

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4. Asz. napirend
HELYSZ (N)

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres helyiségek és lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Helyiség Bérbeadási Irodája és Lakásgazdálkodási Irodája az alábbi helyiségeket és lakásokat elidegenítés céljára zárta.

II. A betervezés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és lakások értékesítéséből az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jusson.

III. Tényállási adatok:

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

cím	hrsz	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma
Békkocsis u. 21. fsz. 1.	34873/0/A/2	14 m ²	komfort nélküli szűkséglakás	560.000,- Ft	2013.06.20.	2013.10.16.
Delej u. 51. 20 lh. 2. 15.	38601/2/A/566	35 m ²	komfort nélküli lakás	1.630.000,- Ft	2013.04.16.	2013.10.09.
Kisfaludy u. 22. 2. 3.	35615/0/A/9	46 m ²	komfortos lakás	2.480.000,- Ft	2013.07.25.	2013.10.09.
Kun u. 12. 5. 46.	34742/0/A/76	36 m ²	félkomfortos lakás	1.660.000,- Ft	2013.02.08.	2013.09.25.
Leonardo da Vinci u. 2/B. fsz. 3.	35722/0/A/3	45 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft	2013.07.18.	2013.10.16.
Práter u. 34. fsz. 7.	35709/0/A/6	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.310.000,- Ft	2013.05.28.	2013.10.30.
Práter u. 58. 7. 73.	35728/17/A/73	33 m ²	összkomfortos lakás	1.600.000,- Ft	2013.06.06.	2013.09.25.
Reviczky u. 7. A ép. fsz. 6.	36736/0/A/6	30 m ²	komfortos lakás	2.100.000,- Ft	2013.07.29.	2013.10.09.
Vajdahunyad u. 10. 2. 9.	35588/0/A/9	37 m ²	összkomfortos lakás	3.910.000,- Ft	2011.01.31.	2013.10.14.
Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.	35941/0/A/3	22 m ²	komfortos lakás	1.060.000,- Ft	2013.04.30.	2013.09.25.
Német u. 13. fsz. 69.	34903/0/A/69	20 m ²	üzlethelyiség	1.390.000,- Ft	2012.01.26.	2013.05.30.
Baross u. 127. fsz.	35919/0/A/73	14 m ²	egyéb helyiség	910.000,- Ft	2013.04.08.	2013.05.23.
Kálvária tér 20. fsz. 4.	35457/0/A/34	36 m ²	raktár	2.440.000,- Ft	2011.11.11.	2013.10.10.
Népszínház u. 38. fsz.	34764/0/A/13	17 m ²	irodahelyiség	1.160.000,- Ft	2013.04.22.	2013.10.15.
Rozgonyi u. 2-6. 4 lh. fsz.	36021/0/A/17	18 m ²	üzlethelyiség	650.000,- Ft	2008.10.13.	2013.03.17.

Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9.	34686/0/A/13 és 34686/0/A/14	12 m ² + 18 m ²	egyéb helyiség + orvosi rendelő	2.250.000,- Ft	2013.08.01.	2013.10.10.
Tolnai Lajos u. 29. fsz.	34937/0/A/26	23 m ²	műhely	2.160.000,- Ft	2012.04.25.	2013.03.12.
Rákóczi út 17. fe. 1.	36544/0/A/4	22 m ²	egyéb helyiség	1.280.000,- Ft	2013.07.30.	2013.09.18.

A Budapest VIII., Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9. szám alatti helyiségeket együtt javasoljuk kiírni árverésre, mivel a két albetétet funkcionálisan egyben hasznosították, a 34686/0/A/14 hrsz-ú ingatlan ajtaját befalazták, csak a 34686/0/A/13 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg. A helyiségek együttes megvásárlására érdeklődés volt.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadályja nincs. Az ingatlanok a rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. Azon ingatlanok esetében, amelyek HVT területen vannak a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadályja nincs.

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

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélszerűbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek, más versenyeztetési eljárásokkal szemben, továbbá az ingatlanok értékesítésére, vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz, nincs jelentkező a pályázatokra.

A lakások esetében a Lakásgazdálkodási Iroda levélben tájékoztatta Irodánkat, hogy azokat elidegenítés érdekében átadja, nem tudja bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat. A komfortos lakások az állapotuk miatt nem hasznosíthatóak, rossz műszaki állapotúak.

A Helyiség Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek a Bérleményértékesítési Irodára, mivel azokat a tapasztalatok alapján nem tudja a Helyiség Bérbeadási Iroda bérbeadás útján hasznosítani.

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 jelenlegi állapotukban nagyrészt lakhatatlanok, a helyreállításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadásuk, állapotuk vagy méretük miatt nem lehetséges.

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

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti helyiségek és lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség és célbefizetés kötelezettség megfizetése mellett.

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

VI. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozata valamint a lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati

rendelete alapján az alább felsorolt 10 db lakás és 8 db helyiség üresen történő értékesítésére teszünk javaslatot.

A lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú 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,

- ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra
- ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett."

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 Vagyonrendelet 17. § (1) a) pontja alapján az értékesítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az alább felsorolt 8 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget és 10 db lakást a bérbeadási állományból kivonja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

cím	hrszt	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték
Bérekocsis u. 21. fsz. 1.	34873/0/A/2	14 m ²	komfort nélküli szűkséglakás	560.000,- Ft
Delej u. 51. 20 lh. 2. 15.	38601/2/A/566	35 m ²	komfort nélküli lakás	1.630.000,- Ft
Kisfaludy u. 22. 2. 3.	35615/0/A/9	46 m ²	komfortos lakás	2.480.000,- Ft
Kun u. 12. 5. 46.	34742/0/A/76	36 m ²	félkomfortos lakás	1.660.000,- Ft
Leonardo da Vinci u. 2/B. fsz. 3.	35722/0/A/3	45 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft
Práter u. 34. fsz. 7.	35709/0/A/6	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.310.000,- Ft
Práter u. 58. 7. 73.	35728/17/A/73	33 m ²	összkomfortos lakás	1.600.000,- Ft
Reviczky u. 7. A ép. fsz. 6.	36736/0/A/6	30 m ²	komfortos lakás	2.100.000,- Ft
Vajdahunyad u. 10. 2. 9.	35588/0/A/9	37 m ²	összkomfortos lakás	3.910.000,- Ft
Visi Imre u. 10. fsz. 1/A.	35941/0/A/3	22 m ²	komfortos lakás	1.060.000,- Ft
Német u. 13. fsz. 69.	34903/0/A/69	20 m ²	üzlethelyiség	1.390.000,- Ft
Baross u. 127. fsz.	35919/0/A/73	14 m ²	egyéb helyiség	910.000,- Ft
Kálvária tér 20. fsz. 4.	35457/0/A/34	36 m ²	raktár	2.440.000,- Ft
Népszínház u. 38. fsz.	34764/0/A/13	17 m ²	irodahelyiség	1.160.000,- Ft
Rozgonyi u. 2-6. 4 lh. fsz.	36021/0/A/17	18 m ²	üzlethelyiség	650.000,- Ft
Szilágyi u. 5. fsz. 8/A. és fsz. 9.	34686/0/A/13 és 34686/0/A/14	12 m ² + 18 m ²	egyéb helyiség + orvosi rendelő	2.250.000,- Ft

Tolnai Lajos u. 29. fsz.	34937/0/A/26	23 m ²	műhely	2.160.000,- Ft
Rákóczi út 17. fe. 1.	36544/0/A/4	22 m ²	egyéb helyiség	1.280.000,- Ft

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

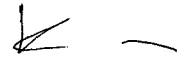
Határidő: 2014. február 27.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon


Budapest, 2014. január 2.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

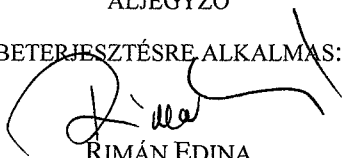
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

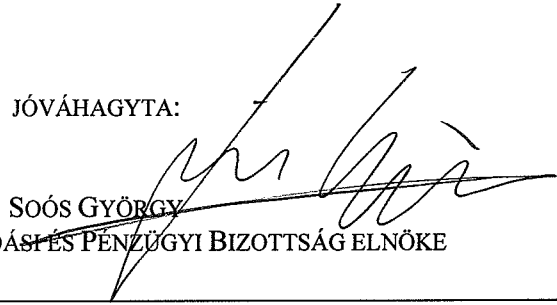
2014 JAN 07

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE