



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület
2026. június 25-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat 8 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló ingatlan értékesítése céljából történő pályázat kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbi, hosszabb ideje kihasználatlanul álló önkormányzati tulajdonú, kedvezőtlen kialakítású és műszaki állapotú ingatlanok tulajdonjogára jeleztek érdeklődők vásárlási szándékot. A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) tájékoztatása alapján az alábbiakban felsorolt ingatlanok esetében a több alkalommal megkísérelt bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. Bérbeadás útján hasznosításra nem került. Az ingatlanok után a Vagyonkezelő Zrt. közös költséget fizet, azonban a kihasználatlansága miatt az állapota romlik.

1.) Budapest, VI. kerület, Bajcsy-Zsilinszky út 35. alagsor 1./1., 29147/0/A/1 helyrajzi számú 108 m² alapterületű raktár megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 12,84 % tulajdoni hányaddal (6 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 3,535 %. A helyiség után 35.640,-Ft/hó közös költséget fizetünk. Az albetét a kapualjjal szemben az udvarról külső lépcsőn keresztül közelíthető meg. A két helyiségből álló albetét szellőzése és természetes megvilágítása a homlokzaton keresztül elhelyezett ablakokon keresztül megoldott. A helyiségben villanyóra található. A gázóra leszerelésre került. Egyéb közmű ellátása nincs. Az oldalfalon és a mennyezet alatt a társasház közmű vezetékei húzódnak, de a helyiségek használatát ezek nem befolyásolják. A padlóburkolata beton, falazata vakolt, festett. A pincehelyiség száraz, az állapota közepes.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 32.000.000.-Ft

értékbecslés II.: 20.200.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 36 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. A helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra korlátozottan alkalmas.

2.) Budapest, VI. kerület, Dessewffy u. 30. alagsor 1./2., 28987/0/A/55 helyrajzi számú 106 m² alapterületű tároló megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 6,98 % tulajdoni hányaddal (3 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 4,676 %. A helyiség után 63.600,-Ft/hó közös költséget fizetünk. Az albetét az utcáról, meredek lépcsőn keresztül a közös tulajdonban lévő közlekedőről közelíthető meg. A pincszintre érve balra az 54. számú albetét, szemben pedig az értékesítésre javasolt 55. számú albetét található. A helyiség falazatáról a vakolat korábban



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

eltávolításra került. Padozata beton. Szellőzése biztosított az udvar felőli nyílászárókon, valamint a légudvaron keresztül. A helyiség mennyezete alatt és az oldalfal mentén a társasház közmű vezetékei találhatóak. Elhelyezkedésük alapján az albetét hasznosíthatóságát jelentősen nem korlátozzák. A helyiség önálló mérőórákkal nem rendelkezik. Közműellátottsága elektromos áram. A helyiség közepes állapotú.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 31.400.000.-Ft

értékbecslés II.: 18.000.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján az ingatlan 2023.01.20. napján üresedett meg, azóta nem került hasznosításra.

3.) Budapest, VI. kerület, Szondi u. 33. alagsor 1./1., 28637/0/A/1 helyrajzi számú, 83 m² alapterületű műhely megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 9,78 % tulajdoni hányaddal (5 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 3,5 %. A helyiség után 36.105,-Ft/hó közös költséget fizetünk. Az albetét az utcáról nyíló pinceajtón meredek, szeméttel borított, töredezett beton lépcsőn keresztül a közös tulajdonban lévő közlekedőn keresztül közelíthető meg. Az albetétbe a lépcsőtől jobbra található kétszárnyú ajtón juthatunk be. Az albetét 5 helyiségből áll. 4 db egymásból nyíló, míg az 5. a közlekedőből közelíthető meg, önálló elhelyezkedésű. A falazatán vizesedés, salétromosság, vakolathullás tapasztalható. Padlóburkolata beton, helyenként töredezett. A lomok eltávolítása javasolt. A társasház közművezetékei többségében a fal mentén található, de a mennyezet alatt is húzódik néhány. A helyiségek használatát jelentősen nem gátolják. Közmű ellátottsága elektromos áram, mely jelenleg nem működik. A helyiségben található az albetét, valamint a ház központi vízórája. A helyiség raktározásra hasznosítható, állapota felújítandó.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 20.200.000.-Ft

értékbecslés II.: 18.600.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 31 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt.

4.) Budapest, VI. kerület, Szondi u. 33. alagsor 1./2., 28637/0/A/2 helyrajzi számú, 86 m² alapterületű műhely megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 9,78 % tulajdoni hányaddal (5 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 3,63 %. A helyiség után 53.320,-Ft/hó közös költséget fizetünk.

Az ingatlan az utcáról nyíló pinceajtón meredek, szeméttel borított, töredezett beton lépcsőn keresztül a közös tulajdonban lévő közlekedőről és tárolón keresztül közelíthető meg. Az albetét 5 helyiségből áll. 4 db egymásból nyíló, míg az 5. a közlekedőből közelíthető meg, önálló elhelyezkedésű. A falazatán vizesedés, salétromosság, vakolathullás tapasztalható. Padlóburkolata beton, helyenként töredezett. A lomok eltávolítása javasolt. A társasház közművezetékei többségében a fal mentén található, de a mennyezet alatt is húzódik néhány. A helyiségek használatát helyenként gátolják. Közmű ellátottsága elektromos áram, mely jelenleg nem működik. A vízóra a mosdó helyiségben, míg a gázóra közös tároló részben található. A helyiség raktározásra hasznosítható, állapota felújítandó.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 23.800.000.-Ft

értékbecslés II.: 22.700.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 32 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt.

5.) Budapest, VI. kerület, Szondi u. 40. alagsor 1., 28633/0/A/34 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű raktár megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 15,96 % tulajdoni hányaddal (4 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 3,6 %. A helyiség után 48.459,-Ft/hó közös költséget fizetünk.

Az ingatlan az udvarról nyíló, jelenleg ajtóval lezárt közlekedőből induló lépcsőn keresztül közelíthető meg. A pincszinten lévő 35. számú albetét bérlője az osztatlan közös tulajdonban lévő pincszinti VIII. számú közös tulajdont öltözőként hasznosítja. Az albetét ezen keresztül közelíthető meg. A raktár az utcai traktusban van, szellőzése és természetes megvilágítása a homlokzaton lévő nyílászárókkal megoldott. A bejáratú ajtó nem zárható. A helyiségben jelentős mennyiségű lom, építési törmelék található. A szomszédos albetét felőli falon szerelt falazattal leválasztott tér található. Az albetét határoló falazatán vizesedés, salétromosság, vakolathullás tapasztalható. Padlóburkolata beton, helyenként töredezett. A lomok mielőbbi eltávolítása javasolt. A társasház közművezetékei többségében a fal mentén találhatók, de a mennyezet alatt is húzódik néhány. A helyiségek használatát nem gátolják. A fűdém szerkezet vélhetően a beázások miatt vakolathiányos. Az acélgerendákon több helyen rozsdásodás látható, a mielőbbi védelem elvégzése szükséges. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2026.06.05. napjával hozott határozata alapján kötelezte a társasházat a Szondi u. 40. szám alatti pincefödém megerősítésének elvégzésére. Közmű ellátottsága elektromos áram, mely jelenleg nem működik. Az albetét vízórával rendelkezik. A helyiség felújítandó állapotú.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 21.200.000.-Ft

értékbecslés II.: 14.700.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 28 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti raktár funkciónak jelen állapotában és az épületben lévő elhelyezkedése alapján nem felel meg.

6.) Budapest, VI. kerület, Teréz krt. 12. fszt. 4., 29416/0/A/37 helyrajzi számú, 3 m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 6,73 % tulajdoni hányaddal (5 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 0,1 %. A helyiség után 1.140,-Ft/hó közös költséget fizetünk.

Az üzlethelyiség a fölépcsőház földszintjén, a lépcsőkar alatt került leválasztásra, üvegfallal, illetve ráccsal ellátva. Természetes szellőzése, megvilágítása nincs. A helyiségben elektromos áram található, a mérőóra leszerelésre került. Egyéb közmű nincs. Padlóburkolata pvc, a falak festettek. Fűtését vélhetően elektromos radiátorral oldották meg. Értékcsökkentő tényező, hogy megközelítése korlátozott, mert 3 zárt kapun keresztül juthatunk be a helyiségbe. Az albetét állapota megfelelő.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 3.500.000.-Ft

értékbecslés II.: 3.700.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 46 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. A helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra korlátozottan alkalmas.

7.) Budapest, VI. kerület, Vörösmarty u. 33. alagsor 1./1., 29497/0/A/1 helyrajzi számú, 35 m² alapterületű raktár megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 32,95 % tulajdoni hányaddal (3 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 2,71 %. A helyiség után 12.250,-Ft/hó közös költséget fizetünk.

Az ingatlan az udvarról nyíló pinceajtón, fémszerkezetű lépcsőn keresztül a közös tulajdonban lévő közlekedőről közelíthető meg. A pinceszinten a lépcsővel szemben lévő rácsos kapun keresztül jutunk az utcafronton található tárolóba. Falazata vakolatlan, padlóburkolata beton. A padozat helyenként javítandó. A pince száraz, ez a szellőzést biztosító homlokzati nyílászáróknak köszönhető. A társasház közművezetéke a fal mentén található, a helyiség használatát nem gátolja. Közműellátottsága elektromos áram, mely jelenleg nem működik. A helyiség raktározásra hasznosítható, állapota közepes.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 9.900.000.-Ft

értékbecslés II.: 7.600.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 24 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. A helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra korlátozottan alkalmas.

8.) Budapest, VI. kerület, Vörösmarty u. 33. alagsor 1./2., 29497/0/A/2 helyrajzi számú, 93 m² alapterületű raktár megnevezésű ingatlan

Az épületben Önkormányzatunk 32,95 % tulajdoni hányaddal (3 db ingatlan) rendelkezik, melyből ez a helyiség 7,21 %. A helyiség után 32.550,-Ft/hó közös költséget fizetünk.

Az ingatlan az udvarról nyíló pinceajtón, fémszerkezetű lépcsőn keresztül a közös tulajdonban lévő közlekedőről közelíthető meg. A pinceszinten a lépcsőtől jobbra lévő közlekedőből rácsos kapun keresztül jutunk az 5 helyiségből álló, az utcai és az udvari fronton található albetétbe. Falazata vakolatlan, padlóburkolata beton. A padozat helyenként javítandó. A pince száraz, ez a szellőzést biztosító homlokzati nyílászáróknak köszönhető. A társasház közművezetéke a fal mentén található, tehát a helyiség használatát nem gátolja. Közmű ellátottsága elektromos áram, mely jelenleg nem működik. A helyiségben található az albetét, valamint a ház központi vízórája. A helyiség raktározásra hasznosítható, állapota közepes.

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakvéleményekben meghatározott értéke:

értékbecslés I.: 23.300.000.-Ft

értékbecslés II.: 17.900.000.-Ft

Értékesítése esetén a Magyar Államot és a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti.

A Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása alapján a korábbi 25 alkalommal megkísérlet bérbeadásra irányuló pályázat eredménytelen volt. A helyiség jelen állapotában rendeltetésszerű használatra korlátozottan alkalmas.

Az értébecslésekben meghatározott forgalmi értékek figyelembevételével az értékesíteni javasolt ingatlanok minimális ajánlati árát és a pályázati biztosíték összegét az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

cím	helyrajzi szám	megnevezés/alapterület	minimális ajánlati ár* (Ft)	pályázati biztosíték (Ft)
Bajcsy-Zsilinszky út 35. alagsor 1./1.	29147/0/A/1	raktár, 108 m ²	32 000 000 + áfa	3 200 000
Dessewffy u. 30. alagsor 1./2.	28987/0/A/55	tároló, 106 m ²	31 400 000 + áfa	3 140 000
Szondi u. 33. alagsor 1./1.	28637/0/A/1	műhely 83 m ²	20 200 000 + áfa	2 200 000
Szondi u. 33. alagsor 1./2.	28637/0/A/2	műhely 86 m ²	23 800 000 + áfa	2 300 000
Szondi u. 40. alagsor 1.	28633/0/A/34	raktár 87 m ²	21 200 000 + áfa	2 120 000
Teréz krt. 12. fszt. 4.	29416/0/A/37	üzlethelyiség 3 m ²	3 700 000 + áfa	370 000
Vörösmarty u. 33. alagsor 1./1.	29497/0/A/1	raktár 35 m ²	9 900 000 + áfa	990 000
Vörösmarty u. 33. alagsor 1./2.	29497/0/A/2	raktár 93 m ²	23 300 000 + áfa	2 330 000

* A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítés esetén az önkormányzat az általános forgalmi tekintetében az adókötelessé tételt választotta.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – hivatkozott jogszabály (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §. (2) bekezdés szerint a fővárost a kerület tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 25/2011. (V.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: elidegenítési rendelet) 1. § (1) bekezdése alapján a rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatók.

Az elidegenítési rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek nettó forgalmi értéke a 25 millió Ft egyedi értékhatárt meghaladja. A 4. § (3) bekezdése alapján a Bizottság jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek nettó forgalmi értéke a 25 millió Ft egyedi értékhatárt nem haladja meg.

A 2. § (3) bekezdése alapján az elidegenítéssel kapcsolatos döntési jogkör gyakorlásának átruházása nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármelyik lakás, vagy helyiség elidegenítésével kapcsolatban döntést hozzon.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és határozatot hozni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 25/2011. (V.30.) önkormányzati rendelet 2. § (3) és 4. § (2) bekezdése alapján az alábbi táblázatban felsorolt ingatlanokat kijelöli értékesítésre, és a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint nyilvános, kétfordulós pályázat útján kívánja értékesíteni azokat.

cím	hrsz.	megnevezés/alap-terület	minimális ajánlati ár (Ft)	pályázati biztosíték (Ft)
Bajcsy-Zsilinszky út 35. alagsor 1./1.	29147/0/A/1	raktár, 108 m ²	32 000 000 + áfa	3 200 000
Dessewffy u. 30. alagsor 1./2.	28987/0/A/55	tároló, 106 m ²	31 400 000 + áfa	3 140 000
Szondi u. 33. alagsor 1./1.	28637/0/A/1	műhely 83 m ²	20 200 000 + áfa	2 200 000
Szondi u. 33. alagsor 1./2.	28637/0/A/2	műhely 86 m ²	23 800 000 + áfa	2 300 000
Szondi u. 40. alagsor 1.	28633/0/A/34	raktár 87 m ²	21 200 000 + áfa	2 120 000
Teréz krt. 12. fszt. 4.	29416/0/A/37	üzlethelyiség 3 m ²	3 700 000 + áfa	370 000
Vörösmarty u. 33. alagsor 1./1.	29497/0/A/1	raktár 35 m ²	9 900 000 + áfa	990 000
Vörösmarty u. 33. alagsor 1./2.	29497/0/A/2	raktár 93 m ²	23 300 000 + áfa	2 330 000

A Képviselő-testület elfogadja a jelen előterjesztéshez csatolt pályázati dokumentumokat, és felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Soproni Tamás polgármester, a pályázat kiírásáért.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Mogyorósi Sándor jegyző, a pályázat lebonyolításáért, és a beérkezett ajánlatok döntésre történő előterjesztéséért.

Határidő: a kiírástól számított 120 nap

Budapest, 2026. június 12.

Győrffy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

- pályázati felhívás,
- pályázati kiírás mellékletekkel,
- ingatlanértékelési szakértői vélemények
- vételi szándéknyilatkozatok „zárt kezelésű”
- Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. hasznosítási javaslatai

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Kerényiné dr. Bakos Andrea ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az elterjesztést előzetesen tárgyalja: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsá István osztályvezető, Jogi Osztály
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző