VIII/1-133/2026.

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

...11.3..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. november 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/B szám alatti, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester
Készítette: Balaton Boglárka 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
3. számú melléklet: vételi kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 NOV 19	Szám: 62/209-4/2026.	
Melléklet: 3	Ügyintéző: RJ	Előzmény: EA

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/B szám alatti, pinceszinti, 36630/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 68 m^2 alapterületű üres, nem lakás céljára szolgáló, műhely rendeltetési módú helyiség, amelyhez a közös tulajdonból 631/10000 tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a Mária utca és a Horánszky utca között, egy 1890-ben épült, pince+földszint+3 emelet szint kialakítású, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel és faszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel rendelkező lakóház pinceszintjén található. Az épület a 4/2007 (II.9) OKM rendelet alapján műemléki környezet. A ház földszintjén utcafronti bejárattal rendelkező kiskereskedelmi egységek működnek. A helyiség a belső udvarról megközelíthető, fémráccsal védett fa bejárati földszinti ajtón, majd fa lépcsőn keresztül. A lépcső stabil, de felújításra szorul. A pince boltíves kialakítású, a legnagyobb belmagasság 2,80 m, műszaki-esztétikai állapota erősen leromlott, felújítandó. A falazaton jelentős mértékű vizesedés és salétromosodás, kiterjedt vakolat-és festékleválás figyelhető meg. A mennyezeten több helyen korábbi, jelenleg kiszáradt beázás nyomai, valamint vakolatleválások láthatók. A burkolatok, szerelvények és egyéb belső kialakítások elhasználódott, hiányos állapotúak. Az aljzat homogén kialakítású. Vízvételi lehetőség rendelkezésre áll, jelenleg elzárt, elektromosenergia-ellátás és fűtés nincs kiépítve. Az ingatlan összességében teljes körű felújítást igényel.

2026. október 7-én Kocsis Imre magánszemély, a társasházban működő O.K. Hús Kft. üzlethelyiségének tagja vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására, felújítását saját költségen vállalva. A helyiséget szeretné az üzletéhez csatolni, mosdót, öltözőt és raktárt kialakítani.

A társasházban 25 albetét van, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 1132/10000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A helyiség 2000. óta üresen áll, műszaki állapota jelentős felújítást igényel, bérbeadására pedig ez idáig nem került sor. A pinceszinti elhelyezkedés, a közműellátottság hiányosságai és a felújítás várható költségei az ingatlan önálló hasznosításának lehetőségeit jelentősen korlátozzák. Ezen adottságokra tekintettel a helyiség bérbeadására irányuló pályázat kiírására korábban nem került sor. Az értékesítés mellett szól, hogy a vételi ajánlatot tevő személy a társasházban található üzlethelyiség tulajdonosának tagja, és a pincét a már meglévő üzlethelyisége kiszolgálására, mosdó, öltöző és raktár kialakítása céljából kívánja hasznosítani. A tervezett funkció illeszkedik az ingatlan adottságaihoz, elősegítheti annak rendeltetésszerű használatát, és csökkentheti a nem rendeltetésszerű, különösen a lakhatási célú hasznosítás kockázatát. Az értékesítés ezáltal lehetőséget teremthet a hosszú ideje hasznosítatlan ingatlan funkcionális rendezésére, egyúttal bevételt biztosíthat az Önkormányzat számára, és megszüntetheti a további fenntartással járó terheket.

ÉRKEZETT
2026 NOV 19. 14:39.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2026. szeptember 18. napján kelt értékbecslése alapján 10.700.000 Ft.

A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz nettó 10.700.000 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 Bródy Sándor utcát érintik, mint kiemelt jelentőségű utca, ahol a hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett.

A helyiség helyi városrehabilitációs területen (HVT III.) 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 41.696 Ft/hó, vízórás ingatlanra vonatkozóan.

A leírtak alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/B. szám alatti, pinceszinti, 36630/0/A/1 hrsz-ú, 68 m^2 alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 631/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező műhely helyiség Kocsis Imre részére történő értékesítéséhez 10.700.000 Ft vételár megfizetése mellett.

Javaslom továbbá, hogy amennyiben a kérelmező nem vásárolja meg a helyiséget, úgy az árverés útján kerüljön értékesítésre, az értékbecslésben megállapított 10.700.000 Ft összegű 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 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 levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. Az OKM rendelet nem biztosít elővásárlási jogot a Magyar Állam részére.

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. 24.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/B. szám alatti, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **36630/0/A/1** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23/B.** szám alatti, pinceszinti, 68 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez magánszemély részére 10.700.000 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;

3. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban az 1. pontban megjelölt helyiség nyilvános árverésen történő elidegenítéséhez, amennyiben Kocsis Imre nem él az eladási ajánlattal;

4. a 3. pont szerinti árverés esetén az ott megjelölt helyiség kikiáltási árát **10.700.000 Ft 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

Felelős: polgármester
Határidő: az 1., 3. pont esetében: 2026. november 24., a 2. pont esetében: 2027. január 31., a 4. pont esetében 2027. június 30.
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. november 18.

Sátly Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: dapdak
JOGI KONTROLL:
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS::

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2. B melléklet

Outlook

Re: IÉI/311-3/2026 Bródy S. u. 23B

Innen: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Dátum 2026. 10. 22., Cs, 13:46
Eddig: Értékesítés <ertekesites@jgk.hu>

Tisztelt Címzettek!

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

Értékesítés <ertekesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2026. okt. 22., Cs, 13:20):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., **Bródy Sándor u. 23B** szám alatti, pinceszinti, 36630/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 68 m^2 alapterületű üres műhely helyiség tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Révs Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.
Közreműködését köszönjük.

Üdvözlettel:

DR. GÖRCSÖS MÓNIKA *irodavezető*
BALATON BOGLÁRKA *értékesítési referens*
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Ingatlanértékesítési Iroda
1084 Budapest, Őr u. 8.
E-mail: ertekesites@jgk.hu
Tel: +36-1-313-5233
Web: www.jgk.hu

--

Csete Zoltán

műszaki igazgató

Révs Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.

mobil

web rev8.hu

14

3. sz. melléklet

Tisztelt Értékesítési Iroda!

JGK-00011881873

Alulírott vételi ajánlatot szeretnék tenni a 1088 Budapest, Bródy S. u. 23/b, 36630/0/A/1 hrsz. alatt található pincére.

A társasházban lévő üzlethelyiség tulajdonosa az O.K Hús Kft, melynek tagja vagyok, a pincehelyiséget mint magánszemély szeretném megvásárolni.
Célunk a pincét a saját üzlethez csatolni, ahol megnyitandó üzlet mosdóját, öltözőjét és raktárját szeretnénk kialakítani.

Tekintettel arra, hogy a pince jelentősen felújítandó állapotban van 5 millió Ft-ért szeretném megvásárolni.
Szükséges egy új szabványos mérőhely kialakítása, mely jelentős költség, a teljes közmű kiépítése, melyet a pince csak nyomokban tartalmaz.

Bízom benne, hogy ajánlatom kedvező elbírálásban részesül!

Válaszadásukat előre is köszönöm!

Budapest, 2026-10-07

Tisztelettel:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2026 OKT 13.	iktatószám: IÉ/331-1/2026
ügyintéző	
melléklet	

5