

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

51. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres helyiségek és lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 20 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben az üres lakások és helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A lakások esetében a Lakásgazdálkodási Iroda levélben tájékoztatott, hogy azokat elidegenítés érdekében átadja, nem tudja bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat, mivel azok egyrészt nem felelnek meg a jelenlegi jogszabályi követelményeknek, felújításuk jelentős anyagi ráfordítást igényel, másrészt a korábbi tapasztalatok alapján a lakásigénylők azokat nem kívánták elfogadni, így bár jogszabály alapján bérbe adhatók lennének, hosszabb ideje üresek. A lakások egy része végrehajtás során került vissza az Önkormányzat birtokába.

A Helyiség 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 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, mert nincs jelentkező a pályázatokra általában az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- Budapest VIII., Dobozi u. 7-9. II. 2. szám alatti, 35381/0/A/26 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, 1 szobás félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke: 4.080.000,- Ft. A lakás a Dobozi utcában, a Teleki tér és a Magdolna utca között lévő társasház emeletén található, függőfolyosó felőli bejáratú. A vizsgált ingatlan konyha+fürdőre és 1 szobára osztott. A lakásban kiépített WC nincs. A helyiségek belmagassága 4,2 m. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, jó állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, jó állapotú. A padozat beton, pvc-vel és szőnyegpadlóval burkolt, jó-közepes állapotú. Falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor és fali gázkazán adja. A használati meleg vizet cirkó biztosítja.
- Budapest VIII., József u. 61. II. 25. szám alatti, 35151/0/A/25 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 3.590.000,- Ft. A lakás a József utca és a Mátyás tér sarkán lévő társasház emeletén található, a függőfolyosóról önállóan közelíthető meg. Az udvari függőfolyosóról nyíló vizsgált ingatlan előtérből, zuhanyozóból, konyhából és 1 szobából áll. WC nincs kiépítve. A helyiségek 3,7 m belmagasságúak. Minden közmű megtalálható. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával és pvc-vel, burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor adja. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs.

- Budapest VIII., Kőfaragó u. 11. V. 2. szám alatti, 36484/2/A/22 hrsz-ú, 28 m² alapterületű, 0,5 szobás szükséglakás likvid forgalmi értéke: 4.300.000,- Ft. A lakás bejárata a négy emeletes ház tetőszintjén, a lépcsőházból nyílik. Az ajtó fakeretes, üvegezett. A lakásból nyílik a padlástér bejárata is. A lakásban fürdőszoba és melegvíz nincs. A WC-ben vízóra van, a víz lezárva. Az egyik félszobában kéményes gázkonvektor van, de a füstcső hiányzik. A trapéz alakú konyhában csak egy falikút van, tűzhely és mosogató nincs. A PVC burkolat sok helyen hullámos, felvált, ill. nincs leragasztva. Az egyik félszoba ablaka a szellőző aknára, a másik a függőfolyosóra nyílik. A körítő falakon 1,0 m magasságig vizesedés, a mennyezeten leázás, repedések látszanak. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII., Kőrös u. 17/b. fsz. 2. szám alatti, 35973/0/A/2 hrsz-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 2.465.000,- Ft. A lakás a Baross utca és a Lujza utca sarkán lévő társasház földszintjén található, udvari bejáratú. A lakás konyhára, fürdő+wc-re és 1 szobára osztott. A helyiségek belmagassága 3,6 m. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A bejárati biztonsági ajtó fémszerkezetű, az ablakai faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, közepes állapotú. A padozata beton, járólappal, parkettával burkolt, közepes állapotú. Falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor adja. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- Budapest VIII., Lujza u. 12. III. 24. szám alatti, 35370/0/A/19 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 3.000.000,- Ft. A lakásnak a függőfolyosóról van bejárata, ajtaján és ablakain OSB lapok vannak, az üvegek törtek. A konyhában nincsenek berendezési tárgyak. A falban levő vízvezetéseket kivésték, és nem vakolták vissza. Csaptelepek, bojler, mosogató és WC nincs. A lakás romos, piszkos, felújítandó. A szobában a parketta festett, a parapet gázkonvektort leszerelték. A falakon repedések, vakolathiány látszik. A takart alapvezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII., Lujza u. 36. I. 3. szám alatti, 35431/0/A/13 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás, likvid forgalmi értéke: 7.940.000,- Ft. A lakásnak a függőfolyosóról két bejárata van. A bejárati ajtó fakeretes, üvegezett. A konyhában rozsdamentes mosogató, 10 l-es Hajdu elektromos bojler és gáztűzhely van. A lakás hosszanti elrendezésű, minden nyílászáró a függőfolyosóra nyílik. A konyhából a fürdőszobába az egymásból nyíló szobákon keresztül lehet eljutni. A szobákban parapet gázkonvektorok vannak. A fürdőszobában fürdőkád, kézmosó és 120 l-es elektromos bojler található. A WC külön helyiségben van. A szoba körítő falain különböző mintázatú, cserélendő tapéták vannak, a mennyezeten repedések, beázások látszanak. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII., Szerdahelyi u. 11. III. 5. szám alatti, 35328/0/A/30 hrsz-ú, 35 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 4.450.000,- Ft. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján OSB lap van. A konyhában mosogató és tűzhely nincs. A konyha hátsó részéből farostlemez fallal és harmonika ajtóval, ablak nélküli fürdőszobát választottak le, amelyben fürdőkád és 120 l-es rozsdás elektromos bojler található. Az elektromos kapcsolók és vezetékek kilógnak a falból, csaptelepek nincsenek. Az udvari tájolású szobát farostlemez fallal kettéválasztották, a hátsó részben egy kb. 5,0 m²-es, fa staflikból készített galéria található. A szoba folyosó felőli részében parapet gázkonvektort leszerelték, csak az üres burkolata van. A függőfolyosóra néző ablakszárnyak üvegeit kitörték. A körítő falakon vizesedés, a mennyezeten leázás, repedések látszanak. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII., Szeszgyár u. 12. III. 2. szám alatti, 35937/0/A/32 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 2.790.000,- Ft. A lakás a Szeszgyár utca és a Visi Imre utca sarkán lévő társasház emeletén található, a függőfolyosóról van a bejárata. A vizsgált ingatlan konyhára, fürdő+wc-re és 1 szobára osztott. A helyiségek belmagassága 3,4 m. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek és műanyag harmonika ajtó, jó-közepes állapotú. A padozata beton, cementlapokkal és parkettával burkolt, jó-közepes állapotú. Falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak, jó-közepes állapotúak. A fűtést gázkonvektor adja. Használati meleg vizet elektromos vízmelegítő biztosítja.
- A Budapest VIII., Auróra u. 10. szám alatti, IV. emeleti, 35026/0/A/26 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, irodahelyiség likvid forgalmi értéke: 1.090.000,- Ft. A helyiség a 3. emeletről 2 m belmagasságú csigalépcsőn közelíthető meg, bejárata ráccsal lezárt közös előtérből nyílik, fakeretes bejárati ajtajának üvegezését fa-

rostlemezzel pótolták. Az előtérben kézmosó található, a falakról a csempe nagy része lehullott, a mennyezet beázott. Gáz és elektromos mérőóra nincs. Közös WC a folyosón van. Az iroda keskeny, rossz oldalirányú, ablaka az udvara néz. Az üvegek törtek, a keret korhadt. A körítő falakon 0,5-1,0 m magasságig vizesedés, a mennyezeten beázás, repedések látszanak.

- A Budapest VIII., Gyulai Pál u. 5. szám alatti, 36447/0/A/1 hrsz-ú, 131 m² alapterületű, utcai bejárattal, pincésinti raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 14.370.000,- Ft. A pincei helyiség bejárata az utcáról nyílik, az ajtó teli acél szerkezetű. A bejárat belmagassága csak 1,6 m, a járda szintjén levő kazánlemez ajtók felnyitásával is. A helyiségnek a lépcsőház jobb és bal oldalán is van utcai bejárata. Az utcai raktár és üzlet a kapualj alatt lépcsővel van összekötve. A boltíves pince belmagassága 1,7-2,9 m közötti. A falak mennyezetig vizesek, a vakolat mállik. A pincében gázvezeték, fűtés és melegvíz nincs. A kapualj alatti átjáróban 1 db WC van, a mellette lévő helyiségben talpízgyűjtő akna és egy üzemképtelen szivattyú található. A két hátsó raktárnak nincs ablaka és szellőzése. A pincében van a lakóház vízórája. A lakóház közmű alapvezetékei a jobb oldali helyiség falán haladnak.
- A Budapest VIII., Kiss József u. 8. I. 8. szám alatti, 34699/0/A/10 hrsz-ú, 285 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke: 46.170.000,- Ft. A korábban irodaként használt helyiség bejárata a lépcsőházból nyílik, mintázott teli fa bejárati ajtaján acélrács van. Az előszobában és az udvari irodában a padlóburkolatot felszedték, az alátét fák korhadtak. A parketta padozat hiányos, kopott. A kémények béleletlenek. Az irodában és az előadóteremben kéménybe bekötött gázkonvektorok vannak. A mennyezet több helyen beázott, az udvari vakolat több helyen festetlen. Az ablakok korhadtak, ablakszárny is hiányzik, a törött üvegek OSB lappal pótolták. A helyiség berendezési tárgyai, burkolatai elavultak. A tartóvezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.
- A Budapest VIII., Krúdy u. 6. fsz. 3. szám alatti, 36607/0/A/3 hrsz-ú, 4 m² alapterületű, udvari, földszinti raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 240.000,- Ft. A helyiség a lépcső alatt található. Lépcsőház felőli oldalon Dexion elemekből és farostlemezből készült, belmagassága a lépcső emelkedésének megfelelő 1,2-3,09 méter. A helyiségben csak elektromos áram és egy mozgásérzékelős lámpa van, más közmű és villanyóra nincs.
- A Budapest VIII., Lujza u. 17. szám alatti, pincésinti, 35442/0/A/1 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, utcai, pincésinti raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 1.080.000,- Ft. A helyiség bejárata a kaputól balra, az utcáról nyílik. Az ajtónyílást befalazták, ajtószárny nincs. A bejárat csak 1,6 m magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs, a kémény béleletlen. A körítő falak vakolatlanok, a padozat földes, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyoma látszik. Az épület elektromos vezetéke a helyiségben a levegőben lóg.
- A Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 1. szám alatti, 35439/0/A/53 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, udvari bejárattal, alagsori raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 1.240.000,- Ft. A helyiség bejárata az udvarról, a függőfolyosó alól nyílik. Az ajtónyílást befalazták, ajtószárny nincs. A bejárat csak 1,6 m magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A körítő falakon 0,5-1,5 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak. Az utcai ablak fakeretes, az üvegeket kitörték, az ablaknyílást befalazták.
- A Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 2. szám alatti, 35439/0/A/54 hrsz-ú, 37 m² alapterületű, utcai bejárattal, alagsori raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 1.110.000,- Ft. A helyiség bejárata az utcáról nyílik. Az ajtónyílást befalazták, ajtószárny nincs. A bejárat csak 1,6 m magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A körítő falakon 0,5-1,5 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak. A helyiség bal oldali válaszfalai hiányoznak, átjárás van az 55-ös albetét felé. Az udvarra néző ablak fakeretes, hőszigetelt üvegezésű.
- A Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 7. szám alatti, 35439/0/A/59 hrsz-ú, 31 m² alapterületű, udvari bejárattal, alagsori raktárhelyiség likvid forgalmi értéke: 890.000,- Ft. A helyiség bejárata az udvarról, a függőfolyosó alól nyílik. Az ajtónyílást OSB lappal zárták le, ajtószárny nincs. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A ház csatorna és vízvezetéke a helyiségen keresztül halad át, nincs elburkolva. A körítő falakon 0,5-1,5 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak. A jobb oldali helyiségben parketta padozat volt, csak a nyomai látszanak, teljesen elkorhadt. Az udvarra néző ablakot befalazták.
- A Budapest VIII., Népszínház u. 22. fsz. 12. szám alatti, 34679/0/A/12 hrsz-ú, 71 m² alapterületű, udvari bejárattal, földszinti irodahelyiség forgalmi értéke: 7.270.000,- Ft. A helyiség fából készült bejárati ajtaja

az udvarról nyílik. A falak 2,0 m magasságig vizesek, a tapéta levált, letépték. A vizes szerelvényeket leszerelték, gázóra fűtés és meleg víz nincs. Az ablakok udvari tájolásúak, a helyiség nem benapozott, a levegője dohos. A nyílászárók fakeretes, mázolt, korszerűtlen szerkezetek. A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.

- A Budapest VIII., Rákóczi út 71. fsz. 5. szám alatti, 34612/0/A/51 hrsz-ú, 168 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti irodahelyiség likvid forgalmi értéke: 13.020.000,- Ft. Az irodahelyiség bejárata az udvar hátsó részéből nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Az albetét 81,77 m² földszinti és 86,23 m² alapterületű galéria részből áll. A földszint 2,7 m, a galéria 2,25 m belmagasságú. A földszinti falakon 1 m magasságig felhúzódtott a talajnedvesség. A helyiségek felületképzései piszkosak, penészesek, nedvesek, használhatatlanok. A gázórát leszerelték, a FÉG gázbojler és a gázkonvektor használhatatlan. Az ablakok régi típusú fakeretes kétszárnyú, egyszeres üvegezésű szerkezetek, az üvegek részben törtek. A gázkonvektoros iroda kivételével a többi helyiségben nincs fűtés. Az elektromos hálózat nem működik, vízóra van, de a víz el van zárva. A galérián a falban lévő csöveket kivésték, nincsenek helyreállítva, az elektromos vezetékek a falon kívül haladnak, egy részüket letépték, a lámpatesetek használhatatlanok. Az albetét kedvezőtlen elhelyezkedésű, rossz adottságú.
- A Budapest VIII., Szentkirályi u. 33-35. szám alatti, 36583/0/A/54 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti garázs helyiség likvid forgalmi értéke: 8.930.000,- Ft. A garázs bejárata a kapualj jobb oldalán nyílik. Alumínium redőnyös, biztonsági zárral ellátott, elektromos mozgatású, nem távirányított kapuja van. A garázs 4,54 m belmagasságú, aszfalt padozatú. Jobb oldalán kézmosó, bal oldalán 400 V-os villanyóra található. A garázs két oldalán elfalazott boltívek látszanak. A bejárat két oldalán és a bal hátsó sarokban, a körítő falakon 0,5-1 m magasságig vizesedés látható. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.

További releváns adatok a mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadásakor, 2 lakás esetében haladja meg a költségelvű bérleti díj a közös költség összegét, 6 esetében a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakások saját költségen, 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 esetében abban az esetben kerülhet 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 szereplő 6 db olyan lakásból, amely esetében a közös költség meghaladja a bérleti díj mértékét 4 db lakásban nincs mellékvízmérő, ezekben a közös költség olyan mértékben haladja meg a költségelvű bérleti díjat, hogy a mellékvízmérő szereléssel sem csökkenthető a kiadás a bevétel alá.

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.

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.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok árverésen történő értékesítését. Javasoljuk továbbá, hogy a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 100.000,- Ft/m², a félkomfortos lakások esetében 130.000,- Ft/m², a komfortos, és komfort fokozattól függetlenül a Palota-negyedben elhelyezkedő lakások esetében 150.000,- 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.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár
Dobozi u. 7-9. II. 2.	35381/0/A/26	42 m ²	félkomfortos lakás	5.460.000 Ft
József u. 61. II. 25.	35151/0/A/25	36 m ²	komfort nélküli lakás	3.600.000 Ft
Kőfaragó u. 11. V. 2.	36484/2/A/22	28 m ²	szükséglakás	4.300.000 Ft
Kőrís u. 17/b. fsz. 2.	35973/0/A/2	24 m ²	komfortos lakás	3.600.000 Ft
Lujza u. 12. III. 24.	35370/0/A/19	25 m ²	komfort nélküli lakás	3.000.000 Ft
Lujza u. 36. I. 3.	35431/0/A/13	55 m ²	komfortos lakás	8.250.000 Ft
Szerdahelyi u. 11. III. 5.	35328/0/A/30	35 m ²	komfortos lakás	5.250.000 Ft
Szeszgyár u. 12. III. 32.	35937/0/A/32	27 m ²	komfortos lakás	4.050.000 Ft

Amennyiben az első árverés azért nem volt eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a következő árverések kikiáltási ára a versenyzetési szabályzat rendelkezési alapján kerüljön meghatározásra.

A helyiségek kikiáltási árának meghatározását a versenyzetési szabályzatban foglaltak alapján javasoljuk.

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár
Auróra u. 10. IV. em.	35026/0/A/26	16 m ²	irodahelyiség	872.000 Ft
Gyulai Pál u. 5. utcai, pince	36447/0/A/1	131 m ²	raktárhelyiség	11.496.000 Ft
Kiss József u. 8. I. 8.	34699/0/A/10	285 m ²	egyéb helyiség	36.936.000 Ft
Krúdy u. 6. udvari, fsz.	36607/0/A/3	4 m ²	raktárhelyiség	192.000 Ft
Lujza u. 17. utcai, pince	35442/0/A/1	36 m ²	raktárhelyiség	864.000 Ft
Lujza u. 23. as. 1. udvari	35139/0/A/53	42 m ²	raktárhelyiség	992.000 Ft
Lujza u. 23. as. 2. utcai	35439/0/A/54	37 m ²	raktárhelyiség	888.000 Ft
Lujza u. 23. as. 7. udvari	35439/0/A/59	31 m ²	raktárhelyiség	712.000 Ft
Népszínház u. 22. fsz. 12. udvari	34679/0/A/12	71 m ²	irodahelyiség	5.816.000 Ft
Rákóczi út 71. fsz. 5. udvari	34612/0/A/51	168 m ²	irodahelyiség	10.416.000 Ft
Szentkirályi u. 33-35. utcai fsz.	36583/0/A/54	55 m ²	garázs helyiség	7.144.000 Ft

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. 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.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) a) pontja alapján 100 MFt forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság. Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezete tartalmazza. A Versenyeztetési Szabályzat 92. 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 képezi,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a képezi, 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 képezi, ha a második 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 képezi,

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

c.) az eredménytelen felhívásban meghatározott összeg képezi, 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 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 döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII., Dobozi u. 7-9. II. 2. szám alatti, 35381/0/A/26 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.460.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

2. a Budapest VIII., József u. 61. II. 25. szám alatti, 35151/0/A/25 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.600.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

3. a Budapest VIII., Kőfaragó u. 11. V. 2. szám alatti, 36484/2/A/22 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

4. a Budapest VIII., Kőrös u. 17/b. fsz. 2. szám alatti, 35973/0/A/2 helyrajzi számú, 24 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.600.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

5. a Budapest VIII., Lujza u. 12. III. 24. szám alatti, 35370/0/A/19 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.000.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

6. a Budapest VIII., Lujza u. 36. I. 3. szám alatti, 35431/0/A/13 helyrajzi számú, 55 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.250.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

7. a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 11. III. 5. szám alatti, 35328/0/A/30 helyrajzi számú, 35 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.250.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

8. a Budapest VIII., Szeszgyár u. 12. III. 32. szám alatti, 35937/0/A/32 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.050.000,- Ft összegben elfogadja,

egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

9. a Budapest VIII., Auróra u. 10. szám alatti, IV. emeleti, 35026/0/A/26 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.090.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

10. a Budapest VIII., Gyulai Pál u. 5. szám alatti, 36447/0/A/1 helyrajzi számú, 131 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 14.370.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

11. a Budapest VIII., Kiss József u. 8. I. 8. szám alatti, 34699/0/A/10 helyrajzi számú, 285 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 46.170.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

12. a Budapest VIII., Krúdy u. 6. szám alatti, földszinti, 36607/0/A/3 helyrajzi számú, 4 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 240.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

13. a Budapest VIII., Lujza u. 17. szám alatti, pinceszinti, 35442/0/A/1 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.080.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

14. a Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 1. szám alatti, 35439/0/A/53 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.240.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

15. a Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 2. szám alatti, 35439/0/A/54 helyrajzi számú, 37 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 1.110.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

16. a Budapest VIII., Lujza u. 23. alagsor 7. szám alatti, 35439/0/A/59 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 890.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

17. a Budapest VIII., Népszínház u. 22. fsz. 12. szám alatti, 34679/0/A/12 helyrajzi számú, 71 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 7.270.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

18. a Budapest VIII., Rákóczi út 71. fsz. 5. szám alatti, 34612/0/A/51 helyrajzi számú, 168 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 13.020.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

19. a Budapest VIII., Szentkirályi u. 33-35. szám alatti, 36583/0/A/54 helyrajzi számú, 55 m² alapterületű garázs helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a forgalmi értéket 8.930.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. december 31.

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, 2015. október 19.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ 

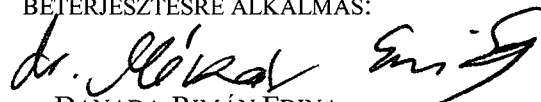
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

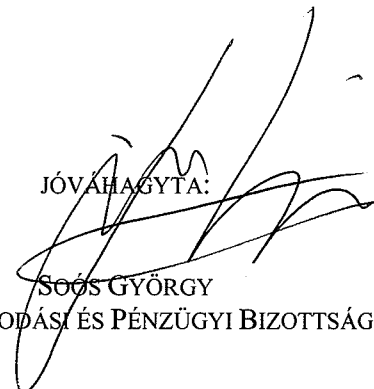
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2015 OKT 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2015 OKT 21

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrs.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízórás	közös költség (Ft/hó)	célfizetés (Ft/hó)	rendelet szerinti költségelvű lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Dobozi u. 7-9. II. 2.	35381/0/A/26	42 m ²	félkomfortos lakás	5.460	4.080	2015.05.05.	2015.10.09.	igen	5.985	855	7.686	36,53	19/53
József u. 61. II. 25.	35151/0/A/25	36 m ²	komfort nélküli lakás	3.600	3.590	2015.04.20.	2015.10.09.	nem	19.300	0	6.588	33,26	8/26
Kőfaragó u. 11. V. 2.	36484/2/A/22	28 m ²	szükség-lakás	4.300	4.300	2015.07.16.	2015.09.21.	igen	8.992	0	4.088	2,70	1/22
Kőrís u. 17/b. fsz. 2.	35973/0/A/2	24 m ²	komfortos	3.600	2.465	2014.08.27.	2015.10.09.	igen	15.841	0	4.392	72,33	11/17
Lujza u. 12. III. 24.	35370/0/A/19	25 m ²	komfort nélküli lakás	3.000	3.000	2014.03.18.	2015.09.21.	nem	17.784	0	4.575	83,03	17/21
Lujza u. 36. I. 3.	35431/0/A/13	55 m ²	komfortos lakás	8.250	7.940	2013.08.21.	2015.09.21.	nem	19.800	0	19.965	15,18	6/31
Szerdahelyi u. 11. III. 5.	35328/0/A/30	35 m ²	komfortos lakás	5.250	4.450	2014.11.06.	2015.09.21.	nem	29.120	0	12.705	53,95	20/41
Szeszgyár u. 12. III. 32.	35937/0/A/32	27 m ²	komfortos lakás	4.050	2.790	2014.05.10.	2015.10.09.	nem	9.739	0	4.941	6,82	3/35
Auróra u. 10. IV. em.	35026/0/A/26	16 m ²	irodahelyiség	872	1.090	2014.06.10.	2015.07.21.	nem	7.436	0		8,83	3/26
Gyulai Pál u. 5. utcai, pinceszint	36447/0/A/1	131 m ²	raktárhelyiség	11.496	14.370	2011.11.11.	2013.04.17.	igen	11.970	0		16	2/13
Kiss József u. 8. I. 8.	34699/0/A/10	285 m ²	egyéb helyiség	36.936	46.170	2007.07.18.	2013.04.16.	igen	28.500	0		25,72	3/24
Krúdy u. 6. fsz. 3.,udvari	36607/0/A/3	4 m ²	raktárhelyiség	192	240	2014.12.16.	2015.04.29.	nem	1.352	220 2015.13.31-ig		0,23	1/31
Lujza u. 17. utcai, pinceszint	35442/0/A/1	36 m ²	raktárhelyiség	864	1.080	nem volt bérbeadva	2015.05.08.	igen	7.200	0		65,6	6/13
Lujza u. 23. alagsor 1., udvari	35439/0/A/53	42 m ²	raktárhelyiség	992	1.240	nem volt bérbeadva	2015.05.08.	igen	5.450	0		26,37	18/60
Lujza u. 23. alagsor 2., utcai	35439/0/A/54	37 m ²	raktárhelyiség	888	1.110	nem volt bérbeadva	2015.05.08.	igen	4.800	0		26,37	18/60
Lujza u. 23. alagsor 7., udvari	35439/0/A/59	31 m ²	raktárhelyiség	712	890	nem volt bérbeadva	2015.05.08.	igen	4.100	0		26,37	18/60
Népszínház u. 22. fsz. 12., udvari	34679/0/A/12	71 m ²	irodahelyiség	5.816	7.270	2013.09.03.	2015.03.10.	igen	14.965	0		15,66	8/83
Rákóczi út 71. fsz. 5., udvari	34612/0/A/51	168 m ²	irodahelyiség	10.416	13.020	2013.11.07.	2015.07.21.	igen	30.708	0		7,61	3/53

Szentkirályi u. 33-35. utcai, földszint	36583/0/A/54	55 m ²	garázs helyiség	7.144	8.930	2012.11.05	2015.06.30	nem	16.056	0		3,64	3/55
--	--------------	-------------------	--------------------	-------	-------	------------	------------	-----	--------	---	--	------	------

1089 Budapest, Dobozi utca 7-9. emeleti lakás Hrsz.: 35381/0/A/26



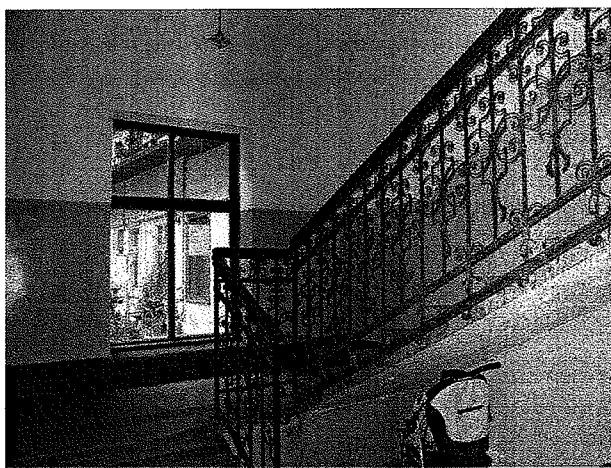
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



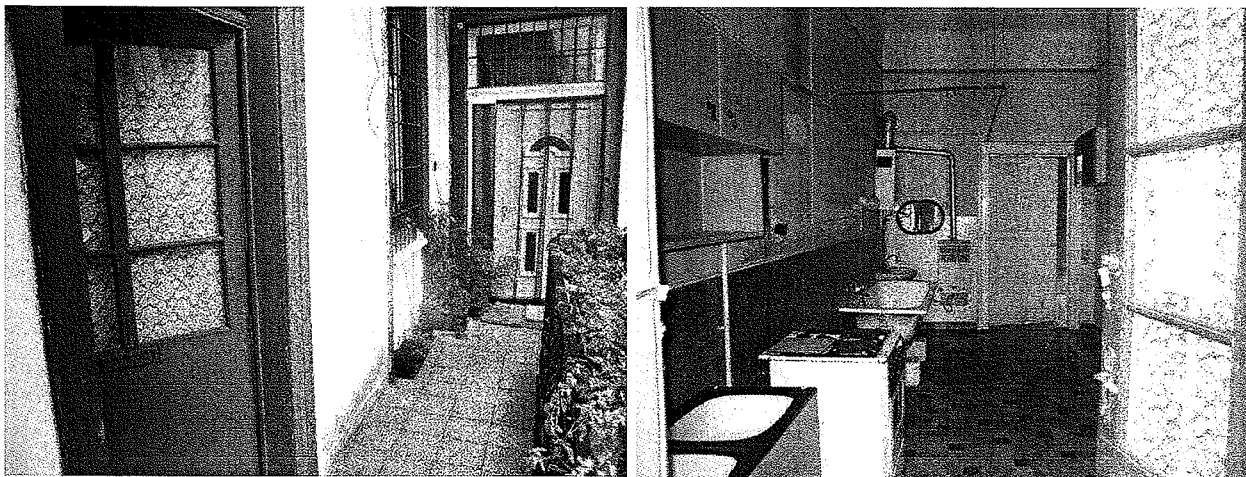
Lépcsőház



Függőfolyosó

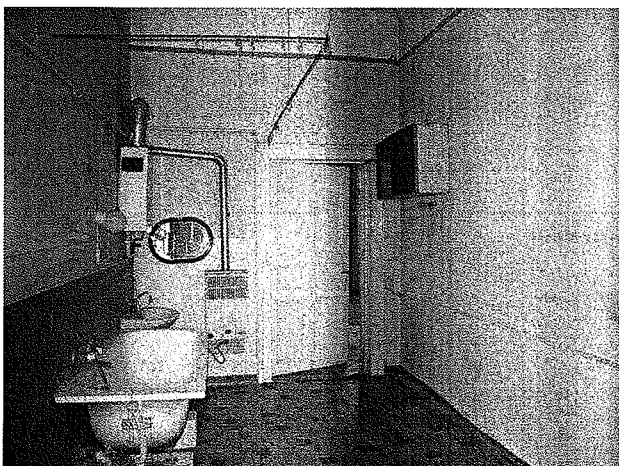
2015. október 8.

1089 Budapest, Dobozi utca 7-9. emeleti lakás Hrsz.: 35381/0/A/26

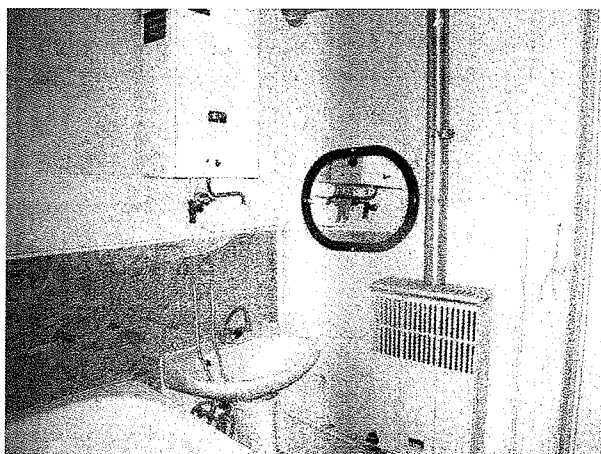


A vizsgált ingatlan bejárata

Konyha + fürdő



Konyha + fürdő



Fürdő + wc



Szoba

2015. október 8.

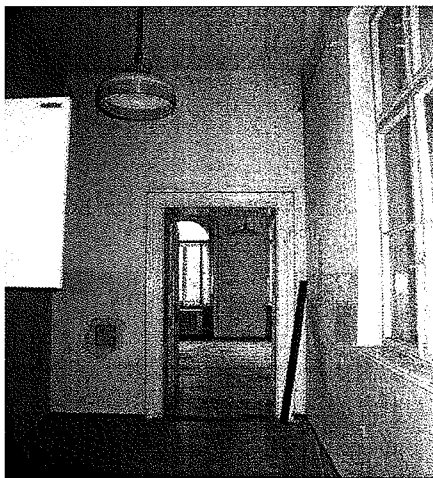
1084 Budapest, József utca 61. emeleti lakás Hrsz.: 35151/0/A/25



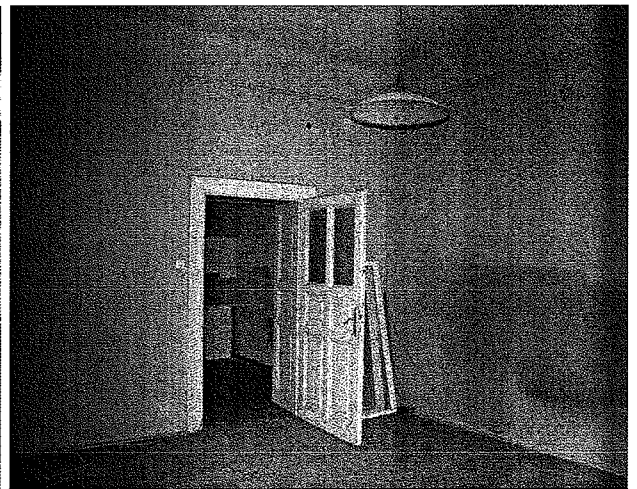
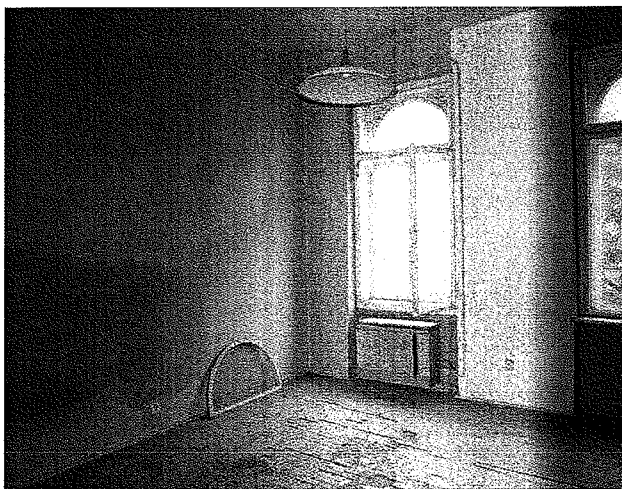
A vizsgált ingatlan bejárata



Előtér + zuhanyozó

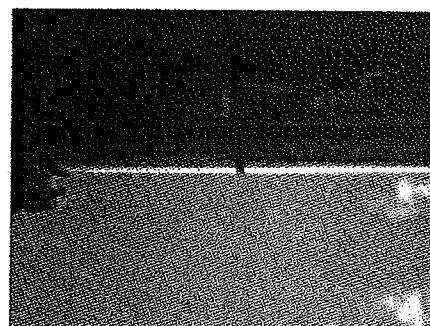
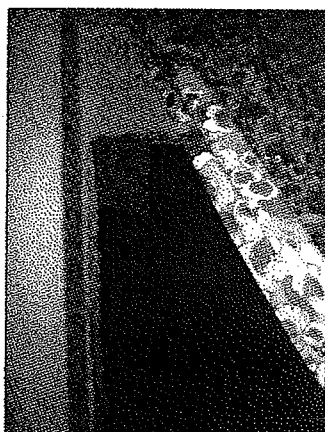
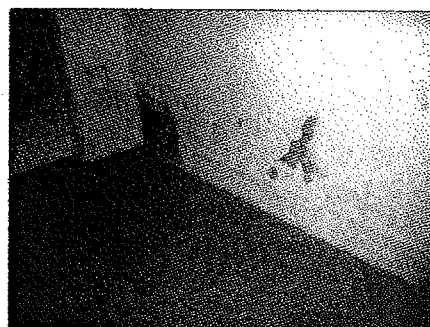
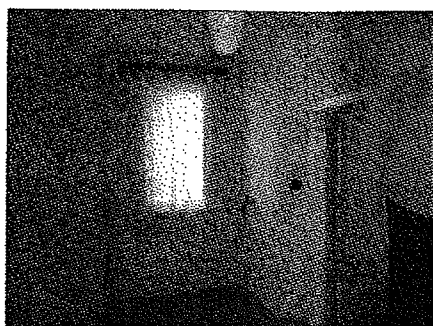
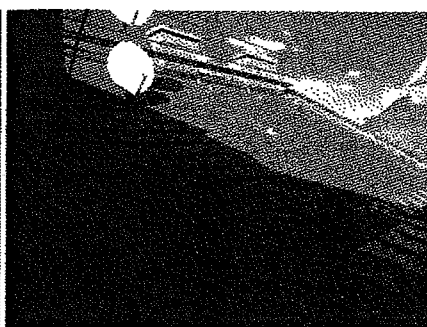


Konyha

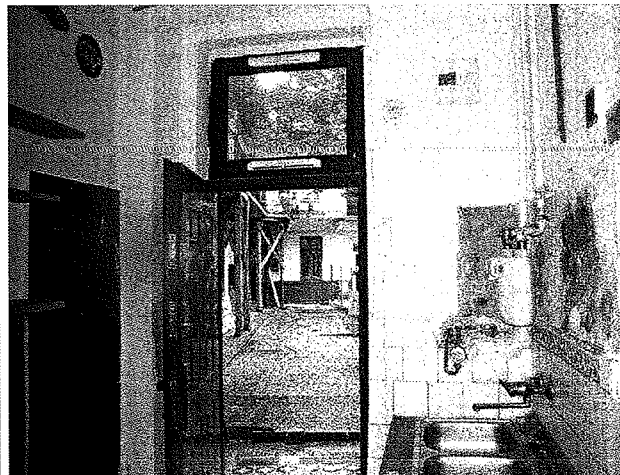
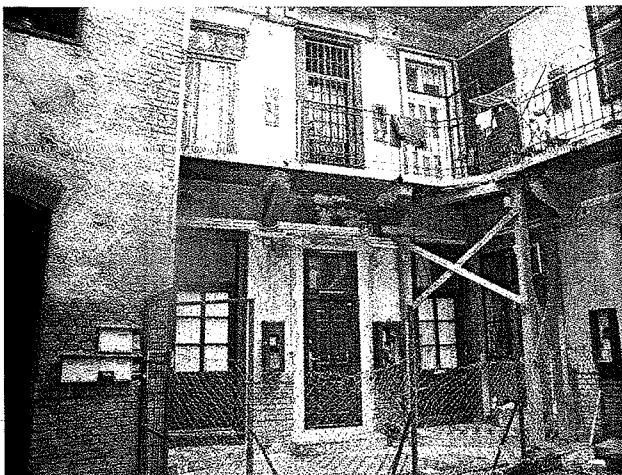


Szoba

2015. október 8.



1089 Budapest, Kőrös utca 17/B. földszinti lakás. Hrsz.: 35973/0/A/2



A vizsgált ingatlan bejárata



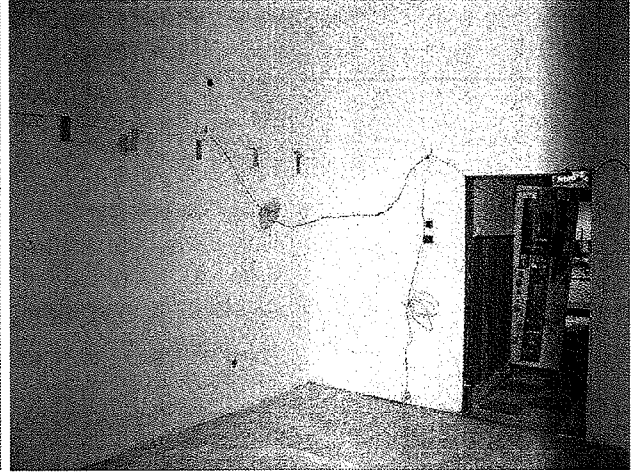
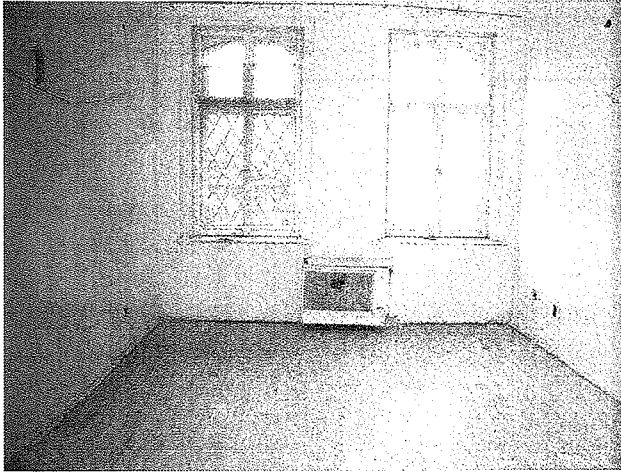
Konyha



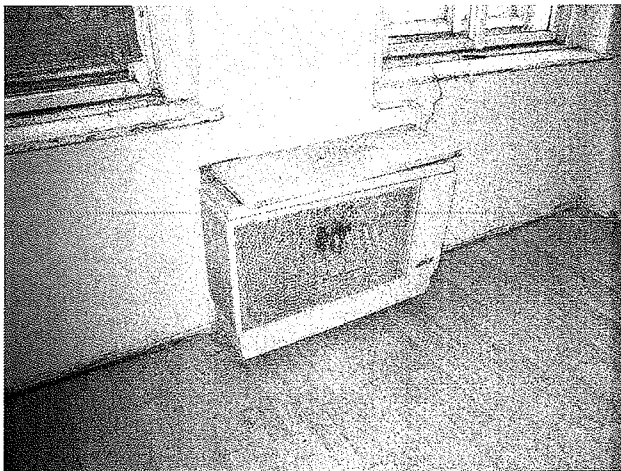
Fürdő + wc

2015. október 8.

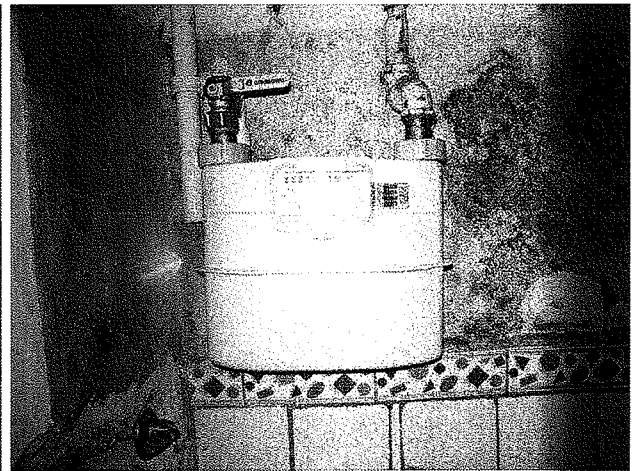
1089 Budapest, Kőrös utca 17/B. földszinti lakás Hrsz.: 35973/0/A/2



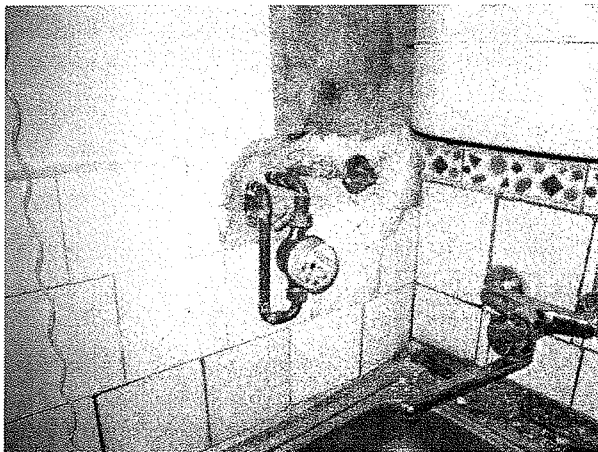
Szoba



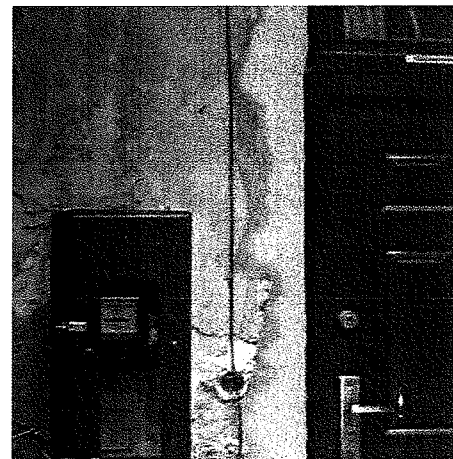
Gázkonvektor



Gázóra

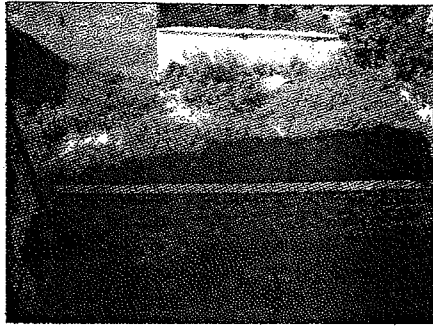


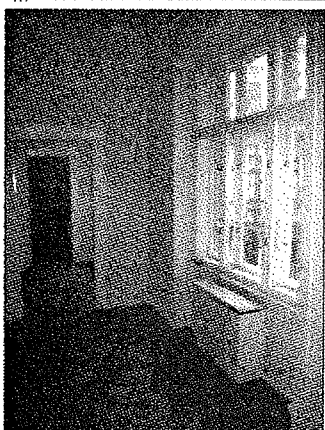
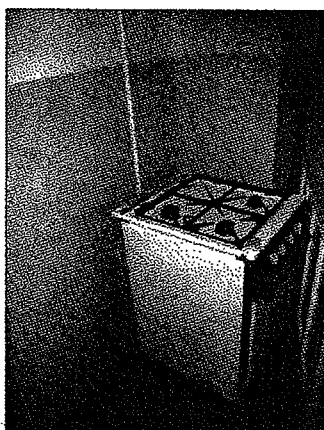
Vízóra

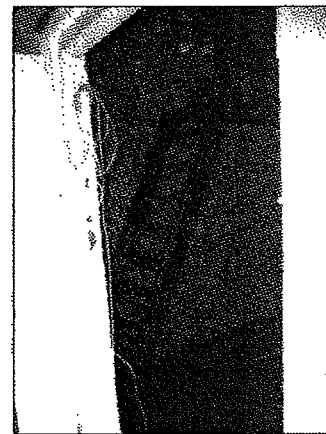
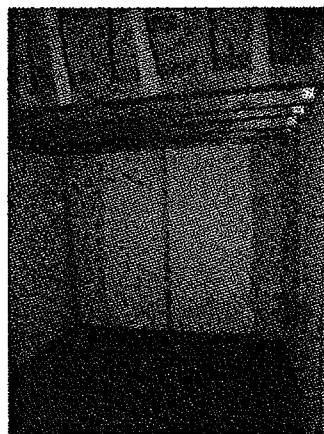
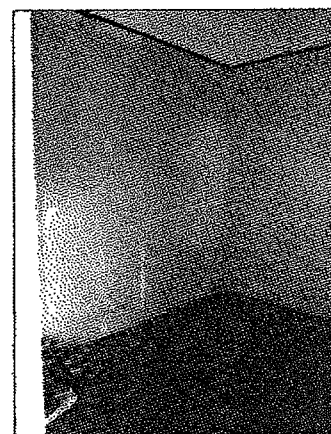
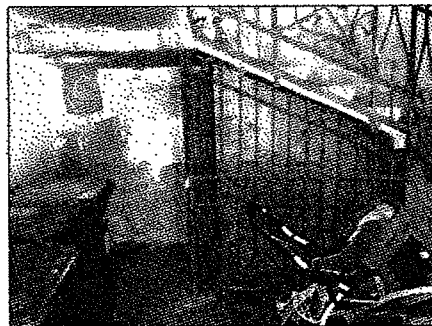


Villanyóra

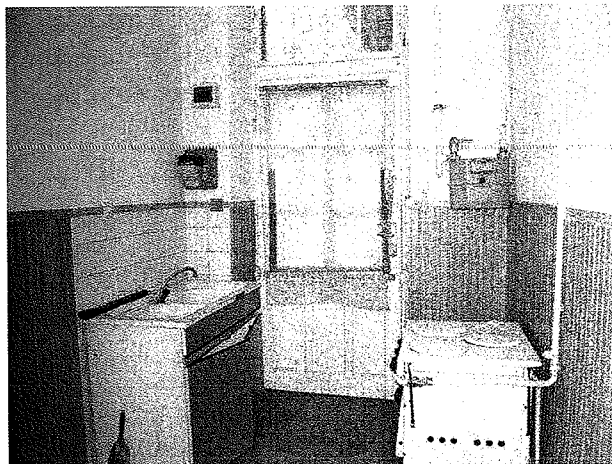
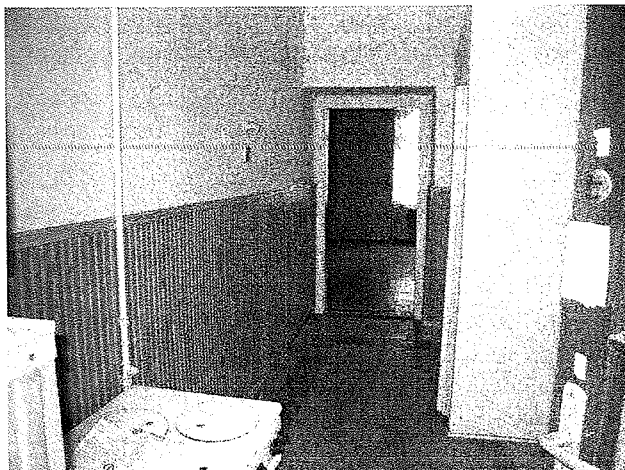
2015. október 8.



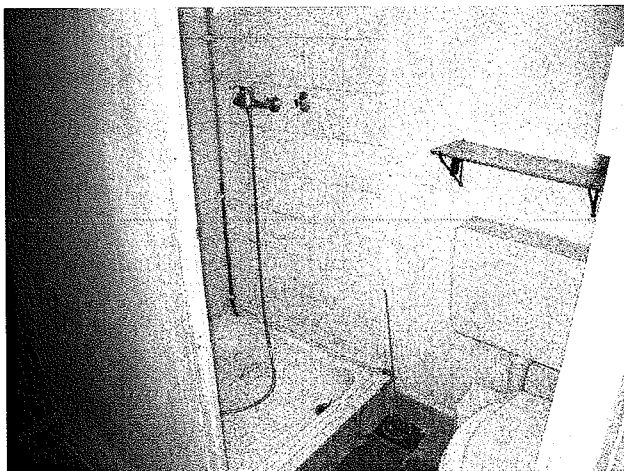




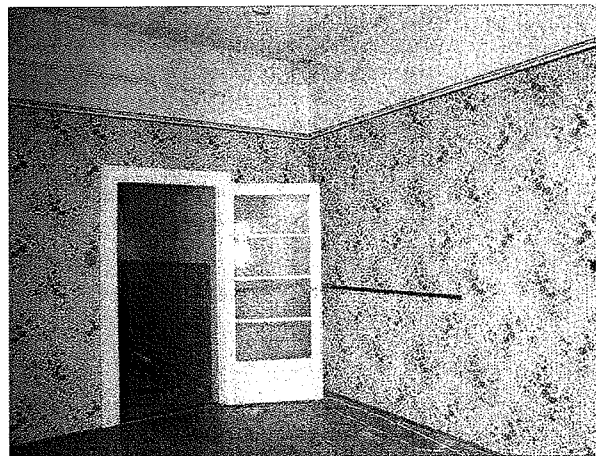
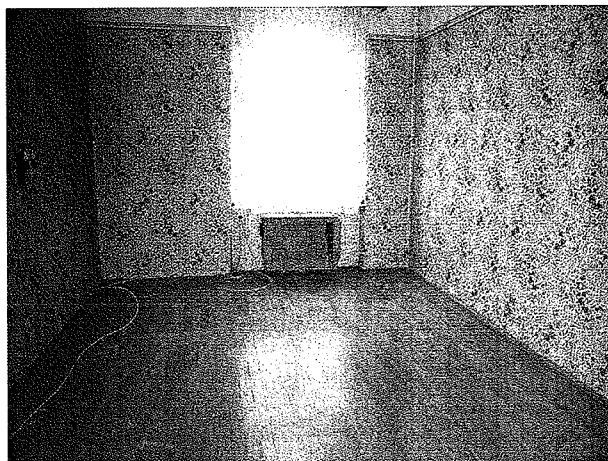
1086 Budapest, Szeszgyár utca 12. emeleti lakás Hrsz.: 35937/0/A/32



Konyha



Fürdő + wc



Szoba

2015. október 8.

