

4/3.



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. április 23.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat az ingatlan-nyilvántartásban 35178 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., József utca 41. szám alatti, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítésre való kijelölésére

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ *W*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Felvezeték a 11002 a*

JOGI KONTROLL: *W*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Rimán Edina*  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Előzmények

Az ingatlan-nyilvántartásban **35178** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., József utca 41.** szám alatti, önkormányzati tulajdonú, ingatlan-nyilvántartás szerint kivett lakóház, udvar, gazdasági épület bérlői kérelmet nyújtottak be, bérleményeik megvásárlására vonatkozóan. Az épületben 38 db bérlemény található, ebből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 35 db lakás.

Tekintettel arra, hogy a bérlők több mint 25 %-a jelezte vételi szándékát, 2013. szeptember 30-án elkészült az épület állapot-meghatározó szakvéleménye, amelyet Jákfalvy Gábor igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő készített el.

Az épület már rendelkezik társasháztulajdont alapító okirattal. Annak módosítására nincs szükség, mivel megfelel a mai állapotoknak.

Az állapot meghatározó szakvélemény az alábbi megállapításokat tartalmazza:

ÉRKEZETT

2014 APR 15

17<sup>15</sup> Bu<sup>1</sup>

A Budapest VIII., József u. 41. szám alatti ingatlan területe: 894 m<sup>2</sup>, szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet.

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: zárt sorú, mértéke: ~66 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építési éve: 1924.

Utolsó felújítás, átépítés éve: 2008-2013. (alsó pince megszüntetése, tömedékelése, zárófödém rész cseréje, pince feletti udvar födémcseréje, burkolása, homlokzatok részleges javítása, zárófödém javítása, részleges cseréje)

Alapozási rendszer: sávalapozás (égetett téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű égetett téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek.

Födém szerkezetek: alagsori födém: dongaboltozatos illetve monolit vasbeton, közbenső födém: acélgerendás, poroszüveg boltozatos, zárófödém: csapos gerenda födém.

Lépcsőszerkezet: háromkarú és kétkarú gyámolított kőlépcsők

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tető szerkezet: állószékes, hagyományos ácskötésekkel épült fa fedélszék, nyereg, illetve fél nyeregtető

Hőszigetelés: a IV/1 lakás feletti födémnél kőzetgyapot

Vízszigetelés: a IV/1 lakás felett vízzáró fólia

Héjalás: hornyolt cserépfedés, síkpalafedés

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: vakolt homlokzatok, párkányokkal.

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 fagyálló kerámia burkolatok, beton burkolatok

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Az épület fő szerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékei és berendezései megfelelőek.

Az épület avultsága 71 %-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. Az alagsori boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a közbenső födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kő lépcsőelemek néhol kopottak, így balesetveszélyesek. A függőfolyosók burkolata is többnyire repedezett, kopott, felújításuk néhol már megtörtént, így általánosan felújítandók. A lépcsőházak festése, illetőleg vakolati javítása időszerű.
2. A faszerkezetű tetőzet részben felújított, karbantartott, 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 cserére került, ezek felújítása megtörtént, de az időszakos vizsgálat továbbra is indokolt.

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 tetőbádogos szerkezeteket szintén felújították, ezek éves ellenőrzése szintén javasolt (a kisebb sérülések időbeni javítása érdekében).
5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezetei használhatóak, de felújításuk indokolt. Az udvari és lépcsőházi korlátok felületkezelése hiányos, azok néhol erősen korrodáltak. A nyílászárók többnyire felújításra szorulnak. A függőfolyosók vasbeton elemei is több helyen korrodáltak, de még stabilak. Általános műszaki (és esztétikai) állapotuk gyenge. Az utcai homlokzatokat még nem újították fel, az udvari részen kisebb területeket már újra vakoltak és színezték. A homlokzatok összességében gyenge állapotúak, azokon, több helyen vizesedés, vakolatmállás volt tapasztalható. A pinceszintet a korábbi években betemették, az alagsori szint többnyire jó állapotú, az új földémpítéseknek és aljzatbetonozásoknak köszönhetően. Az újonnan épített alagsori rész felett a hátsó udvar kapott helyet, amelyet újra burkoltak.
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 padlástérben egy kisebb szakaszon földemcsere történt, az új földem már hőszigetelt, illetve védőfóliával ellátott. Az alagsorban jelenleg jelentősebb falvizesedés nem jelentkezik, de a korábbi beázások nyomai még láthatóak. Az alagsor állandó szellőzése megoldott, egy újonnan épített szellőzőn keresztül.
7. A lakóépület gépészeti hálózata közepes állapotú. A méretlen gázvezeték hálózatot (alapvezetékeket) már kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a lakásokon belüli vezetékek továbbra is cserélendők. A víz- és csatorna- hálózat alapvezetékeit szintén cserélték (a pincei szakaszokon). A felszálló strangok cserélendők. Az elektromos elosztó hálózatot szintén felújították. A lakóépületben lift is kiépítésre került.
8. A szakértői szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület folyamatosan karbantartott, külső és belső felújítása részben megtörtént, az alap gépészeti vezetékek és elektromos hálózat felújításra kerültek. A homlokzatok többsége igen gyenge műszaki állapotban van, felújítandók.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Elidegenítési Irodája 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) hozzájárulását az elidegenítéshez. Az említett osztályok hozzájárulásukat adták az elidegenítéshez, amennyiben az Önkormányzat értékesíteni kívánja az ingatlan.

## **II. A betérjesztés indoklása**

A tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület döntése szükséges az ügyel kapcsolatban.

## **III. Tényállás**

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 34 bérlőből 23 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A nyilatkozatot tevő bérlők közül 18 bérlő megerősítette vételi szándékát, 5 bérlő pedig nem kívánja megvásárolni az ingatlan. 11 bérlő nem nyilatkozott. A 1 db lakásnak és 3 db helyiségnek nincs bérlője.

A Budapest VIII., József u. 41. szám alatti ingatlan HVT területet nem érint.

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	Bevételek	Üzemeltetési kiadások	Felújítás	Karbantartási kiadások	Gyorsszolgálati kiadások	Összes kiadás	Egyenleg
2009	8 518 400 Ft	4 563 414 Ft	0 Ft	228 137 Ft	841 497 Ft	5 633 048 Ft	2 885 352 Ft
2010	9 349 030 Ft	4 752 539 Ft	0 Ft	3 193 963 Ft	103 995 Ft	8 050 497 Ft	1 298 533 Ft
2011	9 981 548 Ft	3 848 561 Ft	8 512 860 Ft	1 795 193 Ft	105 428 Ft	17 522 078 Ft	-7 540 530 Ft
2012	8 584 829 Ft	3 353 308 Ft	3 663 239 Ft	152 976 Ft	424 698 Ft	3 930 982 Ft	4 653 847 Ft
2013	8 315 559 Ft	5 424 000 Ft	17 711 554 Ft	388 142 Ft	931 662 Ft	23 931 235 Ft	-15 615 676 Ft
Összes	44 749 366 Ft	21 941 822 Ft	29 887 653 Ft	5 758 411 Ft	2 407 280 Ft	59 067 840 Ft	-14 318 474 Ft

Műszaki Iroda bonyolításában végzett felújítás:

2008. évben mélypince tömedékelés: 24.992.381,- Ft + 20 % Áfa (hatósági engedélyes).

2009. évben a Budapest VIII., József u. 41. fsz.1/a. szám alatti ingatlanban gázvízmelegítő kiváltása villany bojlerre 245.550,- Ft + 25% Áfa.

2011. évben a IV. 1. számú feletti zárófüdém csere, valamint kéményjavítás: 10.314.273,- Ft + 25 % Áfa.

2013. évben udvari fűdém csere: 13.533.410,- Ft + 27 % Áfa (hatósági engedélyes). A munkálatok a Képviselő-testület döntése alapján, az épület elidegenítése érdekében valósult meg.

#### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A bérlemények elidegenítése javasolt, a társirodák álláspontja szerint annak nincs akadálya. Javasoljuk az épület és a benne található lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelölését, mivel az elmúlt 5 év bevétel és kiadás összefoglalóját figyelembe véve megállapítható, hogy az épület üzemeltetése az Önkormányzat számára negatív megtérülést mutat.

#### V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzat a felújítási költségek Áfáját, 2.432.359,- Ft-ot visszaigényelte, amelyet a bérlemények értékesítése esetén vissza kell fizetni. Az Áfát az elidegenítések arányában kell visszafizetni. Az Áfa visszafizetésének fedezete a 11601 cím kiadási előirányzat – Áfa befizetés címen rendelkezésre áll.

A lakásbérlemények elidegenítéséből várható bevétel 150.000,- Ft-os m<sup>2</sup> árral, határozatlan idejű bérleti joggal számolva, egyösszegű fizetés és a kedvezmények igénybevétele mellett 73 M Ft. A 35 db lakásból 29 db komfortos, 6 db félkomfortos. Ezt növeli még a nem lakás célú helyiségbérlemény elidegenítése során elérhető bevétel, ami a forgalmi érték 100 %-nak felel meg.

#### VI. Jogsabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 05.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján: „A lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő lakásokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. A (2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet készíti el. A (3) A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 05.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján: “A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. A (2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a

feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet készíti el. A (3) A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások esetében a vételárát a Józsefvárosi Önkormányzat 33/2013. (VII. 05.) számú a lakások elidegenítéséről szóló rendelet 19. § (1) bekezdése alapján kell meghatározni, amelynek értelmében komfortfokozatától függően, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a szükséglakás és komfort nélküli lakás esetében, míg komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek esetében a vételárát a Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 05.) számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján kell meghatározni, amely szerint a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület a 32/2013. (VII. 05.) számú és a 33/2013. (VII. 05.) 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:

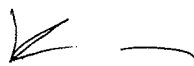
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Budapest VIII., József utca 41.** szám alatti, **35178** hrsz-ú épületet, valamint az abban található lakás és nem lakás célú helyiségeket elidegenítésre kijelöli. Az elidegenítésre a kijelölt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a vételárát a vonatkozó, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. április 30.

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

Budapest, 2014. április 11.



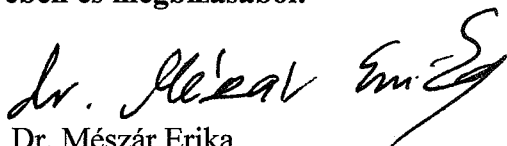
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2014. ÁPR 14.