

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

Tárgy: Javaslat üres helyiségek és lakások elidegenítésére

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

Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 16 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

Lakások zárolásánál a Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, továbbá figyelembe vette a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú, az Önkormányzat közép és hosszú távú gazdasági programjáról szóló határozatában előírtakat, miszerint

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- ...
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre,”

A Helyiség Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat a tapasztalatok alapján bérbeadás útján nem lehet hasznosítani. A helyiségek esetében a fent megjelölt közép és hosszú távú gazdasági program középtávon, a következőket fogalmazza meg:

„...“

- a helyiség-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa az üres helyiség árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, a lakások mellett 6-8 db helyiség meghirdetésével,...”

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 általában az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított forgalmi értékük:

- Budapest VIII. kerület, Baross utca 120. földszint 1. szám alatti, 35433/0/A/16 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, komfort nélküli 1 szobás lakás forgalmi értéke: 6.200.000,- Ft a Grifon Property Kft. (To-

ronyi Ferenc) által 2015. október 9. napján készített és független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület 1889-ben épült, hagyományos tégl szerkezettel, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található. Az épület a Baross utca és a Lujza utca kereszteződésében található, a lakás bejárata a Lujza utcáról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van, az ajtó fémredőnnel, az ablak fix ráccsal védett. Az ingatlan konyhára és szobára osztott, elhanyagolt, koszos, rovarfertőzött, kizárólag víz-, és elektromos közművekkel rendelkezik. A falak festettek, csempézettek, a szoba hajópadló, a konyha helyiség járólappal burkolatú. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.

- Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. II. emelet 16. szám alatti, 35912/0/A/18 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, eredetileg komfort nélküli, 1 szobás lakás forgalmi értéke: 5.000.000,- Ft az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. február 15. napján készített és független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Orczy negyed elnevezésű városrészében található. A szoba-konyhas lakás a II., legfelső emeleten helyezkedik el, felújítandó állapotú, zárt lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Szobája és konyhája az udvarra néz. Burkolatai parketta, kőlap, állapotuk közepes. Fűtése gázkonvektorral, melegvíz-ellátása villanybojlerrel megoldott. A lakáson belül nincs külön fürdőhelyiség, a zuhany-sarok a konyhában került kialakításra. Mivel nincs külön fürdőhelyiség és WC, ezért a lakás komfortfokozata komfort nélküli. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. III. emelet 32. szám alatti, 35380/0/A/37 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, komfort nélküli, 1 szobás lakás forgalmi értéke: 5.500.000,- Ft az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. február 15. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található. A szoba-konyhas lakás a III., legfelső emeleten található a közös WC mellett, felújítandó állapotú, zárt lépcsőházon keresztül és függőfolyosón közelíthető meg. Szobája és konyhája az udvarra néz. Burkolatai parketta, kőlap, állapotuk felújítandó. Fűtése gázkonvektoros, de csak a konyhában található egy fali konvektor, és egy falikút, melegvíz ellátása nincs. Lakáson belül nincs fürdőhelyiség és WC, fűtése nem teljes körű, ezért a lakás komfortfokozata komfort nélküli. A lakásról alkotott összbemutató kedvezőtlen. A falakban lévő vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak, cserélendők, korszerűsítendők.
- Budapest VIII. kerület, Hős utca 3. K lph. földszint 408. szám alatti, 38839/16/B/1 hrsz.-ú, 43 m² alapterületű, komfortos, 1 szobás, összközműves lakás forgalmi értéke 10.300.000,- Ft az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. február 15. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1920-as évek elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Százados negyed elnevezésű városrészében található. A lakás saját használatú kerten keresztül közelíthető meg. Szobája, hálója és konyhája az utcára néz. A hibás esővíz-elvezetés miatt a lábazat ázik. Burkolatai laminált parketta, pvc, állapotuk közepes. A lakás mennyezetén és a hálóban is beázás nyomai látszanak. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz ellátása gáz-átfolyós vízmelegítővel megoldott. A lakáshoz tartozik egy pince, ami kizárólag a lakáson keresztül közelíthető meg.
- Budapest VIII. kerület, Hungária körút 32-38. (32/B.) IV. emelet 21. szám alatti, 38878/0/E/22 hrsz.-ú, 16 m² alapterületű, szoba, WC helyiségekből álló komfort nélküli szükség lakás forgalmi értéke 3.300.000,- Ft. Az épület 1910-ben épült, állapota közepes, Józsefváros Százados negyed elnevezésű városrészében található. A lakás a IV., legfelső emeleten található, lift nélküli épületben, zárt lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A szinten nincs másik lakás, a szint többi része már padlástér. Szobája és WC-je az udvarra néz. Burkolatai parketta, pvc, állapotuk felújítandó. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz ellátása nincsen. A lakáson belül fürdőhelyiség nincsen. A lakásról alkotott összbemutató kedvezőtlen.
- A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2./B II. emelet 17. szám alatti, 35722/0/A/17 hrsz.-ú, 38 m² alapterületű félkomfortos, 1 szobás lakás forgalmi értéke 6.550.000,- Ft az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. február 15. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának

megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Losonci negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtóval rendelkezik. A konyhában gáztűzhely van, mosogató nincsen. A lakásban kézmosó (fürdő) és ebből a helyiségből nyíló WC található. A melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. Az utcai tájolású szobában parapet gázkonvektor van. A parketta hullámos, mozog. A körítő falakon és a mennyezeten repedések, vízesedés, a mennyezeten beázás nyomai látszanak. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.

- A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 38. III. emelet 27. szám alatti, 35432/0/A/26 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű félkomfortos, 1 szobás lakás forgalmi értéke 5.110.000,- Ft az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. február 12. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbécslés alapján. A lakóház 1919-ben épült, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található, lift nélküli, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában konyhabútorba épített mosogató található, a vízcsap csövét leszerelték. Vízőra van, a vizet lezárták, gáztűzhely nincs. A konyhában kéménybekötött gázkonvektor van, a szobában nincs fűtés. A szoba ablaka utcai tájolású. A fürdőszobában ülökád, kézmosó és 50 l-es elektromos bojler van. WC tartály fel van szerelve, de WC nincs kialakítva. A lakás piszkos, elhanyagolt. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuváros utca 3./A II. emelet 16./A szám alatti, 35030/0/A/24 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű komfort fokozatba nem sorolható, 1 szobás szükséglakás forgalmi értéke 2.650.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2016. február 12. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbécslés alapján. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el. A tulajdoni lap szerint a lakás egy szobából áll, komfortfokozatba nem sorolható, a lakással szemben támasztott követelményeknek nem felel meg, mivel egy helyiségből áll, semmilyen főző, előtér, szociális helyiség nem található benne. Bejárata a melléklépcsőház előteréből nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja OSB lappal van lezárva. A szobában kézmosó nincs, csatorna csatlakozás helyét kialakították. A villanyórát leszerelték, a gázóra a melléklépcsőházban van. Fűtésre kéménybe kötött gázkonvektor szolgál. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő, rossz.
- A Budapest VIII. kerület, Német utca 6. III. emelet 19. szám alatti, 34911/0/A/18 hrsz.-ú, 36 m² alapterületű komfort nélküli, 1 + ½ szobás lakás forgalmi értéke 5.480.000,- Ft az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. február 12. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbécslés alapján. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészében található. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján és ablakain OSB lapok vannak. A konyhában kisméretű gázbojlerrel ellátott mosogató található, gáztűzhely nincs. A mennyezet repedt, beázott, a felületek piszkosak. A fűlszoba gázkonvektor fűtésű, mennyezete beázott. A szobában parapet gázkonvektor található, a falak és a mennyezet repedt, piszkos. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 10. földszint 3. szám alatti, 36513/0/A/4 hrsz.-ú, 21 m² alapterületű komfortos, 1/2 szobás lakás forgalmi értéke 4.890.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2016. február 12. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbécslés alapján. Az épület a XX. század elején épült, Józsefváros Palotanegyed elnevezésű városrészében található, állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A lakás fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja a melléklépcsőházból nyílik. A konyhában szakszerűtlenül beépített csak hidegvizes mosogató és gáztűzhely van. A padozat járólapjai mozognak. Villanyóra van, a gázórát piros plombával lezárták. A fürdőszoba a konyhából nyílik, fürdőkád, kézmosó, WC és FÉG gázbojler van felszerelve. A kézmosó mögött a vezetékJavítás nyomait állították helyre. A fűlszoba ablaka a világítóudvarra és a szomszéd ház parkolójára néz. A körítő falakon 0,5-1,5 m magasságig vízesedés, a mennyezeten vakolat leválás és repedések látszanak. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.

- A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 16. szám alatti, 34802/0/A/19 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű komfort nélküli, 1 szobás lakás forgalmi értéke 4.100.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2016. február 12. napján készült, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület a XX. század elején épült, Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészében található, állapota a korának megfelelőnél rosszabb, a telken két lakóház, A és B épület található. A komfort nélküli, szoba-konyhas lakás az „A” épületben található, a közös WC és a padlásfeljáró szomszédságában. Bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában tűzhely nincs, a mosogatót leszerelték. Csak hidegvíz csap van, a vízvezeték lezárva. Az ingatlan gáz-, és elektromos órával rendelkezik. Az udvari tájolású szobában a hajópadló hullámos, mozog, fűtésre parapet gázkonvektor szolgál. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő
- A Budapest VIII. kerület, Hock János utca 8. szám alatti, pinceszinti, 35541/0/A/17 hrsz.-ú, 76 m² alapterületű raktárhelyiség forgalmi értéke 5.700.000,- Ft a Grifton Property Kft. által 2016. január 11. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Corvin negyed elnevezésű városrészében található. Az ingatlan három raktárhelyiségre és WC-re osztott, amelyek belmagassága 2,6 m. Minden közmű adott. A bejárati ajtó faszerkezetű, két-szárnyas, üvegezett, nyitható fémráccsal kiegészített, a portálablak is faszerkezetű, gyenge állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc-vel és szőnyegpadlóval burkolt, gyenge-közepes állapotban. A fűtést gázkonvektor biztosítja.
- A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 4-6./A szám alatti, 35719/4/A/1 hrsz.-ú, 143 m² alapterületű irodahelyiség forgalmi értéke 25.940.000,- Ft., valamint a 35719/4/A/6 hrsz.-ú, 8 m² alapterületű irodahelyiség forgalmi értéke 1.450.000,- Ft, együttes forgalmi értékük 27.390.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2015. október 1. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján. Az 1. albetéthez tartozó helyiségcsoport három, külön bejárattal helyiségből áll:
 1. iroda: bejárat a vasráccsal lekerített folyosóról és a 6. albetétből is lehetséges. Az utcai rácsos veranda felőli falak kopolit üvegből vannak, a másik oldalon fakeretes, kettős üvegezésű ablakokat építettek be. Részben lemez-, részben csőradiátorok vannak a távfűtő hálózatra kötve. A vizes helyiség mettlachi burkolata felett 0,20 m magasságig talajnedvesség miatt salétrom kiválás látszik. A PVC burkolat helyenként felvált, hullámos. Az elektromos mérőóra és a főkapcsoló a 6. albetétben van.
 2. tároló: az utcáról, közös közlekedőből nyílik. Fűtés nincs, elektromos áram a ház villanyórájáról van.
 3. tároló a B jelű épületben van, közös közlekedőből nyílik. Fűtése nincs, elektromos áram a ház villanyórájáról vételezve. Az utca felé alumínium keretes, dupla üvegezésű ablak van, acélráccsal. A 6. számú albetét bejárata vasráccsal lekerített folyosóról nyílik. Acélkeretes, drótüveges, rácsos bejárati ajtaja van. A padlóburkolat PVC, helyenként felvált, hullámos, a falak festettek. A helyiségben csak elektromos áram és távfűtés van, víz-, csatornaközmű és WC nincs. Az irodából átjárás nyílik a szomszéd 1. számú albetétbe. A helyiségek együttes értékesítése célszerű az átjárás, és a közös villanyóra miatt.
- A Budapest VIII. kerület, Losonci tér 7. szám alatti, földszinti, 35728/38/A/1 hrsz.-ú 199 m² alapterületű helyiségből önkormányzati tulajdonban lévő 8/100 tulajdoni hányad, 20 m² alapterületű üzlethelyiség rész forgalmi értéke 2.320.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2015. július 15. napján készített, és 2016. január 20. napján aktualizált, független szakértő által jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület Józsefváros Losonci negyed elnevezésű városrészében található. A panelházban található nagy belmagasságú helyiség bejárata az épület hátsó részéből nyílik, acélkeretes, drótüveges bejárati ajtaján belül acélrács is van. Az elektromos áramot korábban a szomszéd üzlet villanyórájáról vezették át, de a vezetéket lekötötték, jelenleg nincs elektromos áram a helyiségben. A helyiség L alakú, járólappal burkolatú, 2 db melegvízes radiátor van benne, költségosztóval. Az ajtó felett és a körítő falak felső részén bevilágító ablakok vannak. A helyiségben közművek nincsenek. A helyiség rész önállóan megközelíthető.
- A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 11. földszint 2. szám alatti, 36537/0/A/4 hrsz.-ú, 170 m² alapterületű egyéb helyiség forgalmi értéke 27.560.000,- Ft az Avant.Immo Kft. által 2015. decem-

ber 3. napján készített, független szakértő által jóváhagyott értébecslés alapján. Az épület Józsefváros Palotanegyed elnevezésű városrészében található. A helyiség bejárata a kapualjából, négy lépcsőfokon közelíthető meg, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Az albetétben gipszkarton falakkal megváltoztatták az alaprajzot. A padlóburkolatot több helyen felszedték, az elektromos szerelési munkákat félbehagyták. A falak nagyobb része vakolathiányos, és festetlen. Az albetétben fűtés, melegvíz és gázóra nincs, átmenő gázvezeték van. A vízóránál a vizet lezárták, villanyóra van. A gipszkarton falakban ajtótokok nincsenek. A helyiség szerkezetkész állapotúnak tekinthető.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok a mellékletben találhatók. A táblázatban foglalt közös költségek és bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díjak alapján megállapítható, hogy a lakások jelenlegi állapotukban történő bérbeadásakor, két lakás esetében haladja meg a költségelvű bérleti díj a közös költség összegét, minden más esetben a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakások saját költségen, vagy a bérbeadás 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 sor 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 található 11 db lakásból 7 db vízórával ellátott.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs. Az ingatlanok a rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. A HVT területen elhelyezkedő Baross u. 120., Dobozi u. 1. Hock János u. 8., Leonardo da Vinci u. 4-6/A, Lujza u. 38., Nagy Fuvaros u. 3./A, Szentkirályi u. 10., Szentkirályi u. 11. szám alatti ingatlanok esetében 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. §, 7. § és 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 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.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kis számú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

Előzőek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok árverésen történő értékesítését. Javasoljuk továbbá, hogy a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 150.000,- Ft/m², a félkomfortos lakások esetében 170.000,- Ft/m², a komfortos, összkomfortos lakások esetében 210.000,- Ft/m², és komfort fokozattól függetlenül a Palota negyedben elhelyezkedő lakások esetében 230.000,- Ft/m² összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében – amennyiben az értébecslésben meghatározott forgalmi érték azt nem érti el - az alábbiak szerint.

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár
Baross utca 120. földszint 1.	35433/0/A/16	29 m ²	komfort nélküli lakás	6.200.000 Ft
Csobánc utca 4. II. emelet 16.	35912/0/A/18	24 m ²	komfort nélküli	5.000.000 Ft
Dobozi utca 11. III. emelet 32.	35380/0/A/37	26 m ²	komfort nélküli lakás	5.500.000 Ft
Hős utca 3. K lph. földszint 408.	38839/16/B/1	43 m ²	komfortos lakás	10.300.000 Ft
Hungária körút 32./B IV. emelet 21.	38878/0/E/22	16 m ²	komfort nélküli lakás	3.300.000 Ft
Leonardo da Vinci utca 2./B II. emelet 17.	35722/0/A/17	38 m ²	félkomfortos lakás	6.550.000 Ft
Lujza utca 38. III. emelet 27.	35432/0/A/26	29 m ²	félkomfortos lakás	5.110.000 Ft
Nagy Fuváros utca 3./A II. 16./A	35030/0/A/24	21 m ²	komfort nélküli (szükség) lakás	3.150.000 Ft
Német utca 6. III. emelet 19.	34911/0/A/18	36 m ²	komfort nélküli lakás	5.480.000 Ft
Szentkirályi utca 10. földszint 3.	36513/0/A/4	21 m ²	komfortos lakás	4.890.000 Ft
Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 16.	34802/0/A/19	29 m ²	komfort nélküli lakás	4.350.000 Ft
Hock János utca 8. pincszint	35541/0/A/17	76 m ²	raktár	5.700.000 Ft
Leonardo da Vinci utca 4-6./A földszint	35719/4/A/1 35719/4/A/6	143 m ² 8 m ²	iroda	27.390.000 Ft
Losonci tér 7. földszint	35728/38/A/1-ből 8/100 tulajdoni hányad	20 m ²	üzlethelyiség	2.320.000 Ft
Szentkirályi utca 11. földszint 2.	36537/0/A/4	170 m ²	egyéb	27.560.000 Ft

Amennyiben a lakások vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

A helyiségek kikiáltási árának meghatározását a versenyeztetési szabályzatban foglaltak alapján, a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összegben javasoljuk. Amennyiben a helyiségek vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

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.) 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.) 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 eljárásan kívül is elidegeníthető.”

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) 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 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

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Baross utca 120. földszint 1. szám alatti, 35433/0/A/16 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.200.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

2. a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. II. emelet 16. szám alatti, 35912/0/A/18 helyrajzi számú, 24 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.000.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

3. a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 11. III. emelet 32. szám alatti, 35380/0/A/37 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.500.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

4. a Budapest VIII. kerület, Hős utca 3. K lph. földszint 408. szám alatti, 38839/16/B/1 helyrajzi számú, 43 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.300.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 24.

5. a Budapest VIII. kerület, Hungária körút 32/B. IV. emelet 21. szám alatti, 38878/0/E/22 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. március 7.

6. a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2/B. II. emelet 17. szám alatti, 35722/0/A/17 helyrajzi számú, 38 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.550.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

7. a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 38. III. emelet 27. szám alatti, 35432/0/A/26 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.110.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

8. a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3/A. II. emelet 16/A. szám alatti, 35030/0/A/24 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű komfort nélküli szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.150.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

9. a Budapest VIII. kerület, Német utca 6. III. emelet 19. szám alatti, 34911/0/A/18 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.480.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

10. a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 10. földszint 3. szám alatti, 36513/0/A/4 helyrajzi számú, 21 m² alapterületű komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.890.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

11. a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 16. szám alatti, 34802/0/A/19 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.350.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

12. a Budapest VIII. kerület, Hock János utca 8. szám alatti, pinceszinti, 35541/0/A/17 helyrajzi számú, 76 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.700.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

13. a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 4-6./A szám alatti, földszinti, 35719/4/A/1 helyrajzi számú, 143 m² alapterületű, valamint 35719/4/A/6 helyrajzi számú, 8 m² alapterületű irodahelyiségeket a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 27.390.000,- 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 igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

14. a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 7. szám alatti, földszinti, 35728/38/A/1 helyrajzi számú, 199 m² alapterületű helyiségből 8/100-ad önkormányzati tulajdonában álló, 20 m² alapterületű üzlethelyiség-részt a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.320.000,- 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 igazgatója

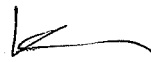
Határidő: 2016. március 7.

15. a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 11. földszint 2. szám alatti, 36537/0/A/4 helyrajzi számú, 170 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 27.560.000,- 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 igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

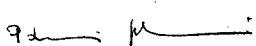
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. február 24.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

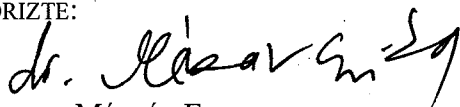
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEB 24

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

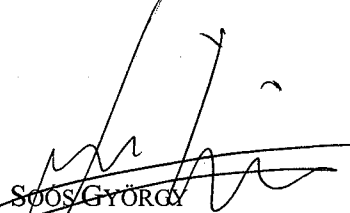
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEB 24

JÓVÁHAGYTA:



SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízórás	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti költségelvű lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdoni db szám
Baross utca 120. földszint 1.	35433/0/A/16	29 m ²	komfort nélküli lakás	6.200	6.200	2015.06.25.	2015.10.09.	nem	18.762	2.006 2020.10.31-ig	5.307	3,83	3/43
Csobánc utca 4. II. emelet 16.	35912/0/A/18	24 m ²	komfort nélküli lakás	5.000	5.000	2015.04.21.	2016.02.15.	igen	9.176	0	4.392	23,35	8/28
Dobozi utca 11. III. emelet 32.	35380/0/A/37	26 m ²	komfort nélküli lakás	5.500	5.500	2012.11.15	2016.02.15.	igen	10.494	0	4.758	26,31	8/41
Hős utca 3. K lph. fsz. 408.	38839/16/B/1	43 m ²	komfortos lakás	10.300	10.300	2015.11.12.	2016.02.15.	igen	6.020	0	15.609	4,34	4/84
Hungária körút 32/B. IV. emelet 21.	38878/0/E/22	16 m ²	komfort nélküli lakás	3.300	3.300	2015. 12.10.	2016.02.15.	nem	5.280	0	2.928	4,83	4/81
Leonardo da Vinci utca 2/B. II. emelet 17.	35722/0/A/17	38 m ²	félkomfortos lakás	6.550	6.550	2014.09.12.	2016.02.15.	igen	9.790	0	6.954	48,63	11/22
Lujza utca 38. III. emelet 27.	35432/0/A/26	29 m ²	félkomfortos lakás	5.110	5.110	2015.11.19.	2016.02.12.	igen	8.176	0	5.307	27,25	15/63
Nagy Fuváros utca 3/A. II. 16/A.	35030/0/A/24	21 m ²	komfort nélküli lakás	3.150	2.650	2015.02.25.	2016.02.12.	igen	7.826	0	3.843	16,72	7/35
Német utca 6. III. emelet 19.	34911/0/A/18	36 m ²	komfort nélküli lakás	5.480	5.480	2014.11.04.	2016.02.12.	nem	12.753	0	6.588	22,46	7/23
Szentkirályi utca 10. földszint 3.	36513/0/A/4	21 m ²	komfortos lakás	4.890	4.890	2015.05.21.	2016.02.12.	nem	5.250	0	7.623	10,42	3/43
Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 16.	34802/0/A/19	29 m ²	komfort nélküli lakás	4.350	4.100	2015.02.24.	2016.02.12.	igen	7.540	5.800 2019.04.30-ig	5.307	38,97	9/19
Hock János utca 8. pince-szint.	35541/0/A/17	76 m ²	raktárhelyiség	5.700	5.700	2002.08.01.	2016.01.11.	igen	6.336	0		26,37	5/18

W
mf

Leonardo da Vinci utca 4-6/A. földszint,	35719/4/A/1 35719/4/A/6	143 m ² 8 m ²	irodahe- lyiségek	25.940 1.450	25.940 1.450	2013.02.06.	2015.10.01	nem	30.030	0		4,94	12/239
Losonci tér 7. földszinti helyiségből 8/100 tulajdoni hányad	35728/38/A/1	20 m ²	üzlethe- lyiségrész	2.320	2.320	2009.01.19.	2015.07.15.	nem	5.301	0		0,78	1/38
Szentkirályi utca 11. földszint 2.	36537/0/A/4	170 m ²	egyéb helyiség	27.560	27.560	nem volt bérbe adva	2015.12.03.	nem	38.930	0		9,91	2/43

MS

1089 Budapest, Baross utca 120. földszinti lakás Hrsz.: 35433/0/A/16



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

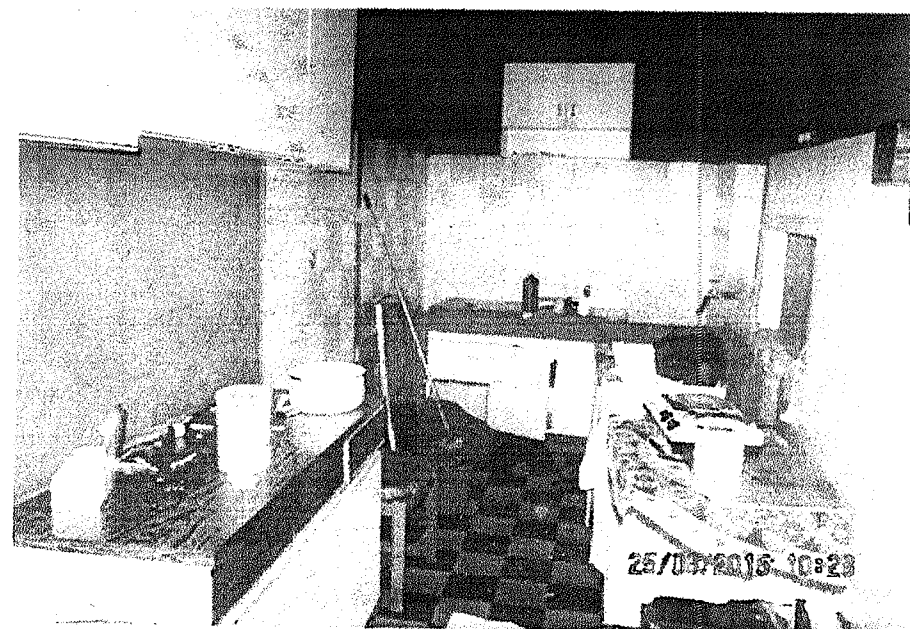
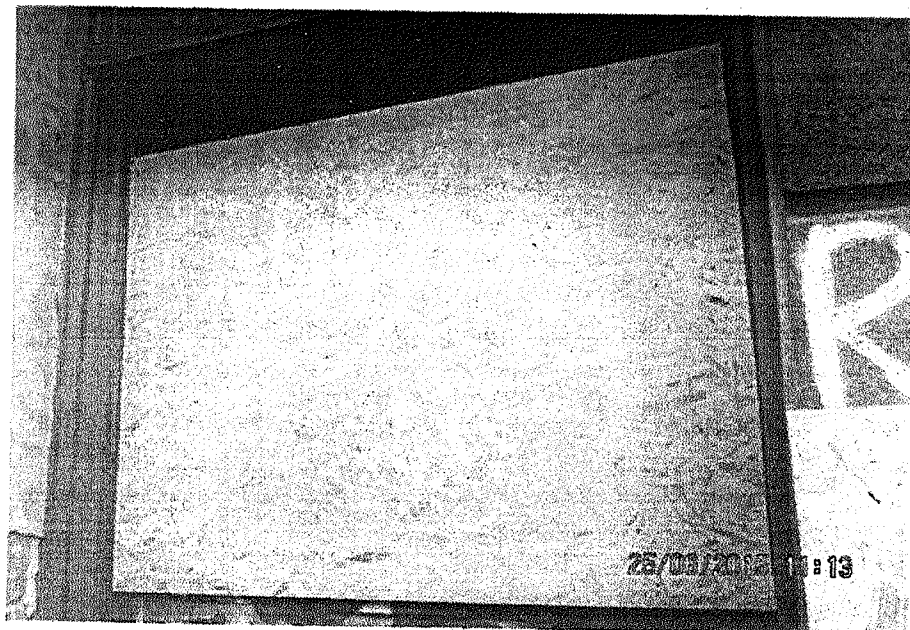
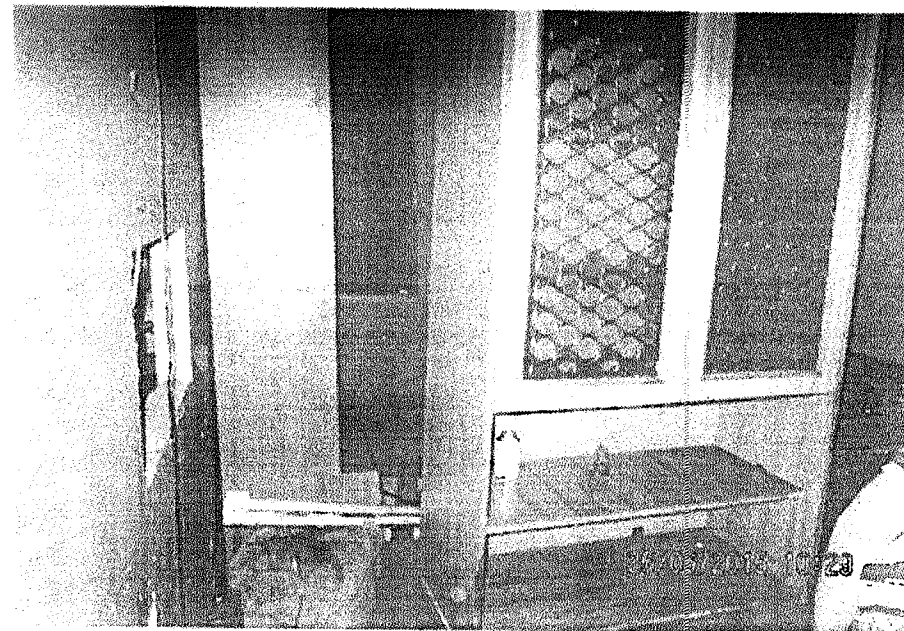
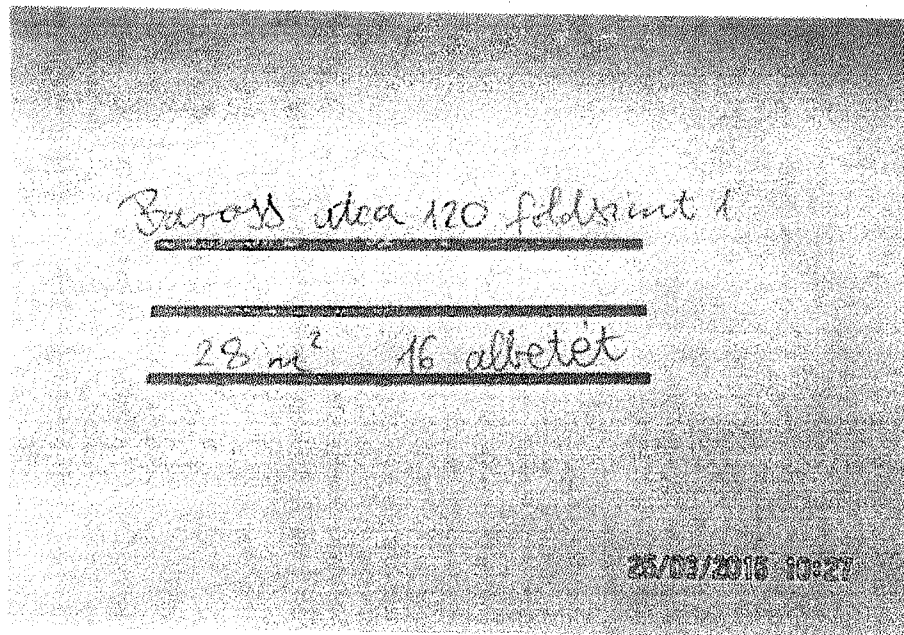


Vizsgált ingatlan utcafrontja

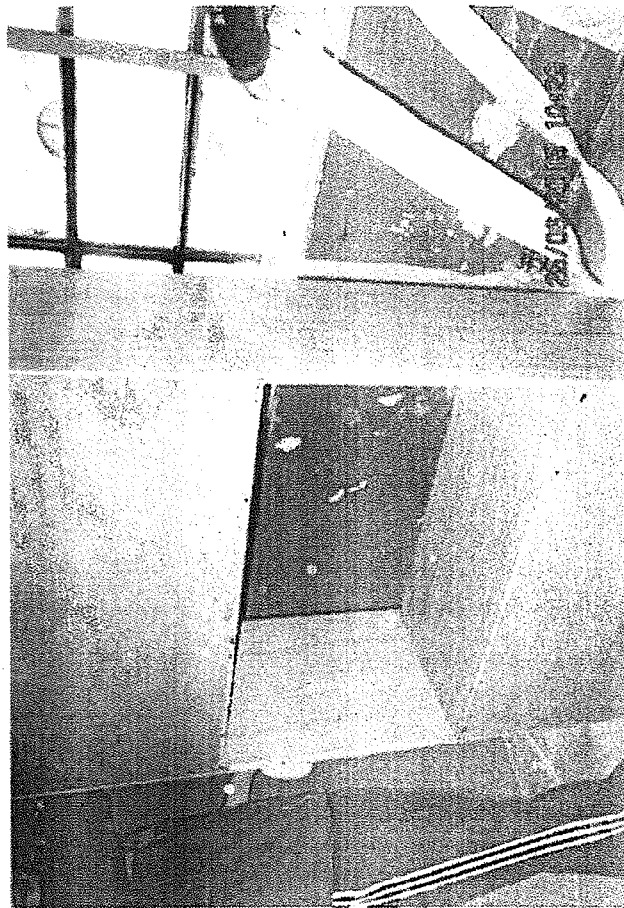
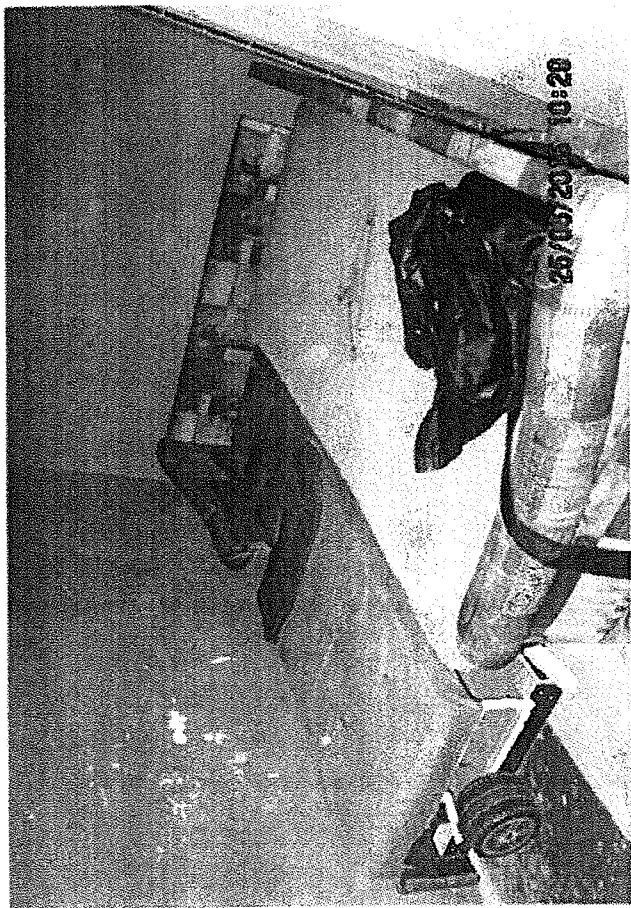
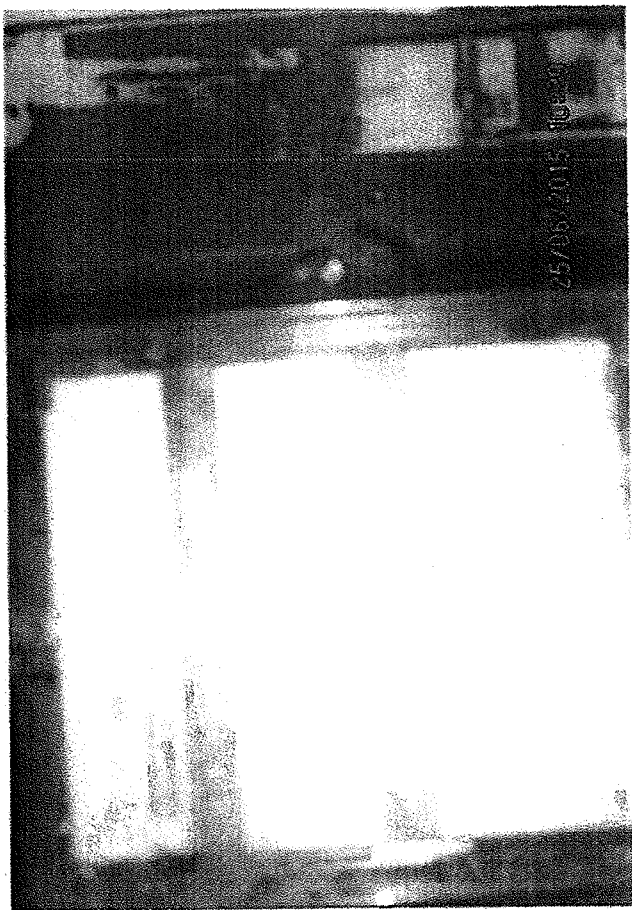


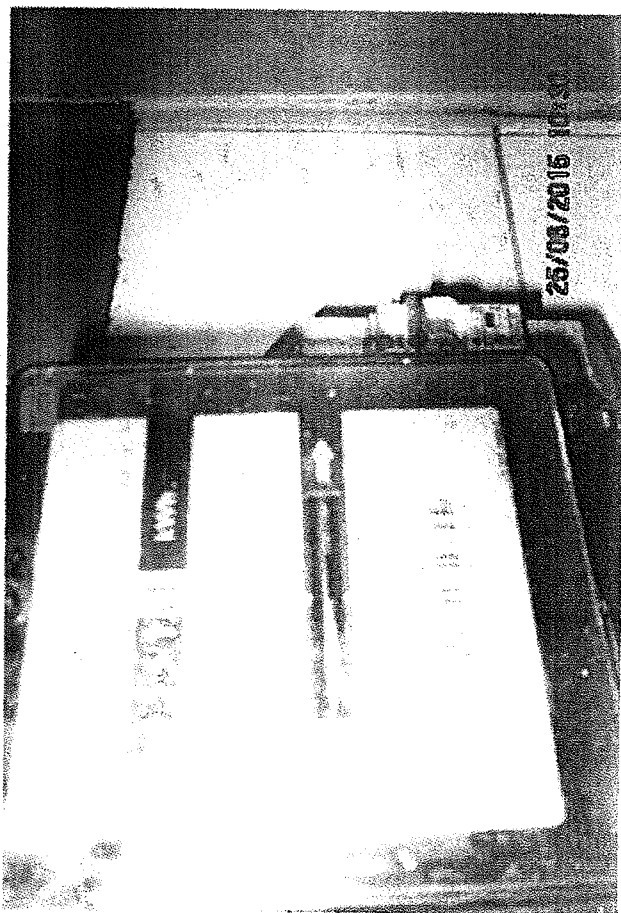
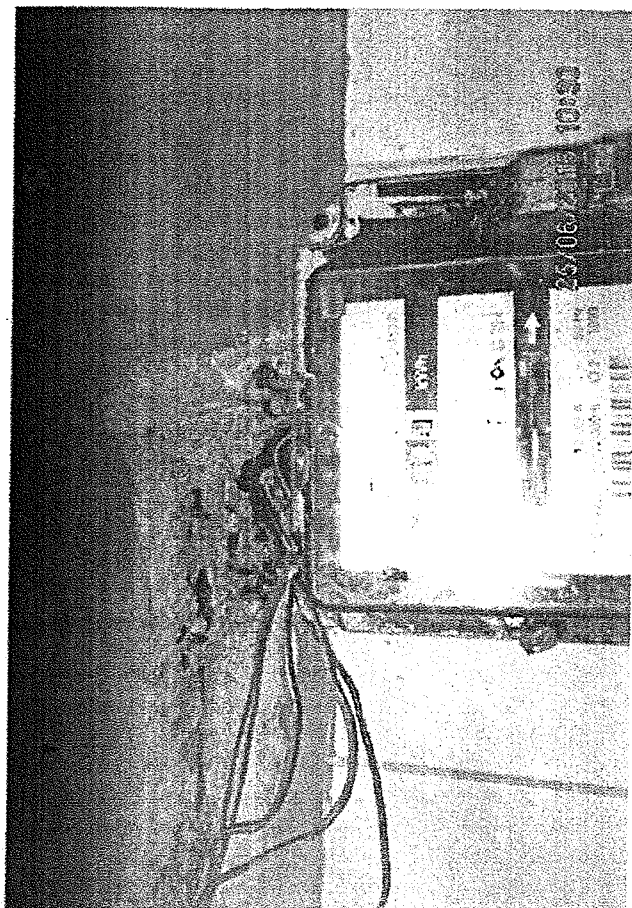
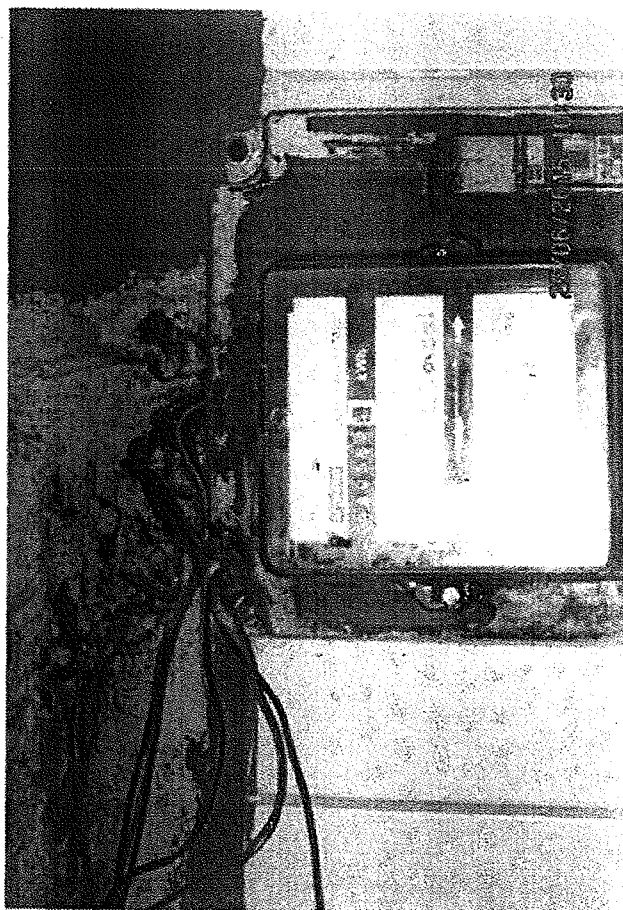
A vizsgált ingatlan bejárata

2015. október 8.

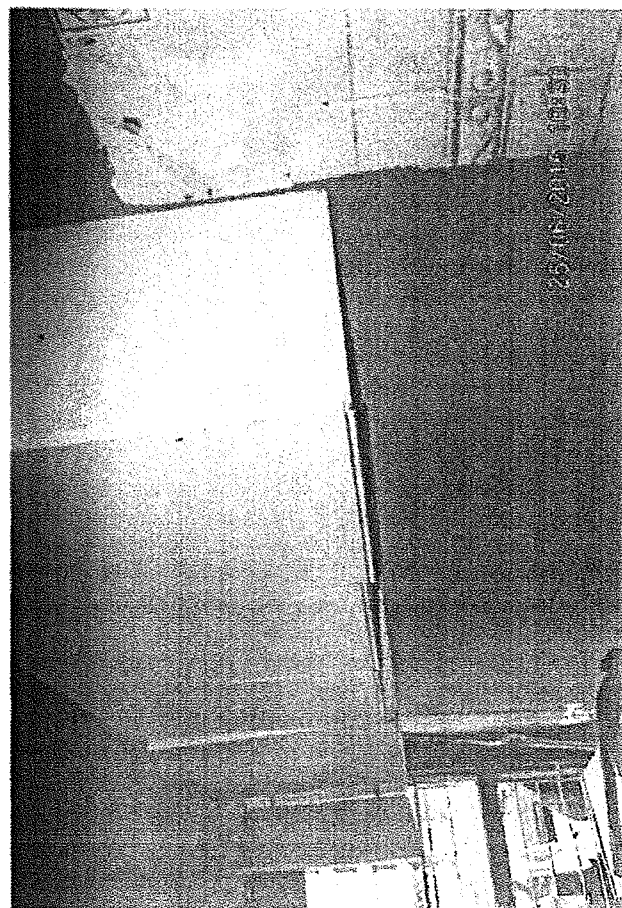
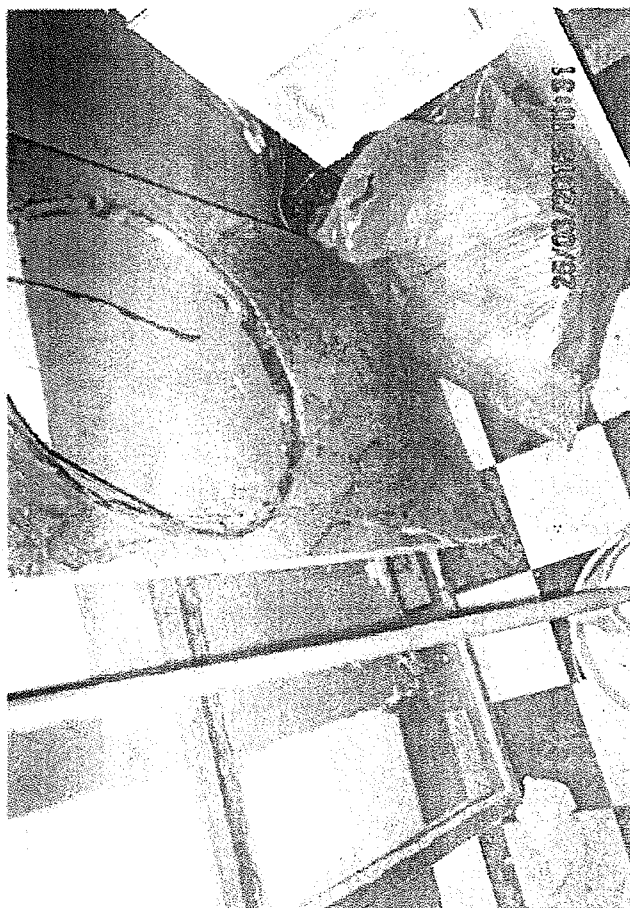
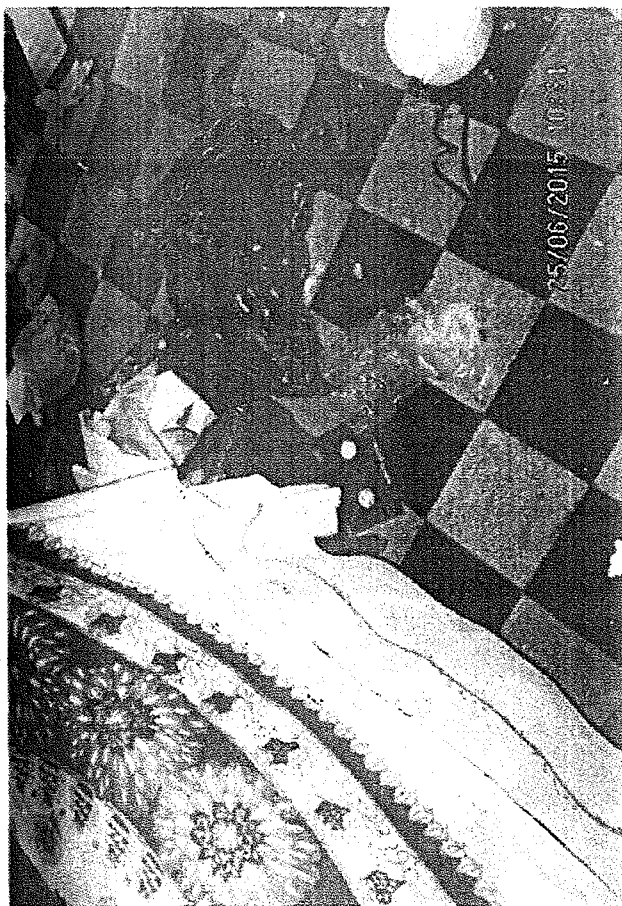
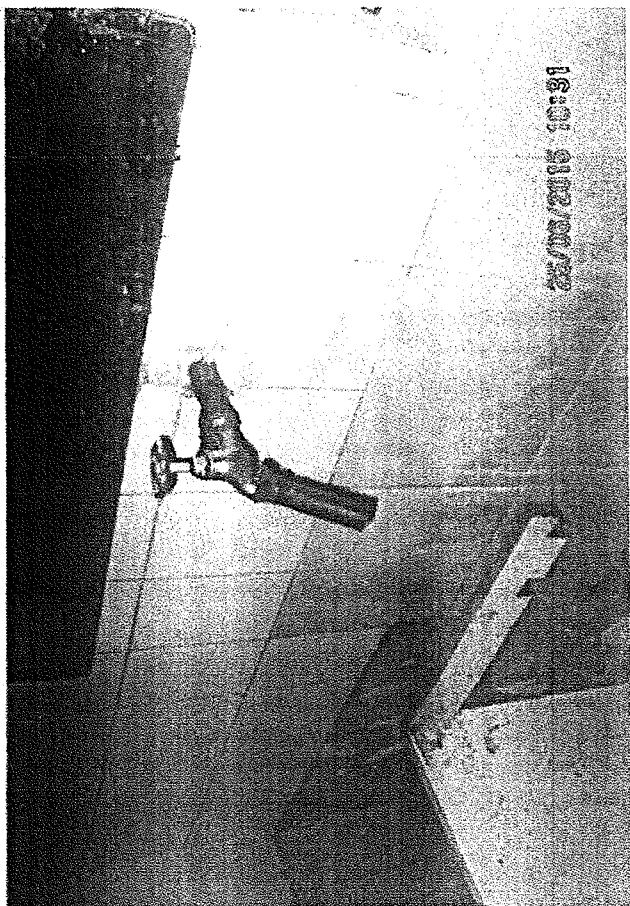


h/v

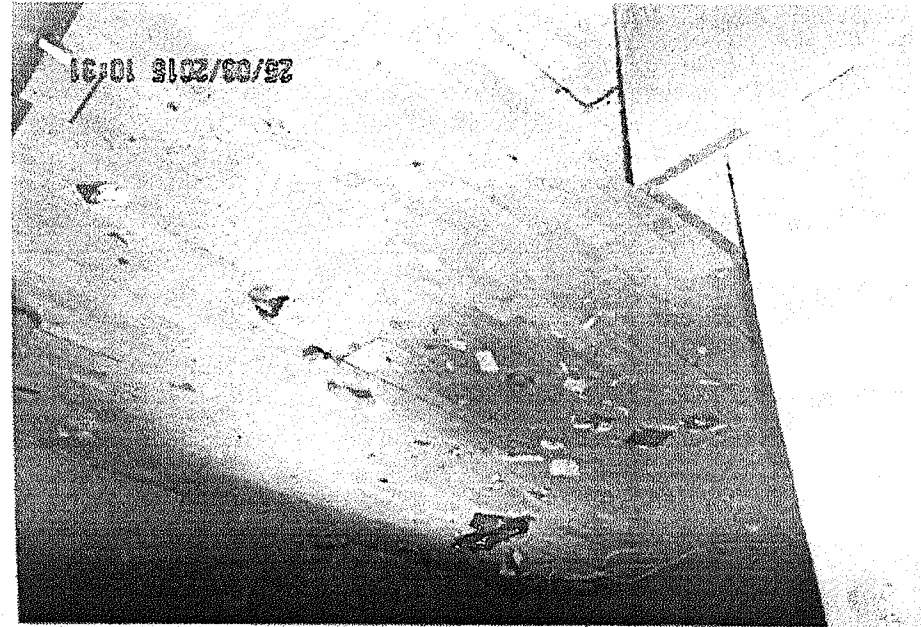
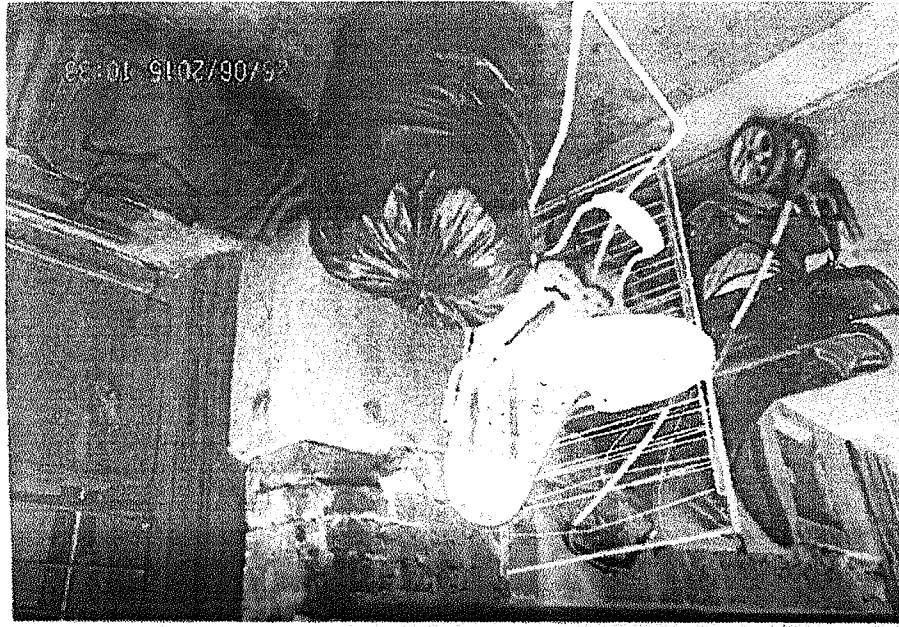
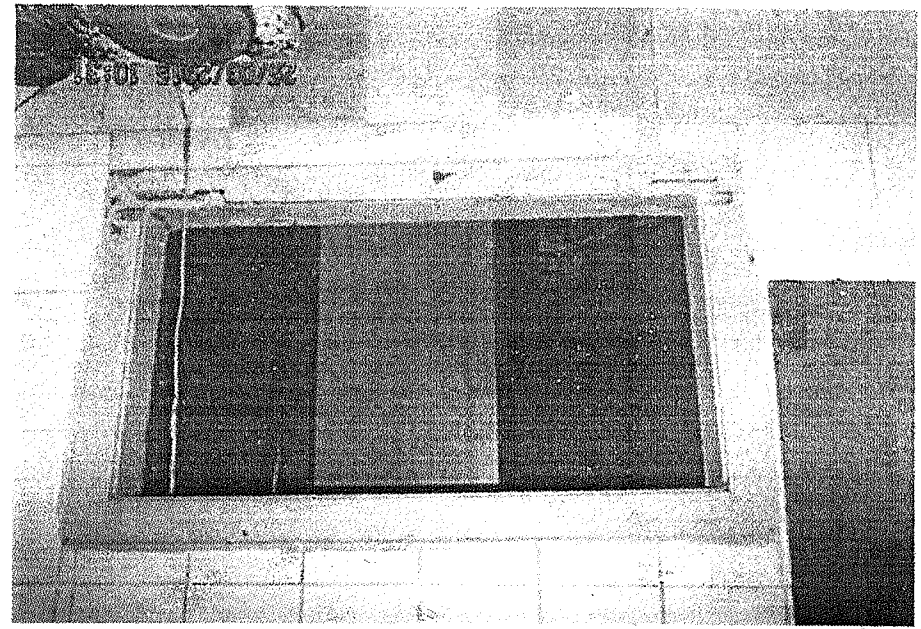
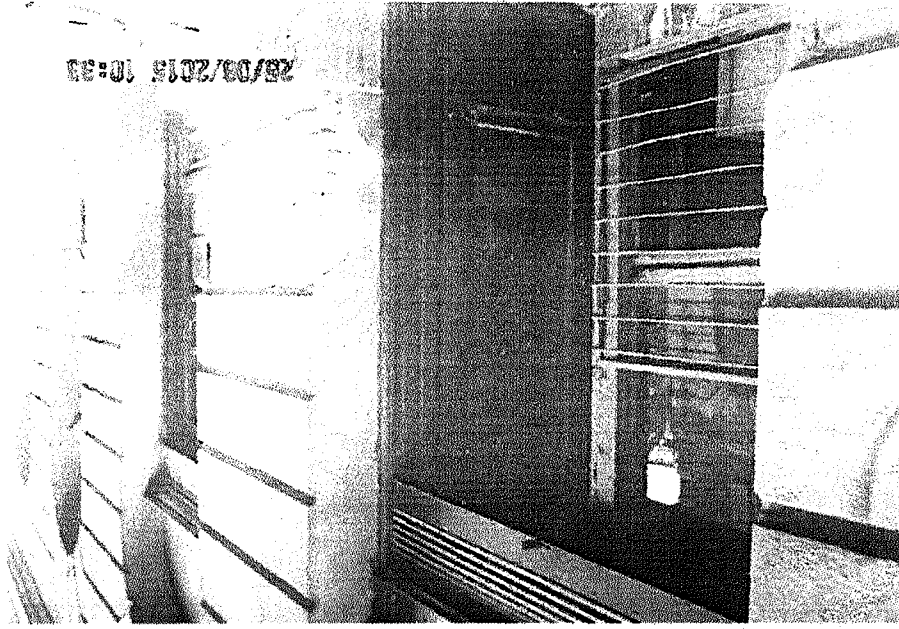


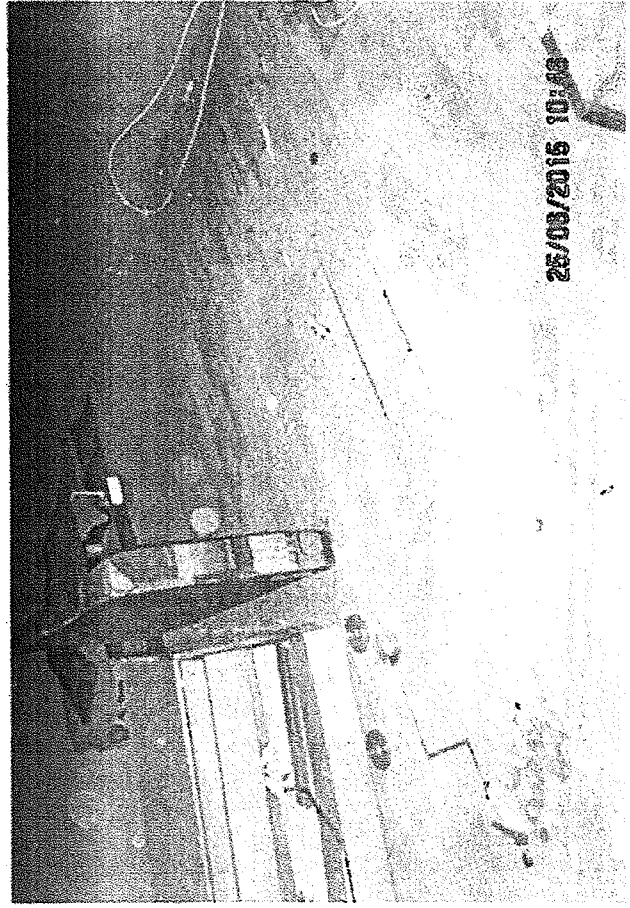
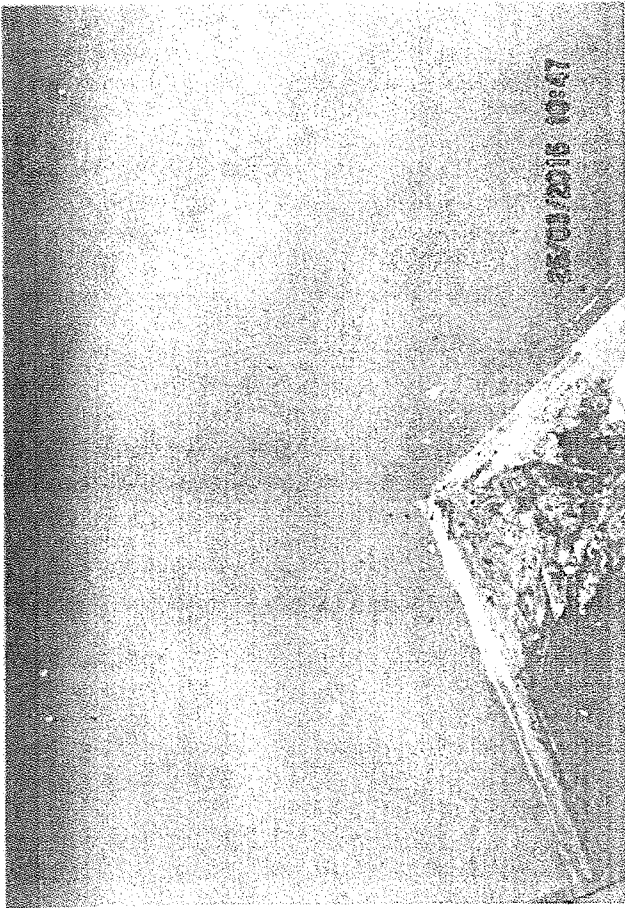
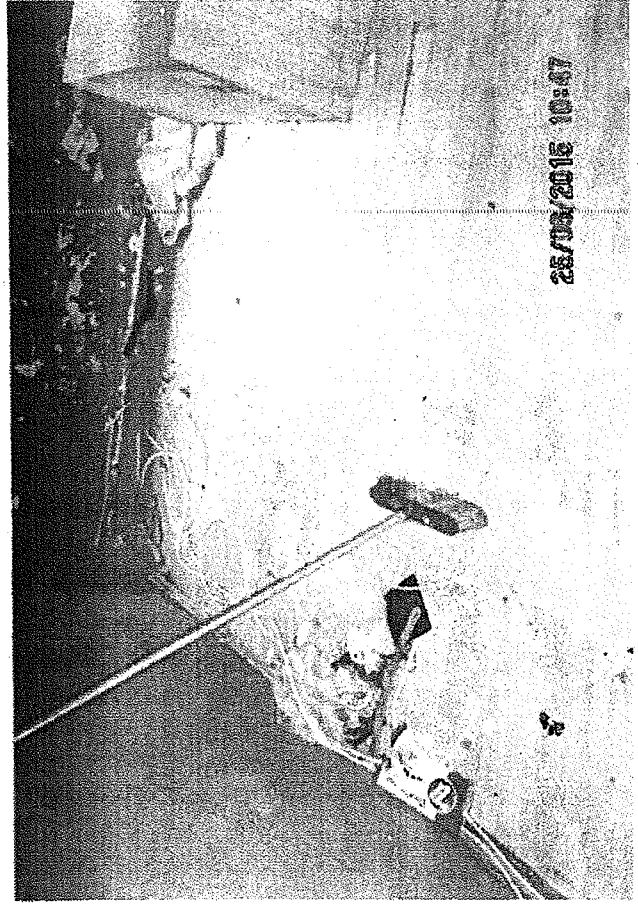


25/08/2015 10:30



18
ch





Képek

1086 Budapest, Csobánc utca 4. 2. em. 16.



utcakép és környezet



utcakép és környezet



homlokzat



homlokzat



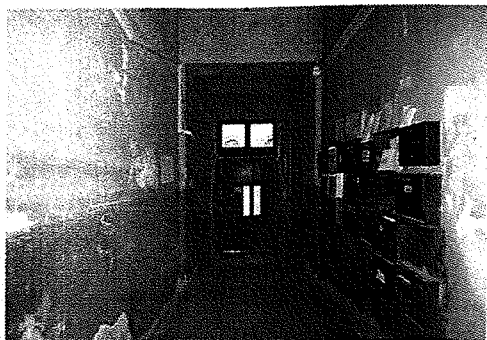
homlokzat



épület bejárata

2016.02.15

1086 Budapest, Csobánc utca 4. 2. em. 16.



kapualj



udvari homlokzat



udvar



lépcsőház



lakás homlokzata

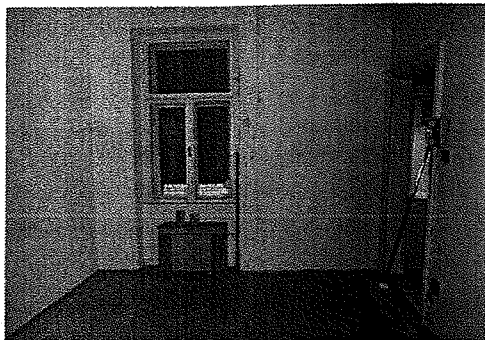


lakás bejárata

2016.02.15

21

1086 Budapest, Csobánc utca 4. 2. em. 16.



szoba



szoba



konyha



konyha



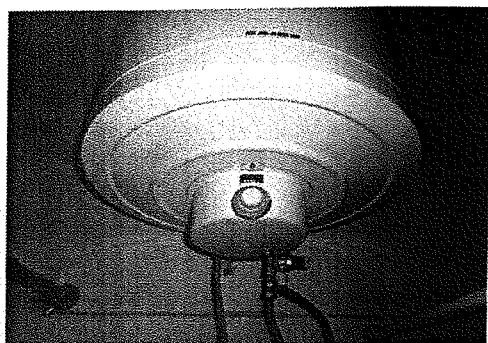
konyhában zuhanyzó



gázkonvektor

2016.02.15

1086 Budapest, Csobánc utca 4. 2. em. 16.



villanybojler



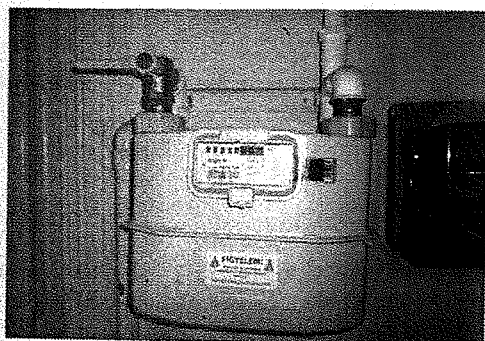
nyílászáró



vízóra



villanyóra

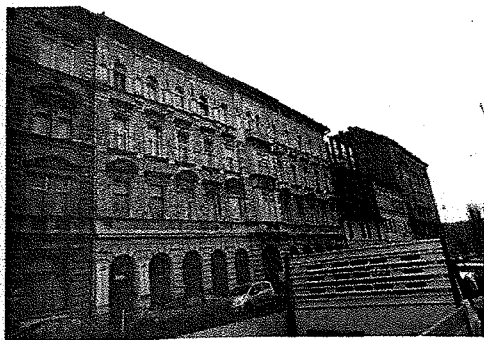


gázóra

2016.02.15

Képek

1086 Budapest, Dobózi utca 11. 3. em. 32.



környezet



utcakép és környezet



homlokzat



homlokzat



épület bejárata



kapualj

2016.02.15

1086 Budapest, Dobozi utca 11. 3. em. 32.



udvari homlokzat



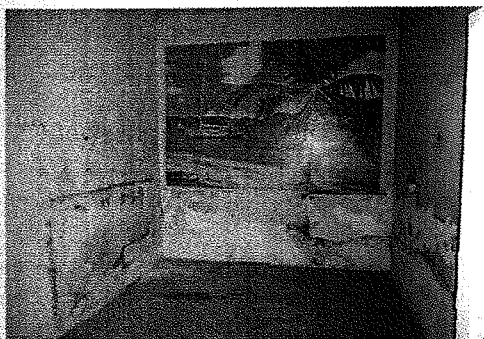
udvar



lépcsőház



lakás homlokzata

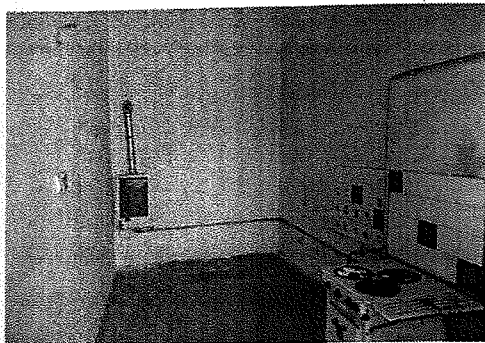


szoba



szoba

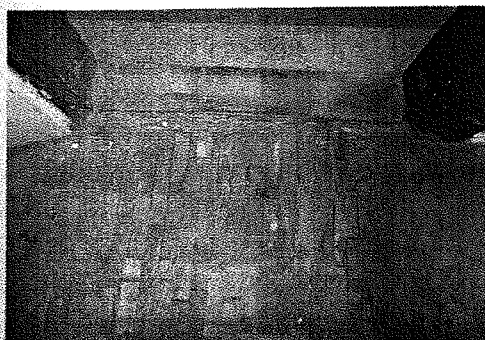
2016.02.15



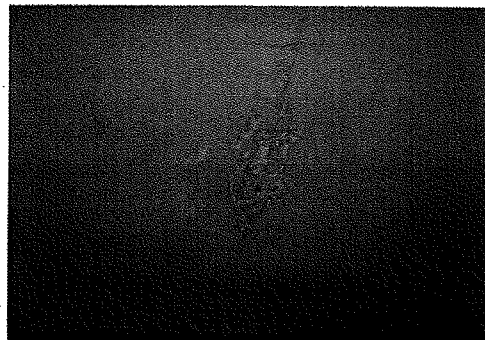
konyha



konyha



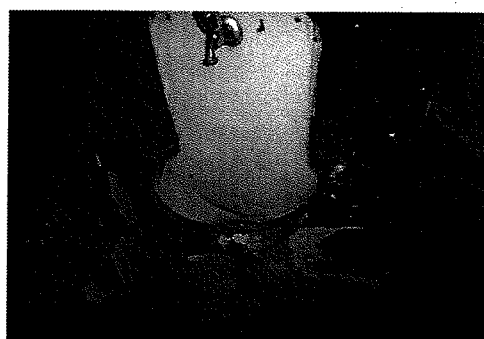
szobai parketta



szobában korábbi ázás nyomok



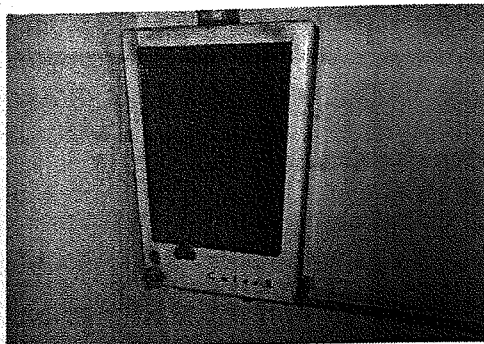
nyílászáró



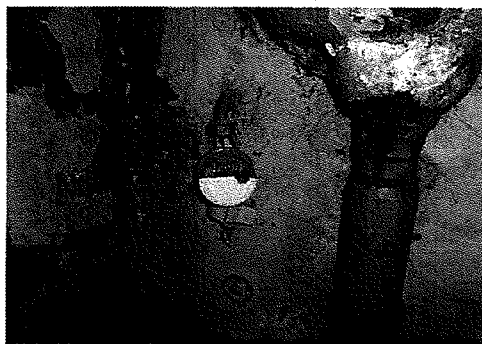
vízvételi lehetőség

2016.02.15

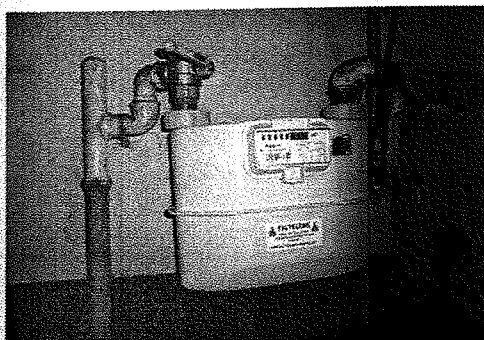
1086 Budapest, Dobozi utca 11. 3. em. 32.



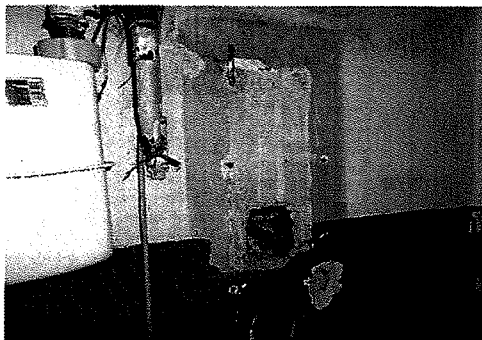
fali konvektor a konyhában



vízóra



gázóra



villanyóra helye

2016.02.15

27

Képek

1087 Budapest, Hős utca 3. lh: K. 408. ajtó



utcakékp és környezet



homlokzat



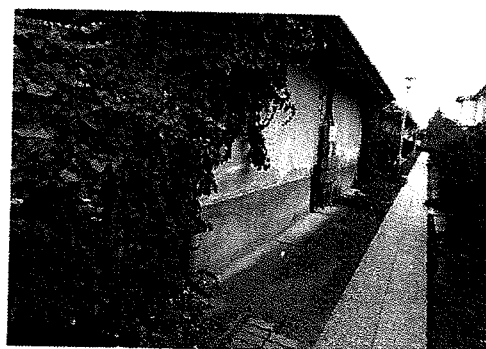
homlokzat



homlokzat



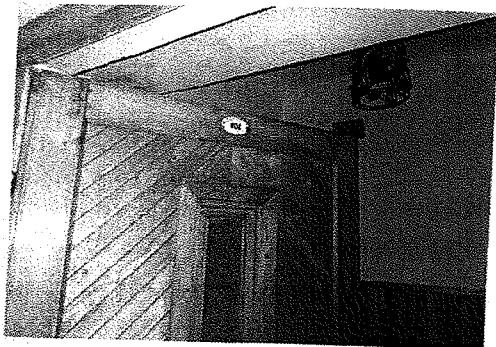
homlokzat



oldalsó homlokzat

2016.02.15

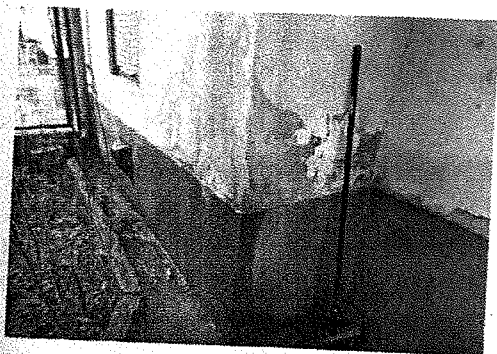
1087 Budapest, Hős utca 3. lh: K. 408. ajtó



lakás bejárata



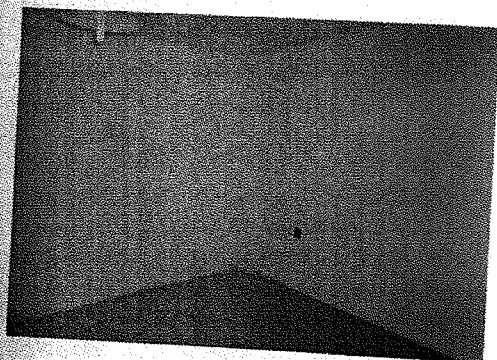
homlokzat részlet, hibás esővíz elvezetés



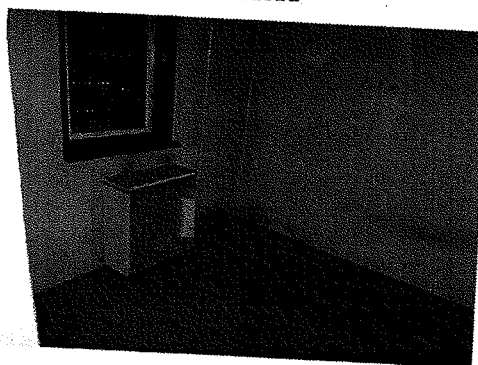
homlokzat részlet, ázó lábazat



szoba



szoba

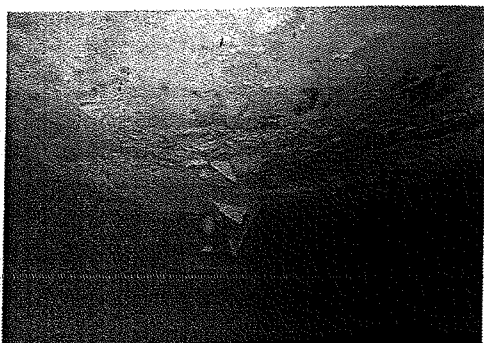


háló

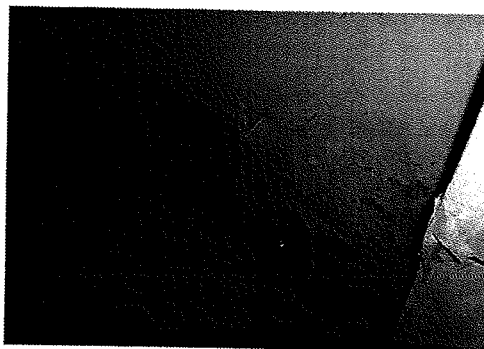
2016.02.15

29

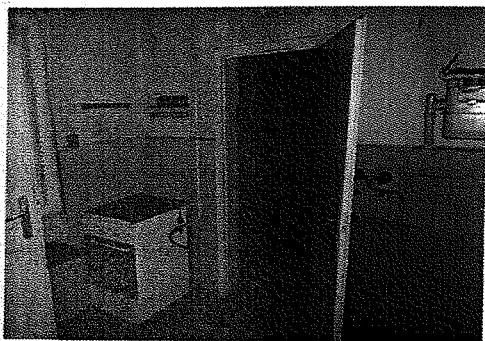
1087 Budapest, Hős utca 3. lh: K. 408. ajtó



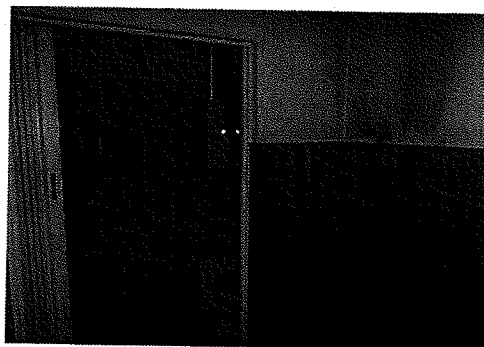
ázás a hálóban



ázás a hálóban



konyha



konyha



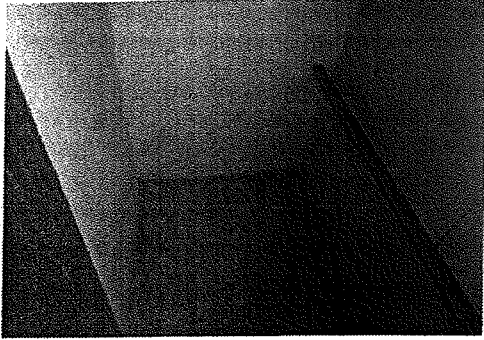
fürdőszoba



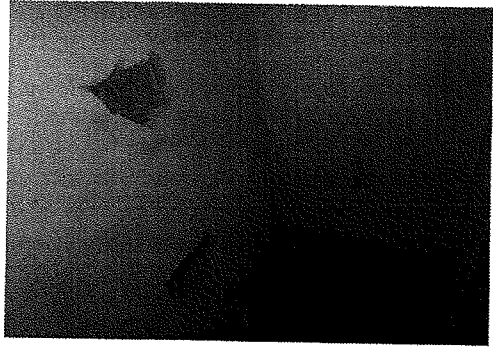
előtér

2016.02.15

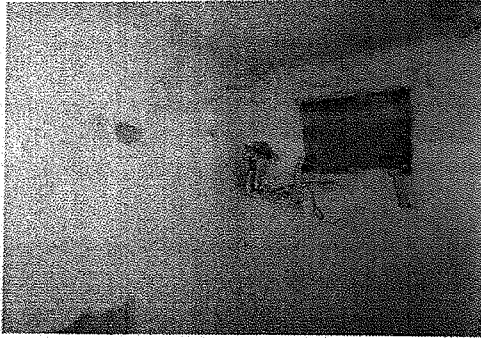
1087 Budapest, Hős utca 3. lh: K. 408. ajtó



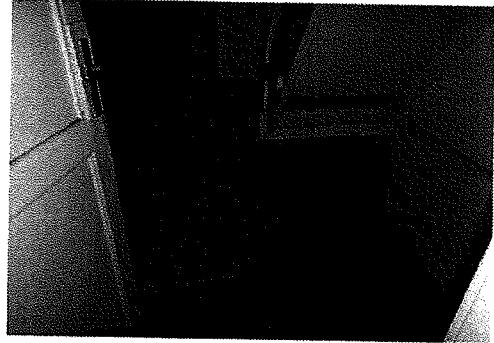
tároló



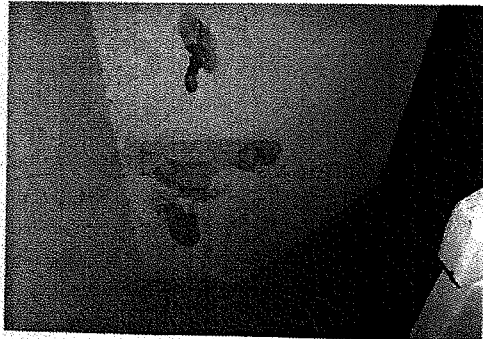
wc



wc



lépcsőház



lépcsőház



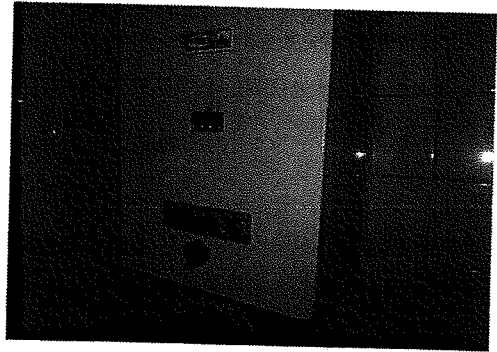
pince

2016.02.15

1087 Budapest, Hős utca 3. lh: K. 408. ajtó



konvektor



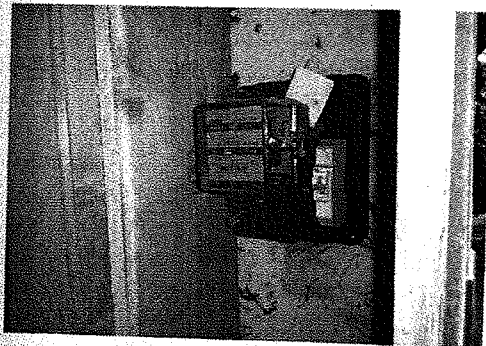
gáz átfolyós vízmelegítő



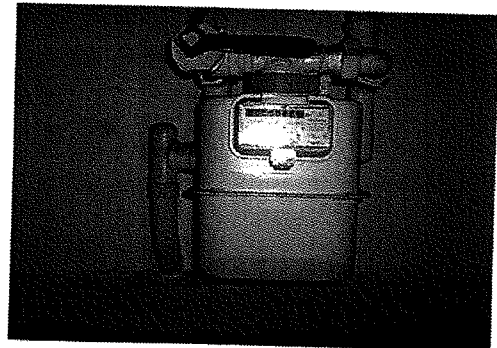
nyílászáró



vízóra



villanyóra



gázóra

2016.02.15

Képek

1087 Budapest, Hungária krt. 32/B. 4. em. 1.



utcakép Hungária krt



utcakép Strobl Alajos utca



homlokzat



homlokzat



udvari homlokzat



bejárat az épületbe

2016.02.15



udvar



bejárat a lépcsőházba



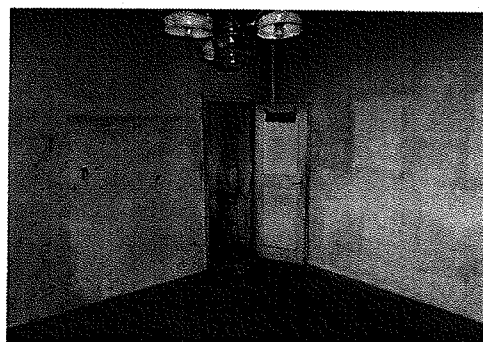
lépcsőház



lakás bejárata



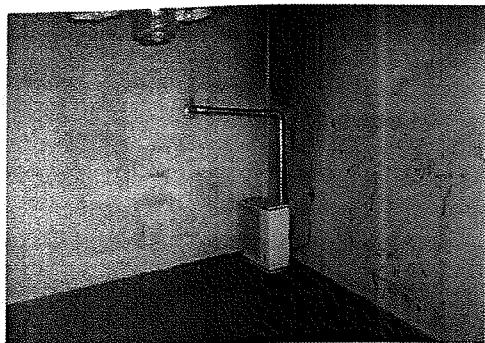
szoba



szoba

2016.02.15

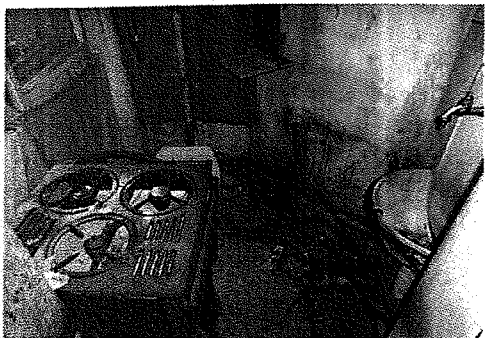
1087 Budapest, Hungária krt. 32/B. 4. em. 1.



szoba



WC



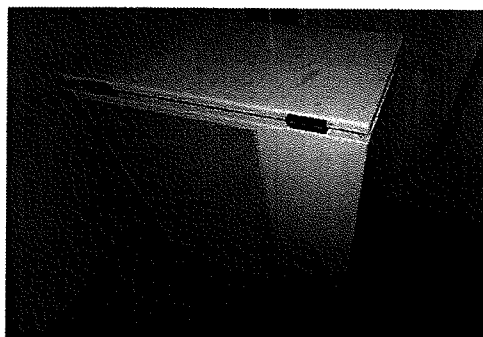
WC



WC



WC

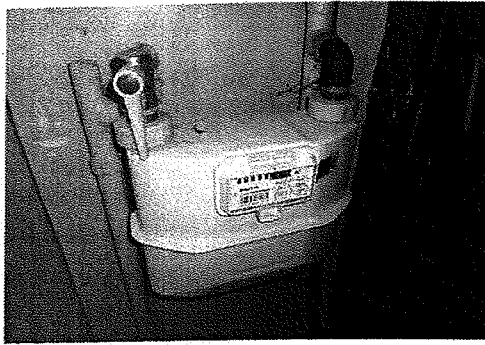


gázkonvektor

2016.02.15

35

1087 Budapest, Hungária krt. 32/B. 4. em. 1.



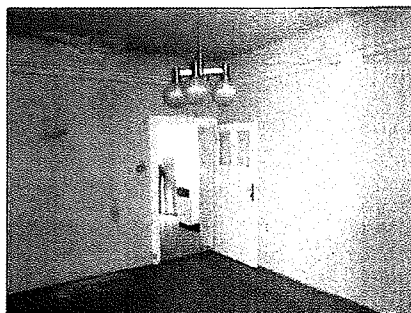
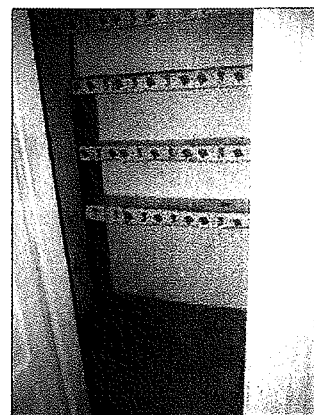
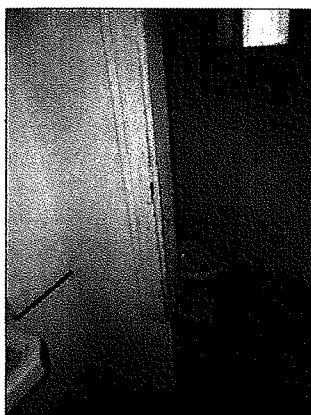
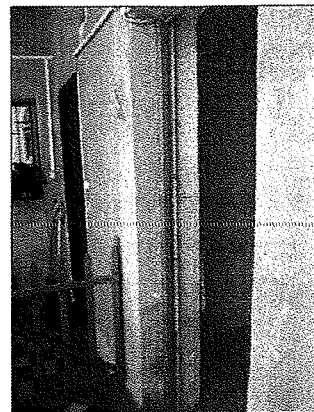
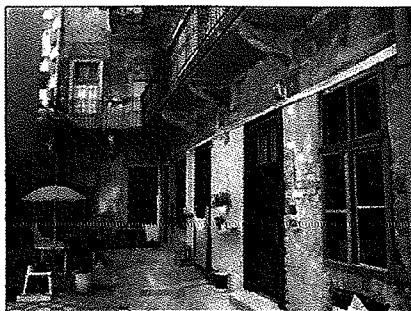
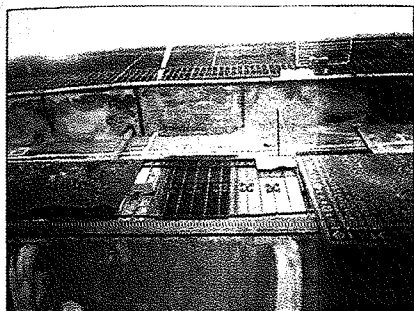
gázóra

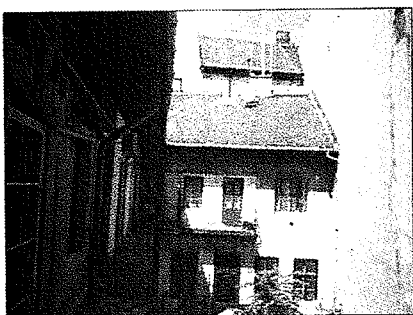
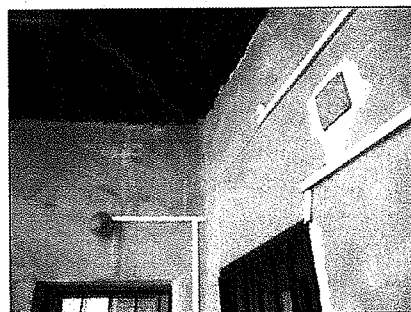
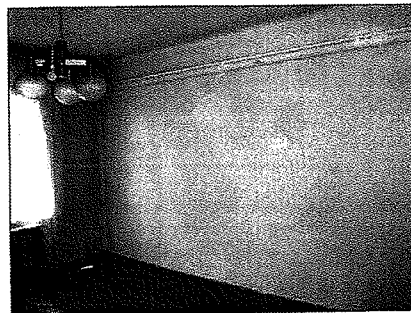
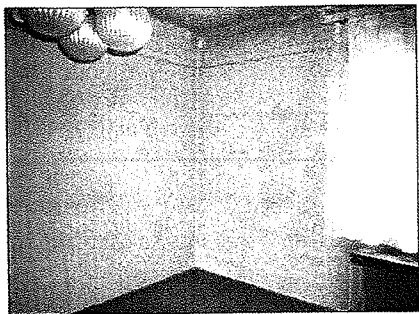


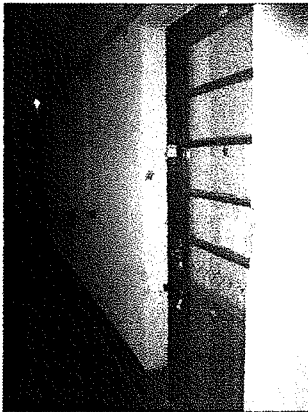
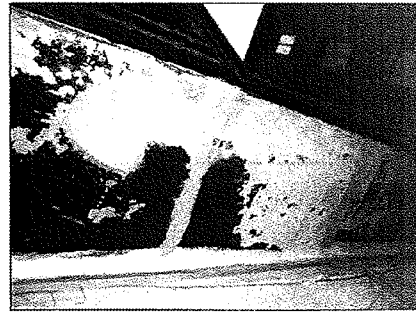
villanyóra

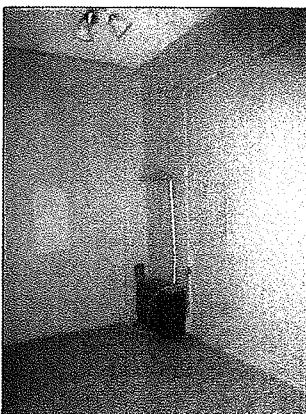
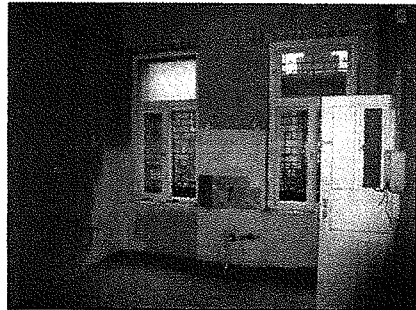
2016.02.15

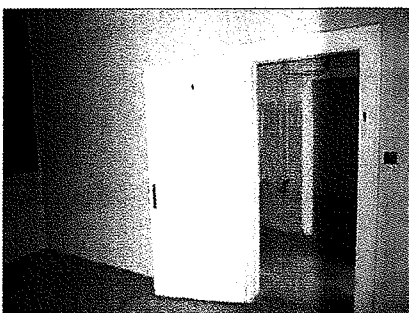
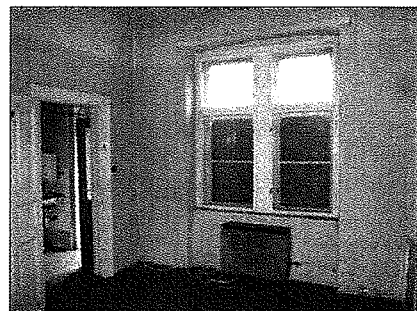
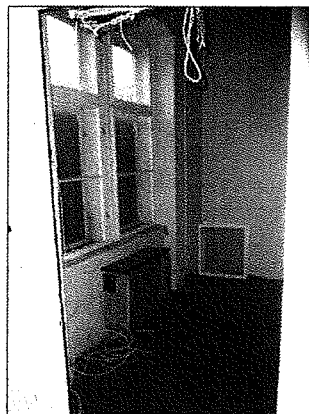
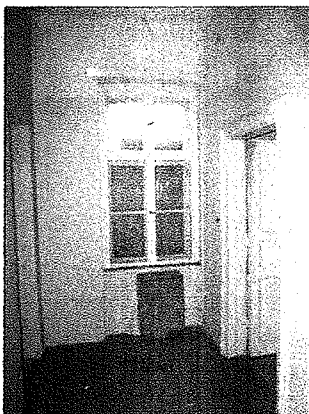
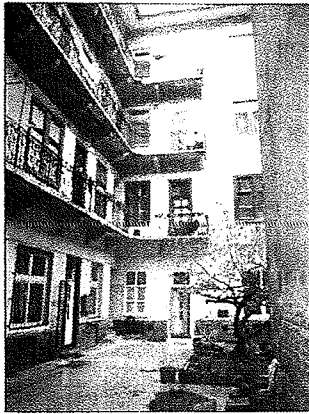
36

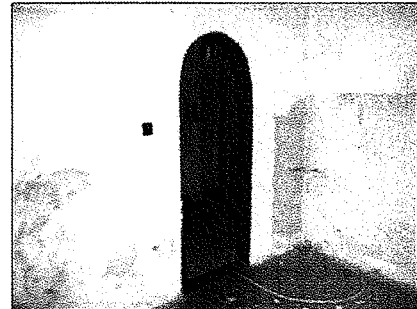
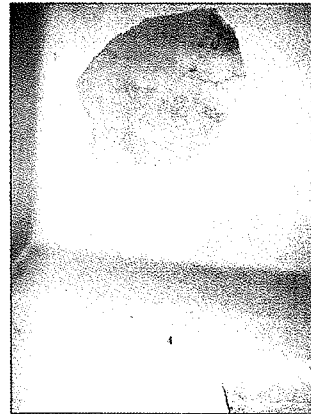
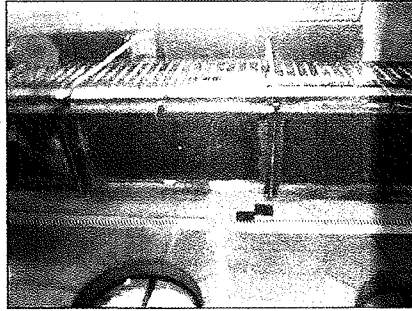
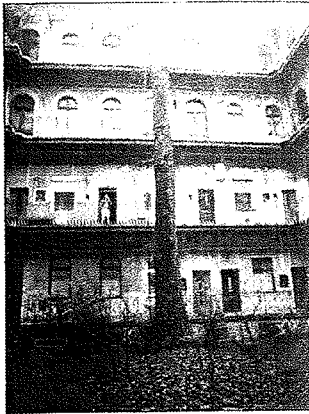


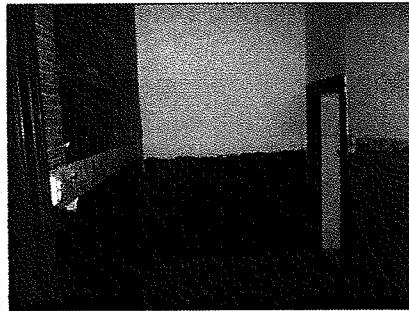
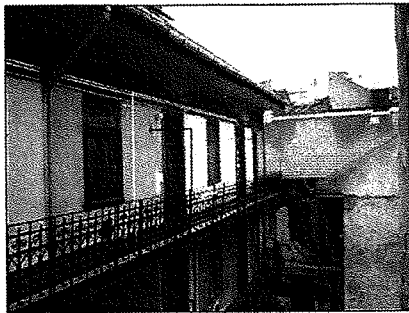








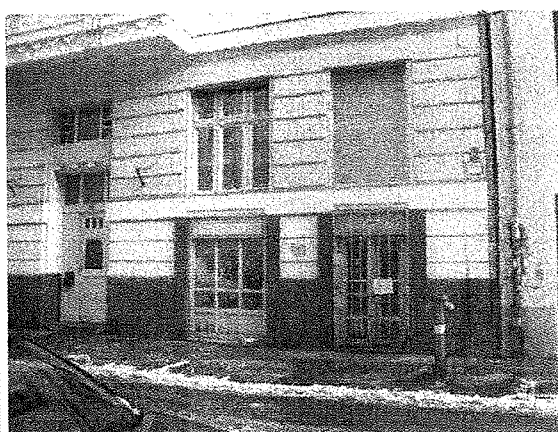




1082 Budapest, Hock János utca 8. pince raktár Hrsz.: 35541/0/A/17

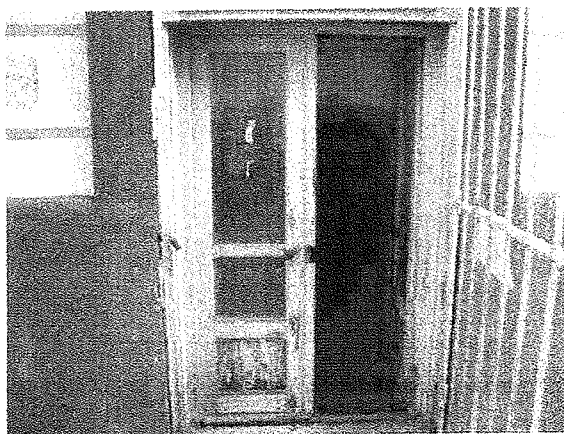


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

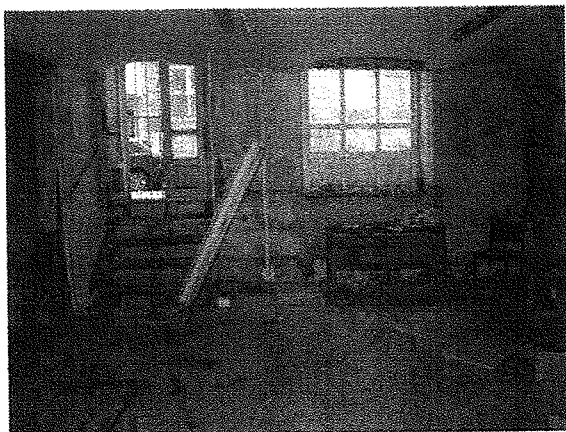
A vizsgált ingatlan utcafrontja



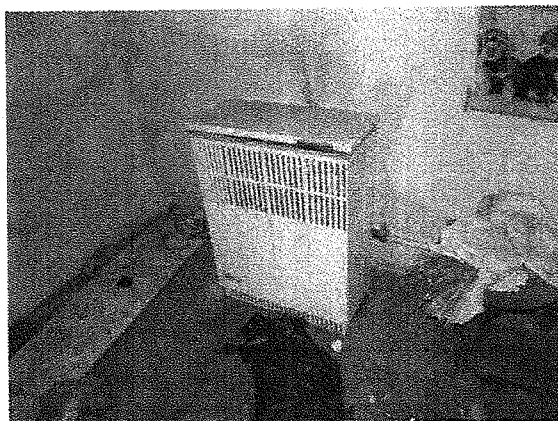
A vizsgált ingatlan bejárata

2016. január 7.

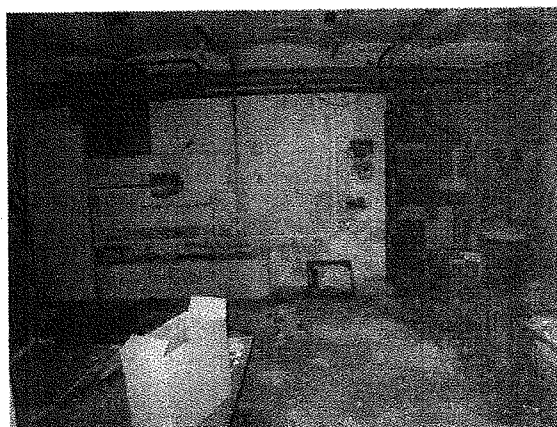
1082 Budapest, Hock János utca 8. pince raktár Hrsz.: 35541/0/A/17



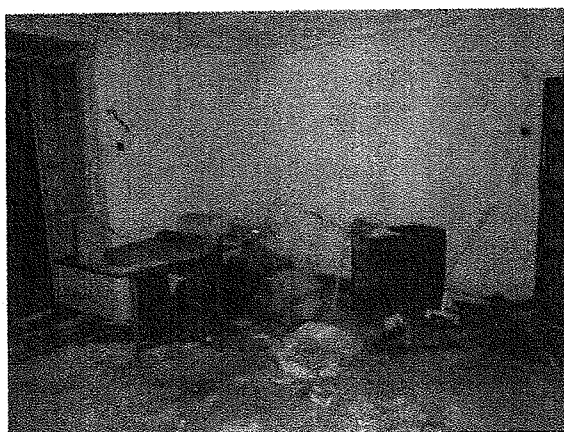
Raktár



Gázkonvektor



Raktár



Raktár

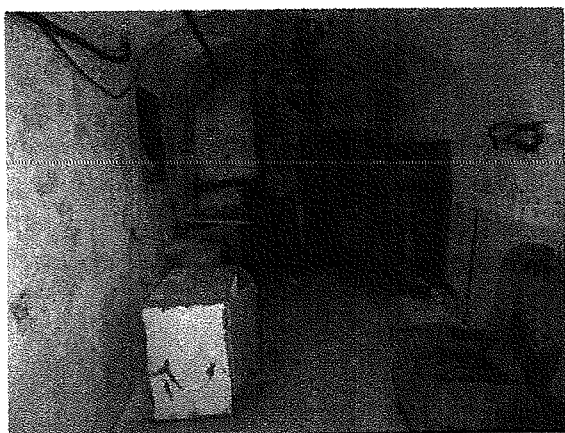


WC + mosdó

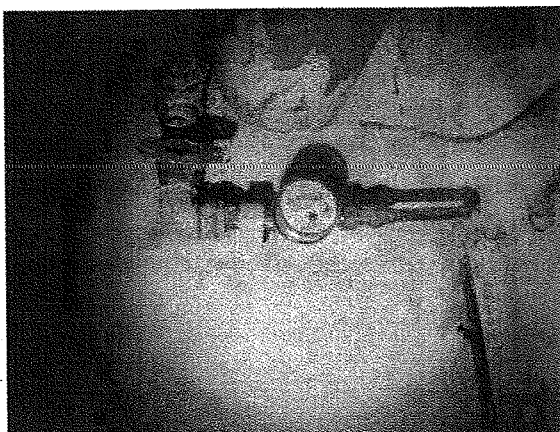
2016. január 7.

ch
45

1082 Budapest, Hock János utca 8. pince raktár Hrsz.: 35541/0/A/17



Raktár



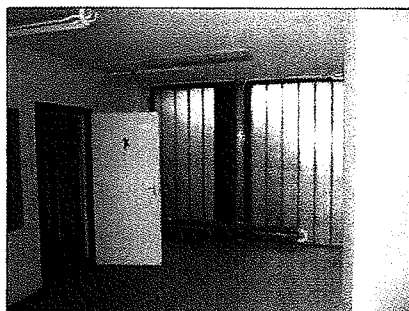
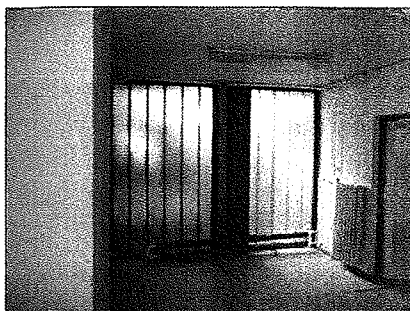
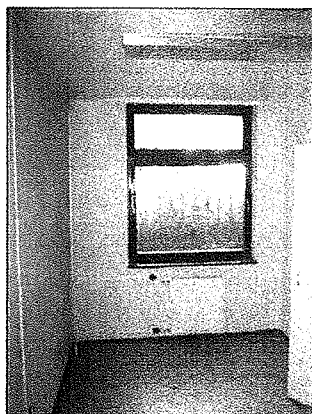
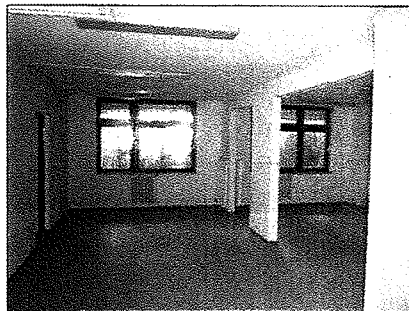
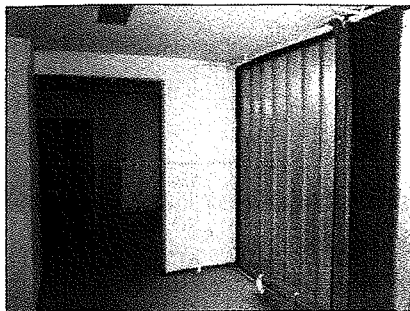
Vizóra

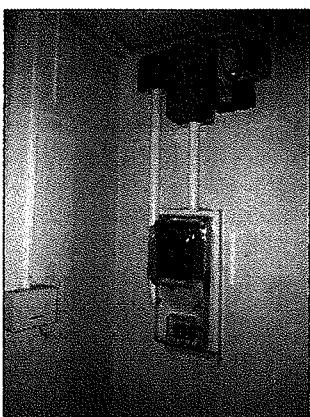
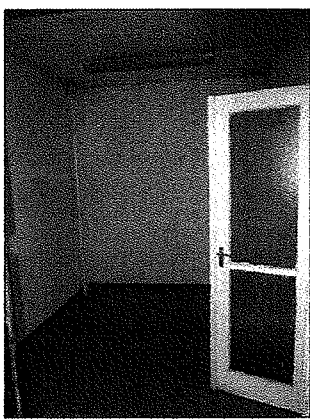
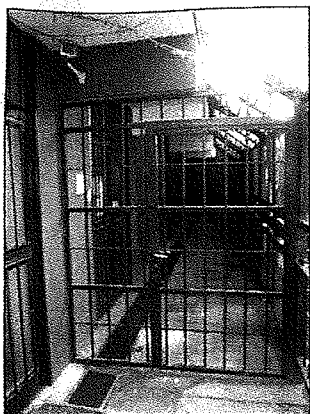


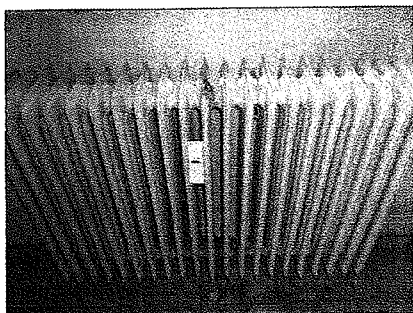
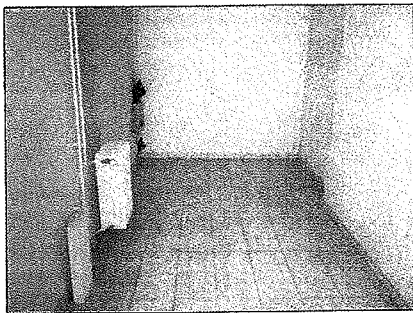
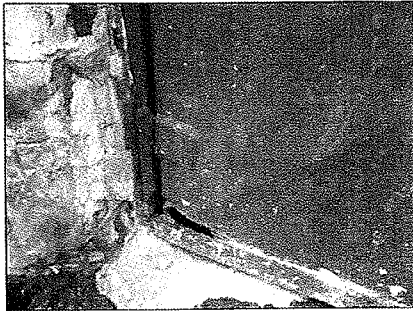
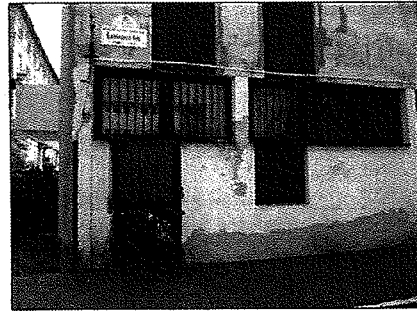
Gázóra

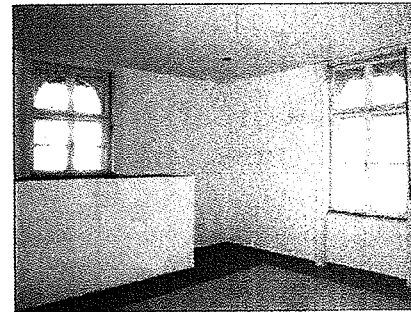
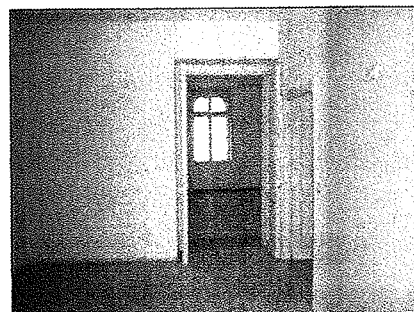
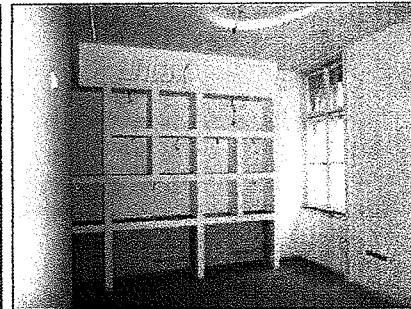
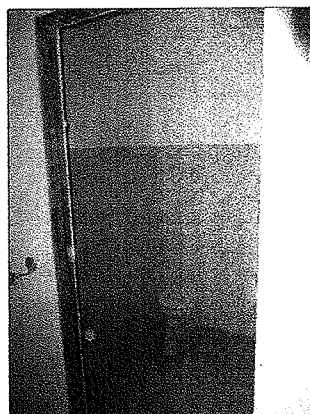
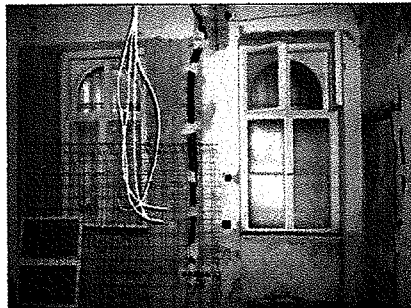
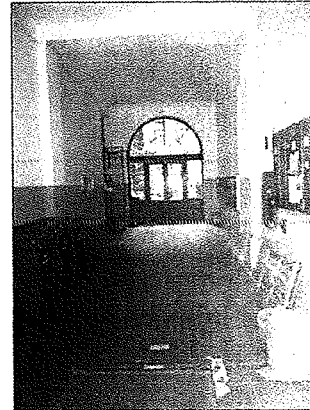
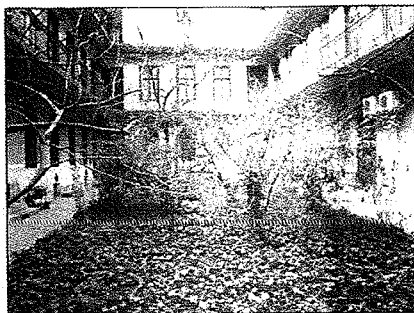
2016. január 7.

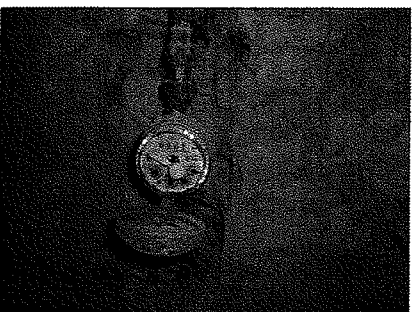
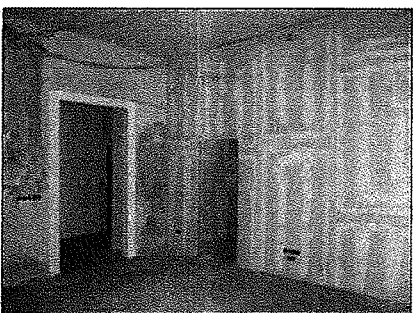
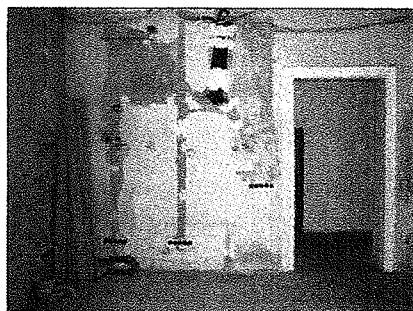
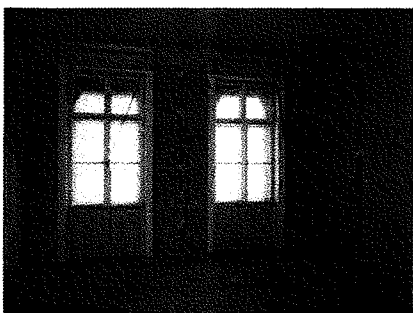
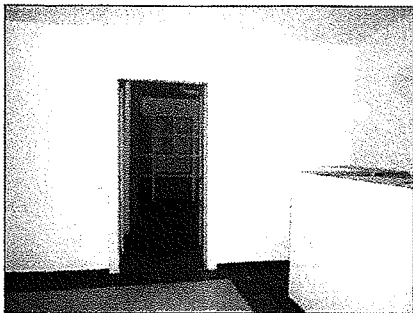
46











ch
57