VIII/1-120/2026.

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. november 10-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. félemelet 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén 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: Révs Zrt. nyilatkozata

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2026. 11. 04.	OL/233-10/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db	SZ	-

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, Rákóczi út 17. félemelet 1. szám alatti, 36544/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott 22 m^2 alapterületű üres nem lakás céljára szolgáló helyiség – egyéb helyiség-, amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 59/10.000 tulajdoni hányad.

A helyiség Józsefváros Palota negyed kerületrészében fekszik a Rákóczi út és a Szentkirályi utca sarkán.

Az ingatlan két, egymástól fizikailag elkülönülő, önálló bejárattal rendelkező helyiségből áll. A helyiség ablakai a társasház belső udvarára néznek.

Az ingatlan sajátságosan közelíthető meg, mivel csak a II. emelet felől, a hátsó csigalépcsőn lefelé haladva közelíthető meg. A lépcső alján található közös előtérből nyílik a két, egymástól elkülönülő helyiség. Az iroda területéből gipszkarton válaszfallal, kézmosóval ellátott WC került leválasztásra. A nyílászárók kialakítása, az elektromos hálózat kiépítése, valamint a szaniterek elhelyezése az előző bérlő, azaz a Rákóczi út 17. szám alatti társasház beruházásában történt. Jelenleg a helyiség üres, de adottságai miatt elsősorban a társasház tudná hasznosítani. A Rákóczi út 15. szám alatti épület egyik légudvarát is innen lehet megközelíteni.

A helyiség megvásárlására vonatkozóan a társasház részéről a közös képviselő jelezte a vételi szándékot 2026. augusztus 6. napján.

A társasházban 36 albetét van, amelyből az elidegenítés tárgyát képező ingatlan az egyetlen önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 59/10000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A helyiség üres, elidegenítés érdekében zárolásra került, elidegenítése a társasház részére javasolható.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. szeptember 21. napján kelt értékbecslése szerint 4.900.000 Ft (222.990 Ft/m^2).

A 32/2013. (VII.15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet 17/A § (1) bekezdés a) pontja szerint „A társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, 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."

Tekintettel arra, hogy a helyiség üres, az állaga folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, és a helyiség hasznosítása elsősorban a társasház részére ésszerű, tekintettel annak adottságaira, javasoljuk az ingatlant **2.450.000, - Ft vételár ellenében a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. szám alatti társasház részére értékesíteni**.

ÉRKEZETT
2026 NOV 04.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 3.960 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

A helyiség helyi városrehabilitációs területen található. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit.

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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések a Rákóczi utat nem érintik. A tárgyi helyiség épületen belüli elhelyezkedése és elrendezése okán bérbeadás útján történő hasznosítása nem járna sikerrel, javasolható az elidegenítés.

A leírtak alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. félemelet 1. szám alatti, 36544/0/A/4 hrsz-ú, 22 m^2 alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiség Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. szám alatti társasház részére történő értékesítéséhez 2.450.000 Ft vételár megfizetése mellett. Amennyiben a társasház nem vásárolja meg a helyiséget, úgy az árverésen kerüljön értékesítésre 4.900.000 Ft kikiáltási áron azzal a feltétellel, hogy vevő a légudvarra történő bejutást indokolt esetben köteles biztosítani.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. 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 pinceszinti, 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.

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 Versenyeztetési Szabályzat 65. pont szerint 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. (XI. 10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. félemelet 1. szám alatti, 36544/0/A/4 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy
1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **36544/0/A/4** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. félemelet 1.** szám alatti, 22 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 17. szám alatti társasház részére, a helyiség vételára 2.450.000 Ft;
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a társasház részére, valamint felhatalmazza 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 4.900.000 Ft azaz négymillió-kilencszázezer forint összegben állapítja meg, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint felhatalmazza az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére azzal a feltétellel, hogy vevő a légudvarra történő bejutást indokolt esetben köteles biztosítani.

Felelős: polgármester
Határidő: az 1., pont esetében: 2026. november 10., a 2. pont esetében: 2026. december 31., a 3. és a 4. pont esetében 2027. június 30.
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. november 4.

Sátly Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Outlook

Re: IÉI/287-3/2026 Budapest VIII., Rákóczi út 1. félemelet 1.

Innen: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Dátum 2026. 09. 22., K, 13:38
Eddig: Értékesítés <ertekesites@jgk.hu>
Másolatot kap dr. Görcsös Mónika <gorcsosm@jgk.hu>

Tisztelt Cím!

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

Értékesítés <ertekesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2026. szept. 22., K, 13:10):

> Tisztelt Csete Zoltán!
>
> Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy Budapest VIII., Rákóczi út 17. félemelet 1. szám alatti, 36544/0/A/4 hrsz-ú, 22 m2 alapterületű üres, egyéb helyiség tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.
>
> Tisztelettel:

DR. GÖRCSÖS MÓNIKA **MEZEI IRÉN**
irodavezető ***értékesítési referens***
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Ingatlanértékesítési Iroda
1084 Budapest, Őr u. 8.
E-mail: ertekesites@jgk.hu
Tel: +36-1-333-4146/291
Web: www.jgk.hu

--

Csete Zoltán

műszaki igazgató

Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.

web rev8.hu