VIII /1-135/2026.

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

11.5..... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 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 határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:
1. számú melléklet: ingatlanforgalmi szakvélemény (terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. számú melléklet: kérelem elidegenítésre

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 NOV 19.	Szám: 02/299-6/2026.	
Melléklet: 2	Ügyintéző: PI	Előzmény: EN.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 1. szám alatti, 35914/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 25 m^2 alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 140/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező nem lakás céljára szolgáló (raktár) helyiségre (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozóan 2025. május 22. napján kelt, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött Pospisil Levente egyéni vállalkozóval (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11.; nyilvántartási száma: 6584506; adószáma: 63463811-2-32; a továbbiakban: Bérlő). Bérlő a Bérleményt fizikai közérzetjavító szolgáltatás céljára vette bérbe.

Bérlő 2026. július 29. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn, fizetési morál megfelelő.

A Bérlemény Budapest VIII. kerületében, az Orczy negyed kerületrészében a Diószegi Sámuel utca és a Szeszgyár utca között fekszik a Csobánc utcában. Az egylégterű, 2,89 m belmagasságú alagsori helyiség utcai bejáratú, belső állapota elhanyagolt, erősen amortizált. Szabálytalan kialakítású villany-, és víz-csatornaközművel rendelkezik, önálló mérőórákkal. A raktár hátsó része fürdőszobának lett kialakítva, gépészeti berendezése hiányos. A belső felületképzések gyenge minőségűek. A Bérlemény gyenge műszaki állapotú. A Bérlemény közös költségét a Bérlő fizeti, amely jelenleg 9.660 Ft/hó.

A Bérleményre vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft készítette el 2026. október 8-án, amelyben az ingatlan forgalmi értékét 5.500.000 Ft (218.596 Ft/m^2) összegben állapította meg.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **5.500.000 Ft.**

ÉRKEZETT
2026 NOV 19. 14.30

A Bérlemény elhelyezkedése HVT területet nem érint, a tervezett értékesítéssel kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

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

A 33 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 625/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A Bérlemény bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A Bérlemény bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A Bérlemény esetében az elidegenítés megtérülését az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2026. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	17.748 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.660 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (4,4 % inflációval számolva):	1.990.600 Ft
8 évre számított közös költség (4,4 % inflációval számolva):	1.083.457 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	**907.143 Ft**
Forgalmi érték:	**5.500.000 Ft**

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték jelentősen meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a Bérlemény elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: *„A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:*
a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint."

A Bérlemény tekintetében a Rendelet 5. § (5) bekezdés alapján lehetősége van az Önkormányzatnak az elidegenítésre.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterület-fejlesztési elképzelései a Csobánc utcát nem érintik.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság járuljon hozzá, hogy a Bérleményt a Bérlő - a forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet rendelkezései alapján – 5.500.000 Ft vételár ellenében megvásárolja.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A Bérlemény értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 8 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlőn nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

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 (ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben) valamint az 1. pont 1.7.1. alpontja szerint (az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos ügyekben az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben) a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a szerint: *„Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg."*

Az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján: *„Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg."*

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.

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség 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.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése alapján: *„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 4. § (1) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: *„A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:*
a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint."

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) - (4) bekezdései alapján:
„(1) A vevő a helyiség vételárát
a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,
b) részletekben vagy

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlannak az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönbözet egyidejű egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.
(2) Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.
(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.
(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad."

A Rendelet 22. §-a alapján: *„Az adásvételi szerződést a vevő – ajánlati kötöttség fennállása alatt benyújtott – eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni (aláírni), ha nem állnak fenn az eladást kizáró."*

Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva.

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.

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

A verzió

vételi ajánlat elutasításáról
a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 1.** szám alatti, **35914/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott 25 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló (raktár) helyiség Pospisil Levente egyéni vállalkozó (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11., nyilvántartási száma: 6584506, adószáma: 63463811-2-32) bérlő részére történő eladásához.

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

vagy

B verzió

a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 8. alagsor 1.** szám alatti, **35914/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott 25 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló (raktár) helyiségre vonatkozóan Pospisil Levente egyéni vállalkozó (székhelye: 3136 Etes, Petőfi út 11., nyilvántartási száma: 6584506, adószáma: 63463811-2-32) bérlő részére történő elidegenítéséhez és részére eladási ajánlat megküldéséhez az elkészült forgalmi értékbecslésben megállapított forgalmi értéken, 5.500.000 Ft vételár közlésével;

2. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésére, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester
Határidő: az 1. pont esetében: 2026. november 24., a 2. pont esetében: 2027. január 31.
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

2. sz melléklet
IÉI 2026. 07. 29.

JGK-00011852044

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT HELYISÉG BÉRLEMÉNY ESETÉN

Alulírott, az alábbi helyiségre határozatlan/határozott időre szóló helyiségbérleti szerződéssel rendelkező bérlőjeként, _____ (cég neve) bejelentem a Budapest VIII., _____ szám alatti 25 m² alapterületű helyiségre vételi szándéknyilatkozatomat.

Cég székhelye: 3136 Eter Petőfi út 11.

Cég telephelye: 3136 Eter Petőfi út 11.

Cég képviseletében eljárni jogosult: Pospisil Levente

Kapcsolattartásra jogosult neve: Pospisil Patrik

Értesítési / e-mail cím: _____

Telefonszám: _____

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy fenti bérleménnyel kapcsolatosan a bérbeadóval szemben perben nem állok és semminemű köztartozásom nincs (helyiséghasználatba vételi díj, bérleti díj, közüzemi díj, adóhátralék), megvételét kizáró körülmény nem áll fenn.

Tudomásul veszem, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a fentiekről szóló igazolásokat be kell szereznem és csatolnom kell.

Budapest, 2026.07.29

POSPISIL LEVENTE
3136 Eter Petőfi út 11.
Adószám: 0[illegible]11-2-32

_____
(cégszerű aláírás)

Csatolni kell:

- Helyiséggazdálkodási Iroda által 30 napnál nem régebben hitelesített helyiségbérleti szerződés másolata
- Helyiséggazdálkodási Iroda által kiadott 30 napnál nem régebbi igazolás arról, hogy nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka
- Adatkezelési nyilatkozat (magánszemély esetén)

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2026 -08- 03	iktatószám: IÉI/279-1/2026
ügyintéző	
melléklet	

M.I.

6