervezett értékesítéssel kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

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

ÉRKEZETT 17:46

2026. Szept. 02.

1

A 8 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.232/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség 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:	10.200 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	2.888 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (4,4 % inflációval számolva):	1.497.097 Ft
10 évre számított közös költség (4,4 % inflációval számolva):	423.884 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	1.073.213 Ft
Forgalmi érték:	5.200.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték jelentősen meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

A helyiségnek a Rendelet 12. § (1) bekezdés k) pontjának megfelelően számított bérleti díj bevétele 10 év alatt (4,4 % inflációval számolva) 1.497.097 Ft lenne.

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.”

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelései a Bíró Lajos utcát nem érintik.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá, hogy a Bérleményt a Bérlo - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 5.200.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 10 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlőn nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

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 (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 ruházza 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 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 egyidejűleg egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hiteltől 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 bérletét, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő 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 bérletét marad.”

A Rendelet 22. §-a alapján: „Az adásvételi szerződést a vevő – ajánlati kötöttség fennállása alatt benyújtott – eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni (aláírni), ha nem állnak fenn az eladást kizáró.”

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.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján 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 46. §-a és a 33.§ (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

..../2026. (IX. 08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. alagsor 1B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 30-32. alagsor 1B. szám alatti, 38612/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott 17 m² alapterületű raktárhelyiségre vonatkozóan a bérelő részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értébecslésben megállapított forgalmi értéken 5.200.000 Ft vételár közzétételével;
2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérelő részére történő megküldésére, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

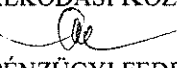
Határidő: az 1. pont esetében: 2026. szeptember 8., a 2. pont esetében: 2026. november 30.

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

Budapest, 2026. szeptember 1.


Sátyi Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

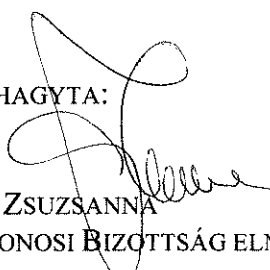
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT HELYISÉG BÉRLEMÉNY ESETÉN

17. 2026. 06. 08.

GP

Alulírott, az alábbi helyiségre határozatlan/határozott időre szóló helyiségbérleti szerződéssel rendelkező bérlőjeként, _____ (cég neve)

bejelentem a Budapest VIII. _____ szám alatti

17 m² alapterületű helyiségre vételi szándéknnyilatkozatomat. HRsz: 38612/0/A/5

Cég székhelye: _____

Cég telephelye: Magán Személy

Cég képviselőjében eljárni jogosult: _____

Kapcsolattartásra jogosult neve

Értesítési / e-mail cím:

Telefonszám: _____

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy fenti bérleménnyel kapcsolatosan a bérbeadóval szemben perben nem állok és semminemű köztartozásom nincs (helyiséghasználatba vételi díj, bérleti díj, közüzemi díj, adóhátralék), megvételét kizáró körülmény nem áll fenn.

Tudomásul veszem, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a fentiekről szóló igazolásokat be kell szerezni és csatolnom kell.

Budapest, 2026. június 08.	
Jószág- és Helyiség-Értékelési Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2026-06-10	151/258-1/2026
Ügyintéző	
Csatolni kell:	

- Helyiséggazdálkodási Iroda által 30 napnál nem régebben hitelesített helyiségbérleti szerződés másolata
- Helyiséggazdálkodási Iroda által kiadott 30 napnál nem régebbi igazolás arról, hogy nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka
- Adatkezelési nyilatkozat (magánszemély esetén)

- A helyiségben nincs se víz, se áram
se gáz, így nincs szolgáltatási igazolás