VHI/1-134/2026.

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

.....4.4..... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat üres lakások árverés útján történő elidegenítése tárgyában

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek: (terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
1. számú melléklet: 350/2021. (VI.14.) PM döntés
2. számú melléklet: 28/2026. (II.10.) Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsági döntése
3. számú melléklet: 55/2021. (II.11.) PM döntés
4. számú melléklet: 190/2021. (IV.13.) PM döntés

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 NOV 19. | Szám: 02/239-5/2026.
Melléklet: 4 | Ügyintéző: P. | Előzmény: EA

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások elidegenítéséről szóló – a képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró – polgármester, illetve a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsági döntései alapján elidegenítésre kijelölt ingatlanokra teszek javaslatot.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

E rendelkezések alapján az Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva javaslatunkra a polgármester hozott döntéseket az alábbiakban megnevezett ingatlanok árverés útján történő értékesítéséről 2021. évben, valamint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozott döntést (28/2026.(II.10.) 4. pontja) a Budapest VIII., Csobánc utca 7. 3. emelet 2. szám alatti lakás árverés útján történő értékesítéséről. Ugyanakkor az ingatlanok még nem kerültek értékesítésre.

Bár a lakások korábban rossz állapotuk, komfortfokozatuk miatt elidegenítés érdekében zárolásra kerültek, ugyanakkor felülvizsgálatra került, hogy a komfortosítás saját költségen történő megvalósítását követően az ingatlanok a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében bérbeadás útján hasznosíthatók:

1. A **Budapest VIII. kerület,** [redacted]. szám alatti, [redacted] hrsz-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás az Orczy negyedben, a Diószegi Sámuel és a Szeszgyár utca közötti részen, egy 1800-as évek végén épült lift nélküli ház 3.emeletén található, bejárata a lépcsőházból érhető el. A 3,35 m belmagasságú ingatlanban konyha, előszoba, kamra és két szoba található, saját wc helyisége nincs, ülőkád a konyhában került beépítésre. A melegvíz-ellátást átfolyós gázüzemű vízmelegítő, a fűtést cserépkályha biztosítja, valamint a szobákban egy-egy parapetes gázkonvektor. A lakásban minden közmű megtalálható, önálló mérőórákkal együtt. Az ingatlan felújítandó, korszerűsítendő műszaki állapotú, komfort nélküli

ÉRKEZETT 2026 NOV 19. 14:38

lakás, amely az egyetlen önkormányzati albetét a társasházban. A lakásra nem érkezett ajánlat a két alkalommal meghirdetett árverésen. Az üres lakás árverés útján történő elidegenítését a 350/2021. (VI.14.) számú polgármesteri döntés 2. pontja és a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 28/2026. (II.10.) számú határozatának 4. pontja írta elő.

2. A **Budapest VIII. kerület,** szám alatti, hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás az Orczy negyedben, az 1900-as évek elején épült házban helyezkedik el, udvari tájolású. A lakás komfort nélkülinek minősül, mivel fűtés és melegvíz-szolgáltatás nincs kiépítve, wc és fürdő helyiség a konyha hátsó részéből nyílik. Az ablakok geréb tokos, hagyományos üvegezésűek, a bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, rossz állapotú. A lakás víz-, villany-, gázórával rendelkezik. Az aljzat burkolat cserére, a falfelületek felújításra szorulnak. A lakás műszaki és esztétikai szempontból felújításra szorul. Az üres lakás árverés útján történő elidegenítését az 55/2021. (II.11.) számú polgármesteri határozat 8. pontja írta elő.

3. A **Budapest VIII. kerület,** szám alatti, hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, 2 szobás, félkomfortos lakás a Magdolna negyedben, egy 1910-ben épült 4 emeletes, lift nélküli házban található, a nyitott függőfolyosóról megközelíthető. Bejárati ajtaja OSB lappal lezárt. Belmagassága 360 cm, falai festettek, részben csempézettek, padozata cementlap, parketta, szőnyegpadló. Fürdőszoba és meleg víz vételi lehetőség nincs, WC van. A villanyóra leszerelve, vízóra nincs, gázóra van, Összességében a lakás gyenge műszaki állapotú. Az üres lakás árverés útján történő elidegenítését a 190/2021. (IV.13.) számú polgármesteri határozat 6. pontja írta elő.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság vonja vissza a fenti ingatlanok esetében az árverés útján történő értékesítéshez való hozzájárulást, és jelölje ki a fenti ingatlanokat bérbeadás útján hasznosítandó ingatlanoknak.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 Képviselő-testület által átruházott hatáskörben ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó lakások 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.

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.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslat megvitatását és a döntés meghozatalát.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
...../2026. (XI. 24.) számú határozata

üres lakások árverés útján történő elidegenítése tárgyában

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **visszavonja** az árverés útján történő értékesítésre történő kijelölést:
   a) Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 7. III. emelet 2.,
   b) Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 2/B. földszint 6.,
   c) Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7.
   szám alatti ingatlanok esetében;
2. **kijelöli** az alábbi ingatlanokat bérbeadás útján történő hasznosításra:
   a) Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 7. III. emelet 2.,
   b) Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca 2/B. földszint 6.,
   c) Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 11. IV. emelet 7.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 24.
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. november 18.

Sátly 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. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE