

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

..... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: referens

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: értékbecslés (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
3. számú melléklet: vételi kérelem

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2026. SZEPT 30.	Szám: 02/213-5/2026.
Bizottság: 3	Ügyintéző: R1
	Előzmény: EN.

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti, 35367/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott 59 m² alapterületű üres nem lakás céljára szolgáló helyiség – műhely helyiség -, amelyhez a közös tulajdonból tartozik 666/10000 tulajdoni hányad.

A helyiség Józsefváros Magdolna negyed kerületterésében fekszik a Magdolna utca és a Teleki László tér között. A vizsgált épületrész – eredetileg három helyiségből áll – az „U” alaprajzú lakóépület jobb oldali udvari szárnyának folytatásában helyezkedik el. Jelenlegi állapota erősen leromlott, belső tere lomokkal terhelt.

Az épületrész téglalap alaprajzú, befoglaló mérete 5,34 x 13,38 m. A változó vastagságú határoló falak régi, nagyméretű tömör téglából készültek. A födém szerkezet részben leszakadt. A félnyeregteretű szerkezete a teljes tetőfelületen beszakadt, a belső válaszfalak kidőltek. A társasház által 2013. évben készített statikai szakvélemény megállapította, hogy a ház szerkezetei olyan mértékben károsodtak, hogy azok javítása már nem végezhető el. Az épület valamennyi teherhordó és nem teherhordó épületszerkezete tönkrement, közművekkel nem rendelkezik. Az épület a teherbírasi követelmények kielégítése szempontjából veszélyes állapotú, illetve életveszélyes állapotúnak minősíthető. A veszélyes állapot egyetlen megszüntetési módja a romos állapotú épületrész azonnali elbontása.

A társasháznak nincs anyagi fedezete az épületrész helyreállítására.

2026. június 23-án a Multi Mariner Kft. (székhelye: 8651 Balatonszabadi, külterület hrsz.: 0189/13, cégjegyzékszám: 14 09 322147, adószám: 33046248-1-14, ügyvezető: Hachbold Márton) képviseletében Hachbold Márton ügyvezető vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására, felújítását saját költségen vállalva. Építőipari tevékenységgel foglalkoznak, elsősorban a VIII. és XIV. kerületben, társasházak felújítási és karbantartási munkáit végzik, amely tevékenységhez lenne szükségük hosszútávon egy irodára, raktárra, egyéb helyiségekre.

A társasházban 19 albetét van, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 1005/10000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A helyiség 2002. óta üres, pályázaton történő meghirdetése állapota miatt nem járt sikerrel, így a helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. szeptember 8. napján kelt értékbecslése szerint 3.800.000 Ft. Az épület bontandó, azért a felépítmény értéke 0 Ft, a telek eszmei hányadának értéke adja az ingatlan értékét.

ÉRKEZETT

A helyiség esetében a vételár a bekölthető forgalmi érték 100%-a, azaz nettó 3.800.000 Ft.

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 Lujza utcát nem érintik.

A helyiség helyi városrehabilitációs területen található. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit. A társasházban található önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek. A közös költség 32.634 Ft/hó, vízőrás ingatlanra vonatkozóan.

A leírtak alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti, 35367/0/A/19 hrsz-ú, 59 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 666/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiség Multi Mariner Kft. részére történő értékesítéséhez 3.800.000 Ft vételár megfizetése mellett.

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 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében Budapest Főváros Önkormányzatát a kerület tulajdonában lévő 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. (X. 06.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **35367/0/A/19** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 6. szám alatti, földszinti, 59 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez** a Multi Mariner Kft. (székhelye: 8651 Balatonszabadi, külterület hrsz.: 0189/13, cégjegyzékszám: 14 09 322147, adószám: 33046248-1-14, ügyvezető: Hachbold Márton) részére 3.800.000 Ft vételár közlésével;
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a kérelmező részére, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1., pont esetében: 2026. október 6., a 2. pont esetében: 2026. november 30.,

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

Budapest, 2026. szeptember 30.

Sátly Balázs
alpolgármester

S. B.

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: REFERENS *CP*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *H*

JOGI KONTROLL: *✓*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

[Signature]
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
GUTJAHN ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA

RÉV8 ZRT.

Csete Zoltán
műszaki igazgató
részére

csete-zoltan@rev8.hu

Ügyiratszám: IÉI- 267 - 3 /2026

Ügyiratszám: IÉI / - / 2026

Ügyintéző:

Telefonszám: 06 1 333-4146/291

Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy Budapest VIII., Lujza utca 6. szám alatti, földszinti, 35367/0/A/19 hrsz-ú, 59 m² alapterületű üres, romos műhely helyiség tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Budapest, 2026. szeptember 8.

Tisztelettel:


dr. Görcsös Mónika
irodavezető

Józsefvárosi 26
Gazdálkodási Központ Zrt.


referens

Re: IÉI/267-3/2026 Budapest VIII., Lujza utca 6.

Innen: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Dátum: 2026. 09. 08., K, 12:53
Eddig: Értékesítés <erteakesites@jgk.hu>
Másolatot kap dr. Görcsös Mónika <gorcsosm@jgk.hu>

Tisztelt Cím!

Tárgyi ingatlan HVT területen (HVT II. és V.) helyezkedik el, tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Értékesítés <erteakesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2026. szept. 8., K, 10:24):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatásának megküldését csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Üdvözlettel:



DR. GÖRCSÖS MÓNIKA

irodavezető

értékesítési referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Ingatlanértékesítési Iroda

1084 Budapest, Őr u. 8.

E-mail: erteakesites@jgk.hu

Tel: +36-1-333-4146/291

Web: www.jgk.hu

--

Csete Zoltán

műszaki igazgató

Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.

mobil

web rev8.hu



5

nathella23@gmail.com



Multi Mariner Kft. 8651. Balatonszabadi, Hrsz: 0189/13. Tel: +3630/ 237-9314

Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt.
Kardos Noémi részére

1084. Bp. Ór utca 8.
Helyiség vételi szándéknyilatkozat

Tisztelt JGK Helyiséggazdálkodás, Kedves Kardos Noémi,

1998 óta foglalkozunk különböző építőipar tevékenységgel.
Ezen tevékenységet főleg a VIII. illetve XIV. kerületben végezzük, általában
Társasházak karbantartási és felújítási munkáit végezzük.

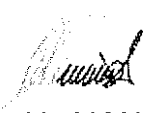
Ehhez tevékenységhez mivel vidéki székhelyünk van, szükségünk lenne ebben a
kerületben hosszútávon egy irodára ami alkalmas iratok őrzésére, árajánlatok stb.
készítésére és egy kézi raktárra, ahol két munka között a kézi szerszámainkat tisztítanánk
javítanánk, raktározanánk, továbbá kiszolgáló helyiségekre, mint teakonyha és
mellékhelység.

A fentiek alapján szeretnénk megvásárolni az Önök kezelésében lévő, Hrsz: 35367/A/19,
1085. Bp. Lujza utca 6-sz. alatti Társasház udvarában, a bal hátsó részen elhelyezkedő kb.
59 m-es volt műhely megnevezésű romos, életveszélyes, jelenleg használaton kívüli,
helyiségeket.

Kérjük tegye lehetővé számunkra, hogy a fentiekben leírt helyiséget megvásárlás és egy
saját költségen történő teljes felújítás után, megőrizve annak építészeti stílusát, jellegét
ismét használhatóvá tegyük.

Válaszát és ezügyben egy esetleges további személyes egyeztetést várva, valamint
remélve egy jövőbeni gyümölcsöző együttműködést, maradok:

Budapest, 2026. 06.23.


Tisztelettel: Hachbold Márton
ügyvezető