
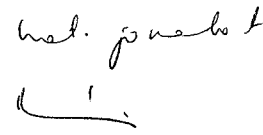
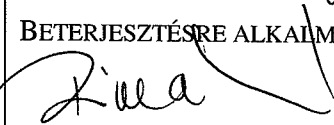


3/2.



# Előterjesztés

## Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

<b>Előterjesztő:</b> Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 5.	..... sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Az ingatlan-nyilvántartásban 35229 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 100%-ban Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre való kijelölése	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a <u>határozat</u> és/vagy rendelet elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Felszámolt a hely. j. szab. t. szerint</i> 	
JOGI KONTROLL: <i>2. gje</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlan-nyilvántartásban **35229** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, önkormányzati tulajdonú műemléki lakóépület bérlői vételi kérelmet nyújtottak be, bérleményeik megvásárlására vonatkozóan. Az épületben 22 db bérlemény található, ebből 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 17 db lakás.

Józsefváros Képviselő-testülete 2002. szeptember 12-i ülésén 529/2002. (09.12.) számú határozatában már döntött a Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről.

Tekintettel arra, hogy a bérlők több mint 25 %-a jelezte vételi szándékát, az ingatlan tervezett értékesítését megelőzően 2003. május 23-án elkészült az épület állapot-meghatározó szakvéleménye, amelyet az URBS társasházakat képviselő, épületfenntartó és ingatlanforgalmazó Kft. készített el. A társasház tulajdont alapító okirat bejegyzését a Földhivatal elutasította, tekintettel arra, hogy a Műemlékvédelmi Hivatal elidegenítéshez történő hozzájárulása a Földhivatal részére nem került megküldésre.

A Képviselő-testület a 633/2008. (XII. 11.) számú határozatával az alábbiak szerint döntött:

ÉRKEZETT

2013 MÁJ 28. *14<sup>00</sup> Zuc'*

„1.) Bp. VIII. József krt. 48. szám alatti (35229 hrsz-ú) és a Bp. VIII. Bezerédi utca 6. szám alatti (34653 hrsz-ú) lakóépületeket – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) egyetértése esetén – kijelöli elidegenítésre, az alábbi feltételekkel:

- az egyes lakóépületek bérlőinek legalább 50 %-a vételi szándékkal él és az elidegenítés feltételeinek vállalásáról szóló elvi nyilatkozatot aláírja
- az egyes bérlakások leendő vevői vállalják a KÖH által előírt felújítási munkálatok költségét
- az egyes bérlakások leendő vevői a KÖH által támasztott egyéb szerződéses kötelezettségeket, kikötéseket, garanciális feltételeket elfogadják
- az önkormányzat a bérlakások elidegenítéséből származó, a kerületi önkormányzatot megillető nettó bevétel erejéig a felújítási munkálatok egy részét magára vállalja.

2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a Bp. VIII. József krt. 48. szám alatti (35229 hrsz-ú) és a Bp. VIII. Bezerédi utca 6. szám alatti (34653 hrsz-ú) műemléki lakóépületeket érintően folytasson tárgyalásokat a lakásbérlőkkel és a KÖH illetékeseivel.

3.) felkéri a polgármestert, hogy a KÖH által elvárt garanciális elemeket tartalmazó szerződés-tervezet mintát, valamint az előkészítés és végrehajtás során felmerülő további tulajdonosi döntési javaslatokat terjessze a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság elé.”

A Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2012. július 10-én kelt határozata értelmében a 15621 műemléki törzsszámú Budapest VIII., József körút 48. szám alatti, 35229 helyrajzi számú ingatlan lakóépület kapualj, lépcsőház és belső udvari homlokzat felújítása, gáz alap és felszálló vezeték cseréje, elektromos fővezeték felújítását követően a végleges használatba vételi engedélyt megadta. 2012. szeptember 13-án kelt levél értelmében Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat lehetővé tegye az ingatlan értékesítését. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról szóló korábban hatályos 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet (a továbbiakban: NKÖM rendelet) 22. § (1) bekezdés alapján az állam elővásárlási jogának érvényesítése érdekében a védetté nyilvánított kulturális örökségi elem tulajdonosa az ellenérték mellett történő tulajdon átruházás esetén köteles a vételi ajánlatot a Hivatalnak megküldeni, és a tárgyat az abban foglalt feltételek mellett, a Magyar Államnak megvételre felajánlani. A korábban hatályos NKÖM rendelet 22. § (7) bekezdése szerint az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása kérdésében a Hivatal kikéri a szakigazgatási szerv véleményét.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Elidegenítési Irodája 2012. augusztus 21-én megkérte a társosztályok (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Gazdálkodási Ügyosztály, Főépítész Iroda, Építésügyi Iroda, és a Kisfalu Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda, Önkormányzati Házkezelő Iroda) véleményét az elidegenítéshez. Az említett osztályok az elidegenítésnek akadályát nem látták, amennyiben az Önkormányzat értékesíteni kívánja az ingatlant.

Mivel az állapot-meghatározó szakvélemény 2003. május 23-án készült, ezért az értékesítéshez szükséges volt egy új szakvélemény elkészíttetése, amely a jelenlegi állapotokat tükrözi. Társaságunk megrendelte az új szakvéleményt, amelyet Jákfalvy Gábor 2013. március 13-án készített el. Az állapot meghatározó szakvélemény az alábbi megállapításokat tartalmazza:

A Budapest VIII., József krt. 48. szám alatti ingatlan területe: 550 m<sup>2</sup>, szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet.

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: műemlék épület.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: zártosított, mértéke: ~76 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építési éve: 1895.

Utolsó felújítás, átépítés éve: 2012. (kapualj, lépcsőház, belső homlokzat...).

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és tégl).  
Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű tégl.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek.  
Födém szerkezetek: pincefödém: dongaboltozatos.  
Közbenső födém: acélgerenda, poroszüveg boltozatos.  
Zárófödém: csapos gerenda födém.  
Lépcsőszerkezet: lebegő kőlépcső.  
Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.  
Tető szerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.  
Hő- és vízszigetelés: nincs.  
Héjalás: hornyolt cserépfedés.  
Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.  
Homlokzatképzés: vakolt homlokzatok, párkányokkal, kváderezésekkel.  
Belső felületképzés: vakolt, festett lépcsőház, közlekedők.  
Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.  
Épületlakatos szerkezetek: vagyonvédelmi rácsok, kovácsolt korlát.  
Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű.  
Burkolatok: kő lemezek és terrazzo burkolatok.  
Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.  
Az épület főszerkezetei *megfelelők*.  
Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései *részben megfelelők*.  
Az épület avultsága 78 %-os.  
Azonnali intézkedések *jelenleg nincs ilyen igény*.  
További vizsgálatok lefolytatása *nem szükséges*.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre, vagy egyéb épületmozgásra visszavezethető repedések nem jelentkeznek. A pincei boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a közbenső födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kőlépcsőelemek néhol kopottak, így balesetveszélyesek.
2. A faszerkezetű tetőzet felújított, megfelelő műszaki állapotban van. Mind a faszerkezetű zárófödém- mind az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása vegyszeres kezelése megtörtént. A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a tetőszerkezet ácsolata korának megfelelő műszaki állapotban van, korhadás vagy kigyengítettség nem volt tapasztalható. A lécezés és a cserép fedés már cseréjére került.
3. A kémények általános műszaki állapota megfelelő. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a kéményeket az elmúlt években felújították. A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tető bádogos szerkezeteket szintén felújították, ezek éves ellenőrzése szintén javasolt (a kisebb sérülések időbeni javítása érdekében).
5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezeteit részben már javították, felújították (az udvari korlátok felületkezelése hiányos). Általános műszaki (és esztétikai) állapotuk közepes. Az utcai főhomlokzatot kb. 20 éve, az udvari homlokzatokat 2012-ben újították fel. Az utcai homlokzat mára elkoszolódott, újbóli színezése időszerű.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet. A pincében jelentősebb falvizesedés nem jelentkezik.
7. A lakóépület gépészeti hálózata közepes állapotú. A méretlen gázvezeték hálózatot (alapvezetékeket) már kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a lakásokon belüli vezeték továbbra is cserélendő. A víz- és csatorna- hálózat alapvezetékeit szintén cserélték (a pincei szakaszokon). A felszálló strangok cserélendő. Az elektromos elosztó hálózatot szintén felújították. A lakóépületben lift nincs kiépítve.
8. A szakértői szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület külső és belső felújítása megtörtént, az alap gépészeti vezeték és elektromos hálózat felújításra került. Ezek után néhány elmaradt befejező- és a korszerűsítést célzó munkálatok vannak még hátra.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 21 bérlőből 20 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 18 bérlő megerősítette vételi szándékát, egy nem nyilatkozott, 2 bérlő pedig nem kívánja megvásárolni az ingatlant. Az 5 db helyiségből 4 bérlő szeretné megvásárolni a

bérleményét, 1 nem nyilatkozott. A 17 db lakásból 14 bérlő szeretné megvásárolni a bérleményét, 2 pedig nem, 1 db lakás üres.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevételek	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgálat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	10 938 865 Ft	2 641 788 Ft	453 681 Ft	394 122 Ft	3 489 591 Ft	7 449 274 Ft
2009	12 572 346 Ft	3 259 456 Ft	834 784 Ft	457 017 Ft	4 551 257 Ft	8 021 089 Ft
2010	13 297 123 Ft	2 913 618 Ft	668 451 Ft	483 358 Ft	4 065 427 Ft	9 231 696 Ft
2011	15 616 496 Ft	1 667 425 Ft	10 747 Ft	341 652 Ft	2 019 824 Ft	13 596 672 Ft
2012	14 403 923 Ft	1 549 404 Ft	448 986 Ft	637 281 Ft	2 635 671 Ft	11 768 252 Ft
Összes	66 828 753 Ft	12 031 691 Ft	2 416 649 Ft	2 313 430 Ft	16 761 770 Ft	50 066 983 Ft

2011. évben az épületen végzett felújítási munkák értéke gázvezeték csere: nettó 3.555.397,- Ft + Áfa, a kapualj, lépcsőház és belső udvar felújítás: nettó 35.665.276,- Ft + Áfa. Az épület felújítására az elidegenítés érdekében volt szükség, mivel annak hiányában a műemléki hatóság nem járult hozzá az elidegenítéshez.

Az épület társasház tulajdont alapító okirattal nem rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartásba vételi kérelem korábban már be lett nyújtva a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalba nyilvántartásba vétel érdekében. A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2007. december 14-én kelt levelében tájékoztatta a Józsefvárosi Önkormányzatot a 323046/1/2007 ügyiratszámú határozatában, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat társasház bejegyzési kérelmét elutasította, mert a hiányzó iratok nem lettek pótolva. Ezért szükséges a társasház bejegyzési kérelem ismételt benyújtása.

A társasház tulajdont alapító okiratok elkészítésének költsége várhatóan albetétenként 22.000,- Ft + Áfa/albetét ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj 6.600,- Ft/albetét, de legfeljebb 100.000,- Ft. A társasház tulajdont alapító okiratok elkészítése pénzügyi fedezetet igényel, mely a költségvetésben a 11602 soron szerepel.

Az Önkormányzat a felújítási költségek Áfáját, 10.143.000,- Ft-ot visszaigényelt, amelyet a bérlemények értékesítése esetén vissza kell fizetni. Az Áfát az elidegenítések arányában kell visszafizetni. Az Áfa visszafizetésének fedezeteként a 11602 cím kiadási előirányzatban rendelkezésre álló társasházi közös költség keretét 5 MFt-tal 625 MFt-ról 620 MFt-ra való csökkentését, valamint a 11602 cím kiadási előirányzatban rendelkezésre álló szabványos mérőhelyek kialakítása keret 2 MFt-tal, 4 MFt-ról, 2 MFt-ra történő csökkentését javasoljuk. Tekintettel arra, hogy az Áfát az elidegenítések arányában kell visszafizetni, nem szükséges jelenleg a teljes Áfa mértékéig a költségvetési keret megjelölése, illetve, ha az elidegenítések nem a becsült ütemben, hanem annál lassabb mértékben valósulnak meg, a fennmaradó keret, azokra az előírások teljesítésére felhasználhatók, amelyek emiatt módosításra kerülnek.

A lakásbérlemények elidegenítéséből várható bevétel 200.000,- Ft-os m<sup>2</sup> árral, határozatlan idejű bérleti joggal számolva, egyösszegű fizetés és a kedvezmények igénybevétele mellett 48.683.600,- Ft. A 17 db lakásból 1 db összkomfortos, 12 db komfortos, 1 db félkomfortos és 3 db komfort nélküli lakás. Ezt növeli még a nem lakás célú helyiségbérlemény elidegenítése során elérhető bevétel, ami a forgalmi érték 100 %-nak felel meg.

A lakásbérlemények esetében a vételár 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, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a.

A hatályos 45/2012. (XI. 30.) számú EMMI rendelet (a kulturális javakkal kapcsolatos hatósági eljárásra vonatkozó szabályokról) 10. § alapján az államot elővásárlási jog illeti meg a műemléki jellegre tekintettel, ami alapján a vételi ajánlatot az állam részére meg kell küldeni, nyilatkozattétel érdekében. Amennyiben az állam él elővásárlási jogával, úgy a bérlő helyett, az állammal köt adásvételi szerződést az Önkormányzat.

A bérlemények elidegenítése javasolt, a társirodák álláspontja szerint annak 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**

.....év (...hó....nap) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) a 529/2002. (09.12.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) a **Budapest VIII., József körút 48.** szám alatti, **35229** hrsz-ú épületben található lakás és nem lakás célú helyiségeket elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 25 %-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-a.
- 3.) az épületen elvégzett munkálatok után visszaigényelt 10.143,0 e Ft Áfa visszafizetésének fedezetére a 2013. évi költségvetésben 7.000,0 e Ft-ot biztosít a 11602 cím dologi kiadási előirányzata terhére, 2014. évre 3.143,0 e Ft-ra előzetes kötelezettséget vállal az elidegenítési bevételek terhére.
- 4.) a 3. pontban foglaltak érdekében a 11602 cím – kötelező feladat – dologi kiadásokon belül a Társasházi közös költség előirányzatáról 5.000,0 e Ft-ot, a Szabványos mérőhelyek kialakítása előirányzatáról 2.000,0 e Ft-ot átcsoportosít az áfa befizetés előirányzatára a József krt. 48. értékesítése miatti áfa visszafizetése érdekében.
- 5.) felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat a költségvetés következő módosításánál és a 2014. évi költségvetés készítésénél vegye figyelembe.

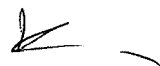
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 1-3. pontok esetében: 2013. június 30.

4. pont esetében: a költségvetés következő módosítása

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

Budapest, 2013. május 17.



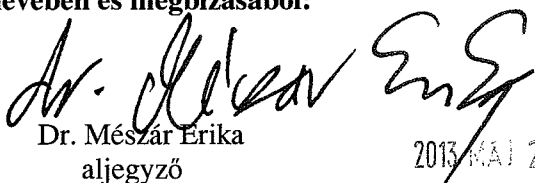
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2013. MÁJ 27.