

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

12 db értébecslés kivonata

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Lakásgazdálkodási és Hátraleékezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre.”
- A Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező a pályázatokra az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

Handwritten signature

- Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. földszint 5. szám alatti, 34747/0/A/8 hrsz.-ú, 20 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke: 3.100.000,- Ft (155.000,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 7. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, állapota közepes, Józsefváros Népszínház negyed elnevezésű városrészében található a Kun utca és az Alföldi utca kereszteződésénél. A lakás ablaka az udvarra néz. Burkolatai laminált parketta és mettlachi. A lakás komfort nélküli, közös W.C. használható. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.
- Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. II. emelet 7. szám alatti, 35174/0/A/9 hrsz.-ú, 87 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, 3 + ½ szobás lakás likvid forgalmi értéke: 18.810.000,- Ft (216.265,- Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. szeptember 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 3-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Csarnoknegyed elnevezésű városrészében található. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, kétszárnyú, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. Gázszolgáltatás nincs, mivel a gázóra jogi zárral ellátott. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó, gázboiler és fűtőkészülék van felszerelve. A csempék hiányosak, a padlólapokat középen feltörték. Az egyik szobában parapet gázkonvektor van, a mennyezet és a fal leázott. Az ablaküvegek egy része kitört, ablakszárnyak hiányoznak. A másik szobában cserépkályha van. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 10. szám alatti, 35373/0/A/5 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke: 2.300.000,- Ft (104.545,- Ft/m²) az URBS Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 3. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található a Dobozi utca és a Lujza utca közötti szakaszon. A lakás az udvarról közelíthető meg. Egy szobából áll, komfort nélküli, fali kút található benne, víz-, villany közművel ellátott. A falakban lévő vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak, cserélendők, korszerűsítendők.
- A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. földszint 2. szám alatti, 35146/0/A/2 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke 3.700.000,- Ft (154.166,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 07. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. A lakóház Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a Dankó utca felé eső szakaszon. Az épület a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelő. A lakás az udvarról közelíthető meg, ablaka is udvari tájolású. Szoba, konyha helyiségből áll, a konyha végében fürdőkád és W.C. található, gázóra piros plombával ellátva, szolgáltatás szünetel.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. II. emelet 27. szám alatti, 36380/0/A/33 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás likvid forgalmi értéke 6.700.000,- Ft (197.000,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Bodnár Péter) által 2016. november 07. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 8-án jóváhagyott értékbecslés szerint. A lakóház Józsefváros Corvin negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a a Vajdahunyad utca Práter utca sarkán. Az épület a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelő, közepes-jó állapotú. A la-

kás a második emeleten található, függőfolyosóról közelíthető meg, a szoba utcai tájolású. Jelen állapotában lakhatatlan, korábban tüzeset történt. Komfort nélküli, W.C. van, de fűtés nincs.

- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám alatti, pinceszinti 35533/0/A/1 hrsz.-ú, 64 m² alapterületű raktár likvid forgalmi értéke 1.700.000,- Ft. a Grifon Property Kft. által 2016. október 7. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Corvin negyedében található, a Baross utca és a Leonardo da Vinci utca sarkán lévő társasház pincéjében. Az üzlethelyiség bejárata a Leonardo da Vinci utcából nyílik, közös pincei közlekedőn keresztül is megközelíthető. A boltíves ingatlan két helyiségre osztott, belmagasságuk 2,6 m. A bejárati ajtó fa szerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, részben jó, részben közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen vakolathiányosak, közepes állapotban. A helyiségben csak villanyközmű található, gépészeti berendezés nincsen. A helyiség elidegenítéséről a Bizottság korábban már döntött, az elidegenítésükre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 36. szám alatti, 35403/0/A/36 hrsz.-ú 20 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 4.800.000,- Ft a Grifon Property Kft. által 2016. október 7. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található. Az épület az 1920-as években épült. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Lujza utca és a Dobozi utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a kaputól jobbra, utcai bejárattal. A vizsgált ingatlan galériázott, a galéria fa szerkezetű, fa lépcsőn közelíthető meg, üzlettér, W.C., mosdó helyiségekből és galériából áll. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, üvegezett, amely fix ráccsal kiegészített. A fém portálablak szintén fix ráccsal védett. Az üzlettér padozata járólappal burkolt, a falak lamبériázottak. A galéria padozta parkettás, falak vakoltak, festettek. A földszint 2,4 m a galéria 2,1 m belmagasságú. A nyílászárók, a padló és falburkolatok, a gépészeti hálózatok megfelelő állapotúak. A használati melegvizet villanybojler szolgáltatja. Az ingatlan minden közművel ellátott, de a gázóra leszerelésre került.
- A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 17. szám alatti, 34835/0/A/17 hrsz.-ú, 159 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 19.610.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2016. szeptember 06. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. november 7-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A XX. század elején épült lakóingatlan Józsefváros Csarnoknegyed elnevezésű városrészében található. Az értékelt ingatlan bejárata a fedett udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A raktár belső két szintes, az alsó szint kb. 100 m², a felső szint kb. 59 m². A földszinti födém vasbeton gerendás, belmagassága a gerenda alatt 1,98 m, felette 2,13 m. A falak magasan vizesek, penészesek, a vakolat hullik, a mennyezeten kb. 2 m² beázás látszik. Az öltözőben kéménybe kötött gázkonvektor van. A helyiségben nincs önálló gáz., villanyóra. A vizet lezárták. A felső szinten nincs fűtés és víz-csatorna. Az elektromos vezetékeket a falon kívül vezették. A ház közmű vezetékei is a falon kívül haladnak. A zuhanyzóban és a W.C.-ben a csempe burkolatok repedezettek, hiányosak. A felső szinten a ház csatorna vezetéket kibontották, de a burkolatot nem állították helyre.
- A Budapest VIII. kerület, József utca 15-17. szám alatti, pinceszinti, 35218/0/A/2 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 1.300.000,- Ft URBS Ingatlan Kft. által 2016. szeptember 15. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, a József utca és a Német utca sarkán, állapota a korának megfelelő. A pinceszinti raktár felújítandó műszaki állapotú, bejá-

rati ajtaja hiányzik. Közmű mérőórák nincsenek, hiányoznak a belső nyílászárók, a tároló és a közlekedő közötti fal egy részét elbontották. A helyiségekben több helyen aktív víz nyomai látszanak. A falak festettek, több helyen a vakolat leomlott, burkolata beton. Csak és kizárólag az udvaron és szűk hátsó lépcsőn keresztül elérhető.

- A Budapest VIII. kerület, József körút 30-32. szám alatti, pinceszinti, 34865/0/A/4 hrsz.-ú, 16 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 500.000,- Ft a Grifon Property Kft. által 2016. október 7. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, állapota a korának megfelelő. Az értékelt ingatlan a József körút és a Rákóczi tér sarkán lévő társasház pinceszintjén helyezkedik el, a társasház udvara felől megközelíthető közös pincerészből érhető el. Az ingatlan egy helyiségből áll, belmagassága 3,1 m. Az ingatlanban csak villany közmű van. A bejárati ajtó fa szerkezetű, rossz állapotú. A padozat földes, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, sok helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés, hőleadó nincs. A helyiség elidegenítéséről a Bizottság korábban már döntött, az elidegenítésükre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- A Budapest VIII. kerület, József körút 34. szám alatti, pinceszinti, 34880/0/A/5 hrsz.-ú, 137 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.600.000,- Ft. A Grifon Property Kft. által 2016. szeptember 26. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es évek elején épült, Józsefváros Csarnoknegyedében található, állapota a korának megfelelő. Az ingatlan a József körút, Rákóczi tér és Salétrom utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Salétrom utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan több kisebb-nagyobb helyiségre osztott, kettő mosdó + W.C.-vel, belmagassága 2,7 m. A bejárati ajtó fa szerkezetű, gyenge állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotban. A padozat beton, pvc-vel burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, vakolathiányosak. Gépészeti berendezés, hőleadó nincs.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 20./B szám alatti, pinceszinti, 35666/0/A/1 hrsz.-ú, 88 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 2.800.000,- Ft az URBS Ingatlan Kft. által 2016. szeptember 15. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. október 24-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Corvin negyedében található a Práter utca és a Vajdahunyad utca sarkán, állapota a korának megfelelő. Az ingatlan a társasház pinceszintjén helyezkedik el, a Vajdahunyad utca felől közelíthető meg, több lépcsőn keresztül. Az utca felé három pinceablak nyílik, a benapozottság elfogadható. Az ingatlan két nagyobb helyiségből áll, az egyik fel van osztva több kisebb helyiségre. Villanyközművel rendelkezik, fűtés és vízellátása nem megoldott, W.C. nincs a helyiségben. A padozat beton borítású, a falak vakoltak, néhol mállik a vakolat.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadásakor, egy lakás esetében sem haladja meg a költségelvű bérleti díj a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakások saját költségén, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

A lakások felújítása 10 éves időtartamban sem térül meg az Önkormányzat részére, tekintettel arra, hogy az állandó költségek mellett az egyszeri költség elszámolására már nem marad a bérleti díjban fedezet. A felújítások esetében megtérülési számítás elkészítése emiatt nem értelmezhető.

A bérleti díj bevételt a bérlő személyétől függően tovább csökkentheti, ha a bérlő – akár csak átmenetileg – szociális bérleti díjra jogosult.

A közös költség kiadások mellékvízmérő szerelésével történő csökkentése nehézkes, mivel a jelenleg hatályos rendelkezések alapján, abban az esetben kerülhet sor mellékvízmérő felszerelésre, ha a társasház a közműszolgáltató felé nem rendelkezik tartozással. Ellenkező esetben a közműszolgáltató nem hitelesíti a mérőórát és nem veszi nyilvántartásába. A társasházak többsége sajnos adós a közműszolgáltató felé, ezért a közös költség vízmérővel történő csökkentésére ezekben az esetekben szinte nincs lehetőség. A listában található 5 db lakásból egyik sem vízórás, a 7 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből 6 minősül vízórásnak.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2015. (VII.15.) önkormányzati rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. A HVT területen elhelyezkedő Magdolna utca 42., Mátyás tér 12., Práter utca 19., szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre.

Fenti elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakás célú ingatlanok tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 33/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 6-8. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

A listára az önkormányzati költségek csökkentése érdekében a legmagasabb közös költség vonzattal rendelkező, rossz műszaki állapotú, illetve egyéb indokok alapján, rövid időn belül elidegenítendő ingatlanokat vettük fel. A felsorolt lakások egy része jelenlegi állapotában lakhatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadásuk, állapotuk, elhelyezkedésük vagy méretük miatt nem lehetséges.

A felsorolt helyiségek jelenlegi állapotukban nagyrészt hasznosíthatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel. A helyiségek bérbevételére érdeklődés nem volt.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kiszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluenta Action modult használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500,-Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület

megfelel a Versenyeztetési Szabályzat 104. pontjában meghatározott, elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

Javasoljuk továbbá, hogy a minimális kikiáltási ár Gódor László Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő 2016. február 6-án kelt írásos állásfoglalása alapján, az épület és a lakás általános műszaki állapotától, a lakás szintbeli elhelyezkedésétől és fűtési rendszerétől függetlenül a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 150.000,- Ft/m², a félkomfortos lakások esetében 170.000,- Ft/m², a komfortos, összkomfortos lakások esetében 210.000,- Ft/m² összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében, kivéve ott, ahol a likvid érték magasabb, mint az így számított összeg az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár	javasolt m ² ár
Alföldi utca 5. földszint 5.	34747/0/A/8	20 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.100.000 Ft	155.000 Ft
Lovassy László utca 5. II. emelet 7.	35174/0/A/9	87 m ²	komfortos komfortfokozatú lakás	18.810.000 Ft	216.000 Ft
Magdolna utca 42. fszt. 10.	35373/0/A/5	22 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	3.300.000 Ft	150.000 Ft
Mátyás tér 12. fszt. 2.	35146/0/A/2	24 m ²	komfortos komfortfokozatú lakás	5.040.000 Ft	210.000 Ft
Práter utca 19. II. emelet 27.	36380/0/A/33	34 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.700.000 Ft	197.000 Ft
Baross utca 79. pinceszint	35533/0/A/1	64 m ²	üzlethelyiség	1.700.000 Ft	26.563 Ft
Baross utca 126. fszt. 36.	35403/0/A/36	20 m ²	üzlethelyiség	4.800.000 Ft	240.000 Ft
Bacsó Béla utca 10-12. fszt. 17.	34835/0/A/17	159 m ²	raktárhelyiség	19.610.000 Ft	123.333 Ft
József utca 15-17. pinceszint	35218/0/A/2	45 m ²	raktárhelyiség	1.300.000 Ft	28.889 Ft
József körút 30-32. pinceszint	34865/0/A/4	16 m ²	raktárhelyiség	500.000 Ft	31.250 Ft
József körút 34. pinceszint	34880/0/A/5	137 m ²	egyéb helyiség	6.600.000 Ft	48.175 Ft
Práter utca 20/B. pinceszint	35666/0/A/1	88 m ²	egyéb helyiség	2.800.000 Ft	31.818 Ft

Amennyiben a lakások vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a. Helyiségek esetében, amennyiben az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált,

úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, ugyanakkor a közös költség és célbefizetés megfizetésére vonatkozó kötelezettség folyamatosan fennáll.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) a) pontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy több forduló, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni. A 9. pontja szerint a pályázat az előminősítési eljárást követően elektronikus úton is lefolytatható. Ebben az esetben a Bonyolító az előminősítési eljárásban megállapítja, hogy az ajánlattevők pályázata a pályázat felhívásban írt feltételeknek megfelelnek-e. Az érvényes pályázók részére kiadja az azonosítószámot és a jelszót, amely alapján a pályázó az elektronikus felületen a pályázati kiírásban foglaltak szerint megteheti az ajánlatát.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 69. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők. A Versenyeztetési Szabályzat 73. pontja alapján: „A kikiáltási árat, ha a Kiíró másként nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 11. §-a alapján; az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m²-alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A (2) bekezdés szerint: „Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utójára bérbeadás útján hasznosításra

b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Alföldi utca 5. földszint 5. szám alatti, 34747/0/A/8 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állomány-

ból kivonja, a kikiáltási árat 3.100.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

2. a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca 5. II. emelet 7. szám alatti, 35174/0/A/9 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 18.810.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

3. a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 10. szám alatti, 35373/0/A/5 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

4. a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. földszint 2. szám alatti, 35146/0/A/2 helyrajzi számú, 24 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.040.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

5. a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. II. emelet 27. szám alatti, 36380/0/A/33 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

6. a Budapest VIII. kerület, Baross utca 79. szám alatti, pinceszinti, 35533/0/A/1 helyrajzi számú, 64 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

7. a Budapest VIII. kerület, Baross utca 126. földszint 36. szám alatti, 35403/0/A/36 helyrajzi számú, 20 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.800.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

8. a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 17. szám alatti, 34835/0/A/17 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 19.610.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

9. a Budapest VIII. kerület, József utca 15-17. szám alatti, pinceszinti, 35218/0/A/2 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű raktárhelyiség a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

10. a Budapest VIII. kerület, József körút 30-32. szám alatti, 34865/0/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

11. a Budapest VIII. kerület, József körút 34. szám alatti, pinceszinti, 34880/0/A/5 helyrajzi számú, 137 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.600.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.

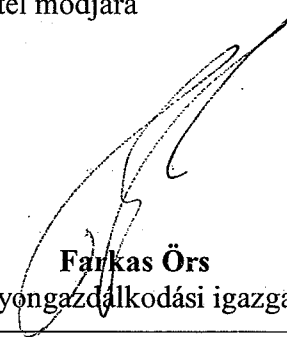
12. a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/B. szám alatti, pinceszinti, 35666/0/A/1 helyrajzi számú, 88 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.800.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási

Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus ár-
verés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 14.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. november 9.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

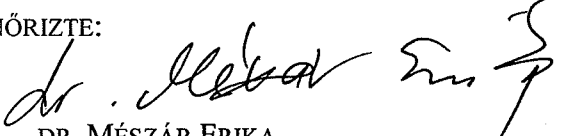
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE