

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres helyiségek és lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyílt ülésen kell 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 zárolta árverésen történő elidegenítés érdekében.

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 bevételhez jusson.

III. Tényállási adatok:

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

cím	hrs / tulajdoni hányad / önkormányzati albetétek száma	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma
Baross u. 45. III. 44.	36777/0/A/64 389/10000, 3	40 m ²	komfortos lakás	4.000.000,- Ft	2012.05.22.	2013.08.22.
Bezerédi u. 9. I. 11.	34669/0/A/12 1773/10000, 6	29 m ²	félkomfortos lakás	2.470.000,- Ft	2012.03.29.	2013.08.22.
Hős u. 1. A. ép. fsz. 502.	38839/13/A/9 361/10000, 1	69 m ²	komfortos lakás	5.160.000,- Ft	2013.06.11.	2013.08.22.
Kálvária u. 24. fsz. 6.	36063/0/A/8 1338/10000, 7	34 m ²	komfort nélküli lakás	2.210.000,- Ft	2012.09.24.	2013.08.22.
Kis Fuvaros u. 11. III. 5.	35100/0/A/30 2961/10000, 8	38 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft	2012.04.03.	2013.08.22.
Koszorú u. 19-21. fsz. 13.	35268/0/B/1 81/1000, 2	30 m ²	komfortos lakás	2.400.000,- Ft	2011.08.29.	2013.08.22.
Koszorú u. 23. fsz. 2.	35267/0/A/8 5611/10000, 14	43 m ²	komfortos lakás	2.900.000,- Ft	2010.11.03.	2013.08.22.
Lujza u. 27-29. fsz. 2.	35437/0/A/2 1766/10000, 8	51 m ²	komfortos lakás	2.800.000,- Ft	2013.03.25.	2013.08.22.
Nagy Fuvaros u. 5. I. 13.	35032/0/A/13 5571/10000, 11	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.500.000,- Ft	2013.05.13.	2013.08.22.
Práter u. 48. VIII. 29.	35728/2/A/437 559/99988, 27	50 m ²	összkomfortos lakás	3.500.000,- Ft	2011.05.05.	2013.08.22.
Sárkány u. 14. II. 38.	35989/0/A/39 1522/10000, 6	29 m ²	félkomfortos lakás	2.320.000,- Ft	2013.02.12.	2013.08.22.
Szeszgyár u. 9. fsz. 4.	35906/0/A/4 4629/10000, 6	28 m ²	komfortos lakás	2.030.000,- Ft	2013.06.17.	2013.08.22.
Szigony u. 13/A. VI. 22.	35728/2/A/300 559/99988, 27	41 m ²	összkomfortos lakás	2.870.000,- Ft	2012.09.25.	2013.08.22.
Tavaszmező u. 5. I. 6.	35245/0/A/13 2989/10000, 7	38 m ²	félkomfortos lakás	3.130.000,- Ft	2011.09.08.	2013.08.22.

Diószegi S. u. 17. fsz. 2. udvari, utcai	36053/0/A/4 3124/10000, 6	24 m ²	egyéb helyiség	1.040.000,- Ft	2011.06.21.	2013.02.21.
Kálvária u. 21/B. fsz. 7. utcai	36083/1/B/12 6684/10000, 21	18 m ²	iroda helyiség	1.630.000,- Ft	2013.08.05.	2013.10.10.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya 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 akadálya nincs.

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

A Baross u. 45. III. 44. szám alatti lakás műszaki állapota lelakott, korszerűtlen, a nyílászárók cserélendők.

A Hős u. 1. fsz. 502. szám alatti lakás kertes házas övezetben helyezkedik el, egyszintes sorházban. A lakás műszaki állapota igen rossz, a volt bérlővel az Önkormányzat a lakás kiürítése érdekében megállapodott, mivel a felújításhoz szükséges 4-5 MFt-ot az Önkormányzat nem tudta vállalni, mert a felújítás költségei sem bérbeadás, sem elidegenítés útján nem térülnek meg. Az társasházban ez az egy darab önkormányzati tulajdonú albetét van.

A Koszorú u. 19-21. fsz. 13. szám alatti lakás udvari bejárattal rendelkezik, lakás komfortfokozata nem szabályos fürdőszoba-WC kialakításnak köszönhetően komfortos, egyébként komfort nélküli. A lakás sötét, lelakott állapotú.

A Koszorú u. 23. fsz. 2. szám alatti lakás falai magasan nedvesek, teljes felújítást igényel. A lakás sötét, rossz elrendezésű.

A Lujza u. 27-29. fsz. 2. szám alatti lakás udvari bejárattal rendelkezik, a nyílászárók a beköltözések ellen befalazásra kerültek. A falak magasan vizesek, a lakás lelakott, romos. A területi elhelyezkedése és műszaki állapota miatt a lakás bérbeadás útján történő hasznosítására nincs lehetőség, elidegenítése indokolt a további költségek (illetéktelen beköltözések, áramlopás, rongálás) megelőzése érdekében.

A Práter u. 48. VIII. 29. szám alatti lakás műszaki állapota lelakott, a nyílászárók rossz állapotúak. Megüresedése óta bérbeadására nem volt lehetőség.

A Szeszgyár u. 9. fsz. 4. szám alatti lakás komfortfokozata nem szabályos fürdőszoba-WC kialakításnak köszönhetően komfortos, egyébként komfort nélküli. A vízóra beszerelésével egyidejűleg a falazat helyreállítása nem történt meg.

A Szigony u. 13/a. VI. 22. szám alatti lakás műszakilag teljesen lelakott, teljes felújítást igényel.

Azon társasházak esetében, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányada meghaladja az 50 %-ot, az elidegenítés mindenképpen javasolt, mivel a társasház csak akkor tud az épület szerkezet felújítása érdekében kiírt pályázatokon részt venni, ha a magántulajdoni hányad van többségben. Amennyiben az épületen valamilyen azonnali beavatkozás szükséges, a tulajdoni hányad arányában az Önkormányzatot terheli a nagyobb fizetési kötelezettség úgy, hogy külső forrás bevonására nincs lehetőség.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, 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 14 db lakás és 2 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,

- a) 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
- b) 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 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget és 14 db lakást a bérbeadási állományból kivonja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

cím	hrsz	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték
Baross u. 45. III. 44.	36777/0/A/64	40 m ²	komfortos lakás	4.000.000,- Ft
Bezerédi u. 9. I. 11.	34669/0/A/12	29 m ²	félkomfortos lakás	2.470.000,- Ft
Hős u. 1. A. ép. fsz. 502.	38839/13/A/9	69 m ²	komfortos lakás	5.160.000,- Ft
Kálvária u. 24. fsz. 6.	36063/0/A/8	34 m ²	komfort nélküli lakás	2.210.000,- Ft
Kis Fuvaros u. 11. III. 5.	35100/0/A/30	38 m ²	félkomfortos lakás	2.010.000,- Ft
Koszorú u. 19-21. fsz. 13.	35268/0/B/1	30 m ²	komfortos lakás	2.400.000,- Ft
Koszorú u. 23. fsz. 2.	35267/0/A/8	43 m ²	komfortos lakás	2.900.000,- Ft
Lujza u. 27-29. fsz. 2.	35437/0/A/2	51 m ²	komfortos lakás	2.800.000,- Ft
Nagy Fuvaros u. 5. I. 13.	35032/0/A/13	25 m ²	komfort nélküli lakás	1.500.000,- Ft
Práter u. 48. VIII. 29.	35728/2/A/437	50 m ²	összkomfortos lakás	3.500.000,- Ft
Sárkány u. 14. II. 38.	35989/0/A/39	29 m ²	félkomfortos lakás	2.320.000,- Ft
Szeszgyár u. 9. fsz. 4.	35906/0/A/4	28 m ²	komfortos lakás	2.030.000,- Ft
Szigony u. 13/A. VI. 22.	35728/2/A/300	41 m ²	összkomfortos lakás	2.870.000,- Ft
Tavaszmező u. 5. I. 6.	35245/0/A/13	38 m ²	félkomfortos lakás	3.130.000,- Ft
Diószegi S. u. 17. fsz. 2. udvari, utcai	36053/0/A/4	24 m ²	egyéb helyiség	1.040.000,- Ft
Kálvária u. 21/B. fsz. 7. utcai	36083/1/B/12	18 m ²	iroda helyiség	1.630.000,- Ft

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. június 26.

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. április 22.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

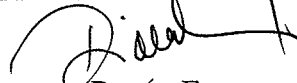
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. ÁPR. 22.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE