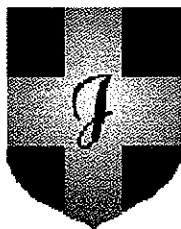


5/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. május 5-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó *[Signature]*
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Mészár Erika *[Signature]*
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Budapest VIII., József u. 6. szám alatti, 34888 hrsz-ú lakóépület
elidegenítése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgálati Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. *[Signature]*
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL: *[Signature]*

JOGI CSOPORT:

d. Bor

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

7.üi felelőst nem igazol

AZ ANYAG TERJEDELME:

2 oldal 2. táblázat

ÉRKEZETT

2011. ÁPR. 26.

45 48

[Signature]

Cím: Budapest VIII., József u. 6. szám alatti 34888 hrsz-ú lakóépület elidegenítése

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2011. május 5.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Nováczki Eleonóra divízióvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban **34888** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., József u. 6. szám alatti**, önkormányzati tulajdonú bérlős lakóépületre vételi kérelmet nyújtott be a Jacobs Global Kft. A vételi kérelem miatt megkerestük a bérlőket, hogy szándékukban áll-e megvásárolni bérleményeiket. Tekintettel arra, hogy a bérlők több, mint 25 %-a jelezte vételi szándékát, a 15/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek elidegenítésének szabályairól és a 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendeletek értelmében megrendeltük az épület állapot-meghatározó szakvéleményének elkészítését. Pityer Mihály 2011. február 10-én elkészítette a szakvéleményt, amelynek megállapításait alább részletezzük.

A Kisfalu Kft. megrendelésére elkészített állapot-meghatározó szakvélemény szerint az épület öreg szerkezeteit tekintve általában masszív, jelentős ebből eredő statikai károsodások, süllyedési repedezések nem észlelhetők. Az épület zártos beépítésű, belső udvaros, magastetős, alápincézett 13 db lakás és 3 db nem lakás célú helyiség van benne. A függőfolyosó hagyományos kivitelű. Az épület a szomszédos épületekhez tűzfalal csatlakozik. Az utcai fronton kéttraktusos, oldalsó határon telekhatáron egytraktusos. Az ingatlanban víz-, csatorna-, villany-, gázhálózat kábel TV és kaputelefon van. A 141 éves épületben elvégzett korábbi felújítások:

- villamoshálózat fővezetékei,
- részleges vízvezetékcserek,
- gázvezeték csere, hegesztett kötésekkel,
- héjazat javítás.

Jelentős épület felújítás az építés óta nem történt. Általános műszaki állapota közepes, 35 %-ra becsült. A lakások komfortosak és félkomfortosak, az épületben közös WC van.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, és 11 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 8 bérlő megerősítette vételi szándékát, 3 bérlő nem kívánja megvenni bérleményét. 3 bérlő nem nyilatkozott, 2 db helyiségnek nincs bérlője.

A lakóépület társasházi Alapító Okiratának elkészítése szükséges, amelynek Földhivatalnál történő bejegyzését követően indulhat el a lakások és helyiségbérlemények értékesítése. Az alapító okiratnál elkészítésekor 1 db 134 m² alapterületű nem lakás célú helyiség esetében meg kell vizsgálni, hogy a társasház közös tulajdonába sorolható-e, mert a nyilvántartásunk szerint a helyiségnek még nem volt bérlője.

A lakásbérlemények esetében a vételárát a Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV.20.) számú a lakások értékesítésének feltételeiről szóló rendelet 19. § (1) bekezdése alapján kell meghatározni, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a. A Budapest VIII., József u. 6. szám alatti épület több mint 10 éve volt felújítva, a szakértői vélemény alapján műszaki állapotát tekintve megfelelő, azonnali beavatkozásra nincs szükség. Az 5 éven belül illetve 5 éven túl szükségessé váló munkák költsége 21.480.000,- Ft-ra becsült, amely a kerület többi épületét figyelembe véve alacsony helyreállítási összeg. A lakásbérlemények elidegenítéséből várható bevétel 200.000,- Ft-os m² árral számolva, egyösszegű fizetés és a kedvezmények igénybevétele mellett 15.932.750,- Ft. Ezt növeli még a nem lakás célú helyiségbérlemények elidegenítése során elérhető bevétel, ami a forgalmi érték 100 %-nak felel meg.

A teljes lakóépület megvásárlására a Jacobs Global Kft. 2010. szeptember 17-én vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. Amennyiben a teljes lakóépület a vételi kérelmet benyújtó Jacobs Global Kft. kérelme alapján kerül elidegenítésre, az Államháztartásról szóló törvény alapján nyílt versenyeztetési eljárást kell megindítani. A lakásbérlok kihelyezése – csak pénzbeli térítéssel számolva, a fent megjelölt m² árat alapul véve – megközelítőleg 126 MFt. A bérbeadás útján hasznosított nem lakás célú helyiségre a bérlőnek ez év végéig fennálló határozott idejű bérleti szerződése van. Amennyiben a bérleti jogviszony lejártát megelőzően felmondásra kerül a szerződése, úgy a határozott időtartam miatt kártérítésre tarthat igényt. Amennyiben a Képviselő-testület az épület ezen módon való értékesítése mellett dönt, úgy elkészítjük a teljes ingatlanra vonatkozó értébecslést, amely alapján megállapítható a tényleges várható bevétel, amelyet a kiköltöztetéseken kívül csökkent az értékeléssel, a pályázattal kapcsolatban felmerülő költségek. A Jacobs Global Kft-t levélben megkerestük az általa felajánlandó vételár tekintetében, amely összeg ismeretében a Képviselő-testület a várható költségek és bevételek összevetése után dönten tud. A Jacobs Global Kft. megkeresésünkre az előterjesztés időpontjáig nem reagált.

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület az épület értékesítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII., József u. 6.** szám alatti, **34888** hrsz-ú épület, lakás és nem lakás célú helyiségeit elidegenítésre kijelöli. A lakások esetében a vételár, a kijelölés időpontjában hatályban lévő önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 25 %-a.
2. felkéri a Kisfalu Kft-t a Társasház Alapító Okiratának elkészítésére.

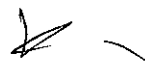
Felelős: 1. pont esetében polgármester,

2. pont esetében Kisfalu Kft

Határidő: azonnal

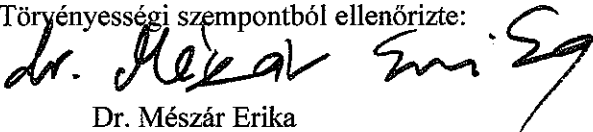
Budapest, 2011. április 23.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 APR. 26.

1-1