

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/1

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. szeptember 15.

..... sz. napirend

**Tárgy: Budapest VIII., Asztalos S. u. 7. szám alatti, 38840 hrsz-ú lakóépületben lévő önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelölése**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *BQR*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

*Dr. Mészár Erika*  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlan-nyilvántartásban **38840** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Asztalos S. u. 7. szám alatti**, önkormányzati tulajdonú lakóépület bérlői vételi kérelmet nyújtottak be, bérleményeik megvásárlására vonatkozóan. Az épületben 21 db bérlemény található, ebből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 20 db lakás.

Tekintettel arra, hogy a bérlők több, mint 25 %-a jelezte vételi szándékát, megrendeltük az épület állapot-meghatározó szakvéleményének elkészítését. Pityer Mihály 2011. július 28-án elkészítette a szakvéleményt, amelynek megállapításait alább részletezzük:

Az 1880-as években készült épület pince + földszint + 1 emelet + tetőtér szintekből áll, a bérlemények összes alapterülete 1137 m<sup>2</sup>. Az épületben lift nincs, kaputelefon van, építési módja hagyományos zártosú keretes U alakú. Az épületben lévő közművek: víz, csatorna, villany, gáz. Az épületen korábban a következő munkálatok lettek elvégezve: tetőcserép javítása, fedélszék, lécek, egyes szarufák cseréje, eső- és függőcsatorna felújítás, függőfolyosó megerősítés (kb. 30 éve) kémények részleges felújítása (kb. 10 éve), gázvezeték részleges felújítása (kb. 6 éve).

ÉRKEZETT

2011. SZEPT 06.  
16<sup>19</sup>

A bérlemények részben összkomfortosak, zömében komfort nélküliek. Közös külső WC-k vannak.

A falakon jelentős mozgásra, süllyedésre utaló repedések nem tapasztalhatók, állapotuk általában szerkezetileg megfelelő. Talajnedvesedés elleni szigetelés nincs, ezért a pince falai vizesek, a nedvesedés a földszinti lakásokba is felhúzódik. Utólagos szigeteléssel az állapot javítható.

A tetőfödém helyenként megerősítésre került. Korábbi beázások tapasztalhatók, faanyagvédelmi szakvélemény nem készült. A födém a közös WC-nél aládúcolásra került.

A lépcsőkön, több helyen átmenő repedés, erős kopás észlelhető.

A tetőszerkezetben a kötőgerendák elemkapcsolata meglazult, fedélszéki csomópontokon beázás miatti korhadás van. Gomba, rovarkárosodás, beázás észlelhető, faanyagvédelmi szakvélemény szükséges. Cseréplécezés javított.

A kémények, kéményseprő szakvélemény alapján további javítást igényelnek.

Kapualj, lépcsőház, a vakolati és burkolati hiányosságok és hibák miatt, teljes felújításra szorul.

A válaszfalak hangszigetelő határfoka nem megfelelő.

A vízvezeték felújítatlan, a függőleges vezetékek ólomból vannak. A csatornavezetékek részben felújításra kerültek.

A fűtés lakásonként egyedileg megoldott.

Az épület azonnali beavatkozást nem igényel.

#### 5 éven belül elvégzendő felújítások:

- héjazat felújítása
- faanyagvédelmi vizsgálat, felújítás szükség szerint
- elektromos hálózat érintésvédelmi, szabványossági vizsgálata, rekonstrukciója
- tetőtéri beázások megszüntetése
- függőfolyosó ázásának megszüntetése
- víz-, csatornavezetékek felújítása
- ereszalj nádazása, vakolása
- korlát, készítése
- emeleti közös WC feletti födém megerősítése

#### 5 éven túl elvégzendő felújítások:

- falak utólagos szigetelése
- külső-belső homlokzat vakolása, festése
- nyílászárók cseréje
- burkolatok részbeni felújítása, lépcsőfok javítása
- tetőfödém felújítása
- tetőszerkezet felújítása, gomba, tűz, rovarkárosodás elleni védelem. Lécezés, héjazat cseréje, felújítása.

Az épület építése óta jelentős felújításban nem részesült. Öreg szerkezetit tekintve általában masszív épület. Az épület állapota 35 %-ra becsült. Az összes, költségelt felújítási igény 70 MFt. Az 5 éven belül szükségessé váló munkák költsége 23,5 MFt-ra becsült, az 5 éven túl szükségessé váló munkák költsége 46,5 MFt-ra becsült, amely a terület többi épületét figyelembe véve magasabb helyreállítási összeg.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, és 18 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 15 bérlő megerősítette vételi szándékát, 3 bérlő nem kívánja megvenni bérleményét, 3 bérlő nem nyilatkozott.

Az társasház alapító okirattal rendelkezik, ám az, az ingatlan-nyilvántartásba nincs benyújtva nyilvántartásba vétel érdekében. Az alapító okirat felülvizsgálata szükséges. Amennyiben ahhoz képest nincs eltérés a jelenlegi valós állapotokban, úgy az Önkormányzatot e téren 100.000,- Ft földhivatali eljárási díj terheli. Meggondolandó az alapító okirat felülvizsgálata során, hogy a 160 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, többségében, a pincszinten elhelyezkedő, fsz + pincszinti helyiség közös tulajdonba alapítása, mivel a helyiség bérbevételére nincs igény. Amennyiben a helyiség miatt az alapító okirat módosítása nem történik meg, úgy megoldásként a helyiség árverésen történő

értékesítése kínálkozik. Az üres helyiségek árverése kevés sikerrel zajlik, ezért nem biztosított, hogy az Önkormányzat költségeinek csökkenése e téren az értékesítéssel rövid időn belül megoldódik.

A lakásbérlemények elidegenítéséből várható bevétel 190.000,- Ft-os m<sup>2</sup> árral, határozatlan idejű bérleti joggal számolva, egyösszegű fizetés és a kedvezmények igénybevétele mellett 25.988.200,- Ft. Ezt növeli még a nem lakás célú helyiségbérlemény elidegenítése során elérhető bevétel, ami a forgalmi érték 100 %-nak felel meg.

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 bérlemények elidegenítése javasolt, mivel az épület gazdaságosan nem szanálható, felújítására jelenleg nincs keret. A társirodák álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület az 15/2005. (IV. 20.) számú és a 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az épület elidegenítésre történő kijelölésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

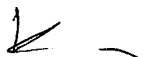
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Budapest VIII., Asztalos S. u. 7.** szám alatti, **38840** hrsz-ú épületben található lakás és nem lakás célú helyiséget elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbeadott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 25 %-a, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-a.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

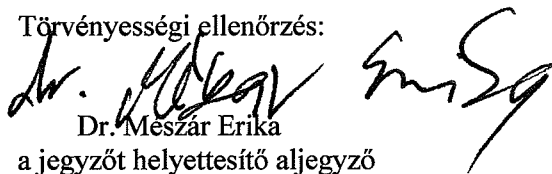
Határidő: azonnal

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Kisfalu Kft.

Budapest, 2011. szeptember 1.

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

  
Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző