

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

.....3..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. október 6-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti lakás értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat eredményének megállapítására és árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester

Készítette: irodavezető, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

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

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
2. számú melléklet: Rév8 Zrt nyilatkozat
3. számú melléklet: bontási jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026. SZEPT 3 O.	Szám: 02/213-4/2026
Melléklet: 3	Ügyintéző: P. J.
	Előzmény: E. A.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű, 5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás. A lakás 2016. március 30. óta üres. Az ingatlan a Palota negyedben, az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő lakóház emeletén található, mely az 1898-as években épült lakóházban található. Villany, víz, csatorna, gáz köz-művel rendelkezik. A 3,19 m belmagasságú lakásban előszoba, fürdőszoba, konyha, wc, kamra és öt szoba található, minden közművel ellátott. A bejárati ajtó és ablakok fa szerkezetűek, ajtó nyitható fém-szerkezetű ráccsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával, cementlapokkal burkolt közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázott, lambériázott, csempézettek, néhány helyen nedvesedés miatti csempe- és vakolatleválás látható, közepes állapotúak. A fűtést a fürdőben lévő cirkó adja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan közepes műszaki állapotban van. A lakás nem alakítható át több, kisebb lakássá, így értékesítésre javaslom. A lakásra fizetendő havi közös költség összege: 48.018 Ft.

Az Üllői út 18. szám alatti társasházban jelenleg 31 albetét van, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2513/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént.

Az ingatlan HVT III. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Korábban a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 164/2025. (IV. 22.) számú határozat 7. pontjában döntött az ingatlan árverésen történő meghirdetéséről, mely árverésre egy jelentkező volt, azonban mégsem licitált, így az eredménytelenül zárult.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 84/2026. (II. 24.) számú, valamint 189/2026. (V.12.) számú határozata alapján az ingatlan pályázat útján lett meghirdetve, a pályázati dokumentációt nem vásárolta meg senki, így érvényes pályázat benyújtására sem került sor.

ÉRKEZETT

2026. SZEPT 3 O.

16:00

Az ingatlan minimális vételára 128.190.000 Ft összegben került meghirdetésre a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) 2025. december 5. napján aktualizált értébecslés alapján.

Tekintettel arra, hogy a lakás értékesítése nem járt sikerrel két pályázat meghirdetését követően sem, ezúttal ismét javaslom a lakás árverésen útján történő elidegenítését.

A Grifton Property Kft. által korábban készített és aktualizált értébecslés hatálya időközben lejárt, ezért új értébecslés elkészítése vált szükségessé. A FORSZ Vagyoneértékelő Kft. (Buhály Judit) a lakás forgalmi értékét 112.900.000 Ft (708.249 Ft/m²) összegben állapította meg a 2026. augusztus 13. napján készített értébecslés alapján. Az értébecslés figyelembe vette azt a tényt is, hogy az ingatlan korábban két alkalommal is meghirdetésre került, azonban érdemi érdeklődés nem mutatkozott iránta.

Az ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs, az Önkormányzat Képviselő-testülete kijelölte a fenti épületet elidegenítésre. A lakás 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. A Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya, a tervezett értékesítés nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű, 5 szobás, komfortos üres önkormányzati tulajdonú lakásra kiírt pályázat eredménytelenségének megállapítását, továbbá, hogy járuljon hozzá a megnevezett lakás ingatlan árverés útján történő elidegenítéséhez a minimális vételárat a forgalmi érték 100%-ában meghatározva.

A jelen előterjesztésben megjelölt lakás esetében a forgalmi érték összegével megegyező, 112.900.000 Ft kikiáltási ár meghatározását javaslom.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlan elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, az értékesítést követően az ingatlan fenntartásával kapcsolatos működési kiadásai is megszűnnek. A bevételi terv teljesítéséhez a jelen előterjesztésben szereplő ingatlan árverésen történő értékesítésre való kijelölése szükséges. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az adott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható, valamint a közös költség fizetési kötelezettség megszűnése következtében.

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 1.1.2. alpontja szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatásköre.

A Lakáselidegenítési rendelet 2. § (1) bekezdésének értelmében: „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 szerint a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2) bekezdése szerint. „A külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi városrehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges.”

A Lakáselidegenítési rendelet 9. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyoniügyleti 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.
- c.) [...]”

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

A Vagyonszerzési Rendelet 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.) 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. (X. 06.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti lakás értékesítésére kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat eredményének megállapításáról és az ingatlan árverés útján történő elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 189/2026. (V. 12.) számú határozata alapján kiírt pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja tekintettel arra, hogy a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot;
2. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. 2. emelet 13. szám alatti, 36764/0/A/19 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű üres, önkormányzati tulajdonú lakás egyfordulós, nyilvános,

elektronikus árverés útján történő elidegenítéséhez, a kikiáltási árát 112.900.000 Ft összegben határozza meg;

3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az árverés lebonyolítására és felhatalmazza, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljárva az árverés nyertesével az adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetében: 2026. október 6.; a 3. pont esetében: 2027. november 30.

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

Budapest, 2026. szeptember 30.

Sátly Balázs
alpolgármester



ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE