

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.12.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 6-ai ülésére

Tárgy: Javaslát üres lakások elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 13 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„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 versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező a pályázatokra az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított forgalmi értékük:

- Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 8. II. emelet 29. szám alatti, 34836/0/A/26 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú 1 szobás lakás forgalmi értéke: 6.700.000,- Ft (247.536,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 11. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 28-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészében található a Népszínház utca és a Bérkocsis utca közötti szakaszon. A legfelső emeleten elhelyezkedő lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van, az ajtó, és udvarra néző ablakai OSB védettek. Az ingatlan eredetileg konyhára és szobára osztott, a konyhában fürdőszobát és WC-t alakítottak ki. A lakás elhanyagolt, koszos, kizárólag víz-, és elektromos közművekkel rendelkezik. Fűtés és melegvíz-ellátás nincs. Villanyóra van, sérült plombával. A falak festettek, csempézettek, a burko-

Handwritten signature

latok parketta és kerámia, állapotuk felújítandó. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.

- Budapest VIII. kerület, József utca 61. I. emelet 14. szám alatti, 35151/0/A/14 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, eredetileg komfort nélküli, 1 szobás lakás forgalmi értéke: 6.800.000,- Ft (220.731,- Ft/m²) az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 26-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület 1895-ben épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészében található. A szoba-konyhás lakás az első emeleten helyezkedik el, bejárata a függőfolyosóról nyílik. Szobája ablakai az udvarra néznek. Burkolatai parketta, kőlap, állapotuk felújítandó. Fűtése gázkonvektorral megoldott, de jelenleg nincs gázszolgáltatás, a gázóra piros plombás, melegvíz-ellátás és villanyóra nincs. A lakáson belül nincs külön fürdőhelyiség és WC. A konyha mennyezeten beázás nyoma látható. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 18. földszint 10. szám alatti, 35448/0/A/10 hrsz.-ú, 37 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke: 7.900.000,- Ft (212.981,- Ft/m²) az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 5. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 26-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota a korának megfelelő, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található a Magdolna utca és a Kálvária tér közötti szakaszon. A lakás a földszinten található a kapualj mellett, bejárata az udvarra nyílik, a szoba utcai tájolású. Burkolatai parketta, pvc és kőlap, állapotuk felújítandó. A lakásban nincs gázközmű (de a gázcsanak lakáson belül van), fűtése nincs, villanybojler, illetve melegvíz-ellátás sincs. A vízvezeték felülvizsgálata is szükséges. A lakásról alkotott összbemutató kedvezőtlen. A falakban lévő vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak, cserélendők, korszerűsítendők.
- Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. I. emelet 19. szám alatti, 34697/0/A/21 hrsz.-ú, 41 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 + 1/2 szobás, összközműves lakás forgalmi értéke 9.700.000,- Ft (236.356,- Ft/m²) az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 28-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület az 1895. évben épült, állapota közepes, külső homlokzata jó állapotú. Józsefváros Népszínház negyed elnevezésű városrészében található a Bezerédj és a Szilágyi utca között. A lakás a függőfolyosón keresztül közelíthető meg, OSB lappal lezárt, rovarfertőzött helyiségei az udvarra tájoltak. Burkolatai laminált parketta, pvc, kőlap, állapotuk felújítandó. A lakás mennyezetén és a hálóban is beázás nyoma látszanak. Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátás nincs, fürdőhelyiség és WC nincs. A takart vezetékek állapotáról nincs információ, vélhetően az épület korának megfelelő állapotúak.
- Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. földszint 5. (Molnár Ferenc tér) szám alatti, 36128/2/A/11 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke 11.300.000,- Ft (268.233,- Ft/m²) az URBS Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 3. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 26-án jóváhagyott értékbecslés szerint. Az épület a XX. század elején épült, állapota jó, Józsefváros Losonci negyed elnevezésű városrészében található. A lakás bejárata udvari, a kapualj mellett, földszinten található, de kellő magasságban az utcafronttól. Közepes állapotú zárt lépcsőházon és függőfolyosón keresztül közelíthető meg. A lakás szobájának ablakai a tágas Molnár Ferenc térre néznek, a lakás fürdőszobával és WC-vel rendelkezik. Burkolatai parketta, és meitlachi, állapotuk összességében közepes; felújítandó. A lakásban a villanyóra le van szerelve, a gáz pedig piros plombás, tehát az ingatlan rendelkezik ugyan átfolyós vízmelegítővel és gázkonvektorral, azonban a gázszolgáltatásból kizárta a közműszolgáltató; így a lakásban nincs fűtés és melegvíz-ellátás, ezáltal az értékbecslésben komfort nélküli ingatlannak minősül. A lakásról alkotott összbemutató közepes.
- A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 38. II. emelet 53. szám alatti, 35432/0/A/52 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke 6.200.000,- Ft (237.173,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés

- szerint. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a Baross utcához közel. A lakás bejárata a körfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtóval rendelkezik, OSB lappal lezárt, rovarfertőzött. A lakás ablakai a Dobozi utca felé néznek. Nincs fűtés, és melegvíz-ellátás, fürdőszoba és WC. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 43. II. emelet 25. szám alatti, 35444/0/A/34 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke 6.900.000,- Ft (223.795,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakóház az 1900-as években épült, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészében található a Magdolna utcában, a Lujza utca sarkán, általános állapota a korának megfelelő. A szoba-konyhás lakás közepes állapotú lépcsőházon és körfolyosón keresztül közelíthető meg, a lépcsőház mellett helyezkedik el, a szoba ablakai a Lujza utcára néznek. Fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja OSB lappal lezárt. A lakásnak nincs fűtése, mivel a gázszolgáltatás szünetel, így melegvíz-ellátása sincs. A lakásban nincs WC és fürdőszoba. A lakás piszkos, elhanyagolt. A szobában és a konyhában korábbi ázás nyomati láthatóak. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
 - A Budapest VIII. kerület, Nap utca 18. II. emelet 14. szám alatti, 35619/0/A/16 hrsz.-ú, 36 m² alapterületű komfort nélküli fokozatú, 1 + 1/2 szobás lakás forgalmi értéke 7.500.000,- Ft (207.015,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 5. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb, Józsefváros Corvin negyed elnevezésű városrészében helyezkedik el a Kisfaludy utca és a Vajdahunyad utca közötti szakaszon. Az értékelt lakás a legfelső, II. emeleten található, közepes állapotú, zárt lépcsőházon és körfolyosón keresztül közelíthető meg, bejárata fakeretes, üvegezett bejárati ajtó. A lakás ablakai az udvarra és a szomszédos telekre néznek. Burkolatai parketta és beton, állapotuk felújítandó. A félszobában több helyen tartószerkezeti hibára utaló repedések láthatóak, amely miatt statikai szakvélemény elkészíttetése javasolt. A fűtést cserépkályha biztosítja, állapota felülvizsgálendő. Melegvíz-ellátás nincs, valamint nincs fürdő és WC helyiség. A lakásról alkotott összbenyomás kedvezőtlen. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő, rossz.
 - A Budapest VIII. kerület, Német utca 13. földszint 6. szám alatti, 34903/0/A/6 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű komfort nélküli, 1 szobás lakás forgalmi értéke 5.900.000,- Ft (235.351,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 5. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakóház az 1900-as évek elején épült, általános állapota a korának megfelelő, közepes Józsefváros Csarnok negyed elnevezésű városrészében található a Német utca és a József utca sarkán. A lakás bejárata udvari, a kapualj mellett helyezkedik el, a szoba utcai tájolású, bejárata fakeretes, üvegezett bejárati ajtó. A lakás vizes, elhanyagolt, lelakott. Burkolatai parketta, kőlap, állapotuk felújítandó. A lakásban külön WC és fürdőhelyiség nincsen, a konyhából részlegesen leválasztottak egy zuhanyzót, valamint a konyhában van egy WC Fűtése gázkonvektoros, melegvíz-ellátása nincs. Az utcai homlokzat és a kapualj felől a lakás több helyen vizesedik, valamint a konyhai mennyezeten beázás nyomai láthatóak. A lakásról alkotott összbenyomás kedvezőtlen. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
 - A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 45. II. emelet 28/A. szám alatti, 35070/0/A/34 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke 8.200.000,- Ft (254.967,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. május 5. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület a XX. század elején épült, Józsefváros Magdolna-negyed elnevezésű városrészében található a Nagy Fuvaros és a Kis Fuvaros utcák közötti szakaszon, állapota a korának megfelelő, közepes. Az értékelt lakás a II. emeleten található, a melléklépcsőház mellett, közepes állapotú, zárt lépcsőházon és függőfolyosón keresztül közelíthető meg. Bejárata fakeretes, üvegezett bejárati ajtó. Belmagassága 3,89 m. A lakás ablakai az udvarra néznek, burkolatai parketta, pvc és kőlap, felújítandó állapotban. A konyha és a szoba sarkánál korábbi beázás nyomai láthatóak. Fűt-

se jelenleg nincs, a gázkonvektort leszerelték, a cserépkályha üzemképtelen, melegvíz-ellátás nincs, a gázszolgáltatás szünetel. A lakáson belül nincs fürdőhelyiség, WC helyiség, falikút van. A lakásról alkotott összbemérés kedvezőtlen. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.

- A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 1. földszint 1. szám alatti, 35323/0/A/5 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű komfort nélkülinek minősített, de komfortos komfortfokozatú, 1 + 1/2 szobás lakás forgalmi értéke 7.800.000,- Ft (200.982,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. által 2016. május 11. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült, Józsefváros Magdolna negyedében található a Szerdahelyi utca és Dankó utca sarkán, a Mátyás térnél, állapota a korának megfelelő, közepes. A lakás bejárata udvari, a szoba utcai tájolású. Burkolatok parketta, mettlachi és kőlap, állapotuk felújítandó. Az ingatlan jelenleg ki van zárva a gázszolgáltatásból, így nincs fűtés és nincs melegvíz-ellátás sem, mivel a lakásban villanybojler sem található. A szobába az utcáról megközelíthető pince lejárata benyúlik. A félszoba falán aktív víz nyomai láthatók, a szobában szintén vízszedés nyomai látszanak. A lakásról alkotott összbemérés kedvezőtlen. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő.
- A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 32-38. VI. emelet 62. szám alatti, 36139/1/A/65 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú, 1 szobás lakás forgalmi értéke 9.900.000,- Ft (310.348,- Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. által 2016. május 3. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. május 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A panel-épület 1971-ben épült, Józsefváros Szigony negyedében található a Tömő utca Szigony utca sarkán, állapota a korának megfelelő, közepes. Az értékelt lakás a VI. emeleten helyezkedik el, közepes állapotú zárt lépcsőházon és folyosón keresztül közelíthető meg. A lakás fűtése távfűtés útján megoldott, a radiátorok hőmennyiségmérővel felszereltek. Helyiségei szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, loggia. Burkolatai simított beton, pvc, kerámia, állapotuk közepes, szoba burkolata hiányos. A takart vezetékek állapota vélhetően az épület korának megfelelő

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben található. 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 bérbeszámítás útján történő felújítása.

A lakások felújítása 10 éves időtartamban sem térül meg az Önkormányzat részére, tekintettel arra, hogy az állandó költségek mellett az egyszeri költség elszámolására már nem marad a bérleti díjban fedezet. A felújítások esetében megtérülési számítás elkészítése emiatt nem értelmezhető.

A bérleti díj bevételt a bérlő személyétől függően tovább csökkentheti, ha a bérlő – akár csak átmenetileg – szociális bérleti díjra jogosult.

A közös költség kiadások mellékvízmérő szerelésével történő csökkentése nehézkes, mivel a jelenleg hatályos rendelkezések alapján, 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 12 db lakásból 3 db (Karácsony Sándor utca 18. földszint 10. , Magdolna utca 43. II. emelet 25., Népszínház utca 45. II. emelet 28/A. szám alatti) lakás vízorával ellátott.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadályja nincs. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2015. (VII.15.) önkormányzati rendeletben meghatározott elidegenítésből kizáró feltételek alatt nem állnak. A HVT területen elhelyezkedő Karácsony Sándor utca 18., Lujza utca 38., Magdolna utca 43., Népszínház utca 45, Szerdahelyi utca 1., Tömő utca 32-38. szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján

az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre.

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.

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 kisszámú 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 jelen esetben az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében, mivel az meghaladja a minimálisan javasolt: a 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, összeg figyelembe vételével meghatározásra kerülő kikiáltási árat.

A minimális kikiáltási ár Gódor László Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő 2016. február 6-án kelt írásos állásfoglalása alapján, az épület és a lakás általános műszaki állapotától, a lakás szintbeli elhelyezkedésétől és fűtési rendszerétől függetlenül a 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 Palotanegyedben elhelyezkedő lakások esetében 230.000,- Ft/m² összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében – amennyiben az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték azt nem éri el. Ezen számítás szerint, a nevezett ingatlanok közül, a kikiáltási ár a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 1. fsz. 1. szám alatti, 35323/0/A/5 szám alatti ingatlan esetében haladna meg az ingatlan értékbecslésben meghatározott forgalmi értékét, a többi ingatlan esetében a kikiáltási ár megegyezik az értékbecslések során meghatározott összegű forgalmi értékekkel.

cím	hrsz.	alap-terület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár	javasolt m ² ár
Bacsó Béla utca 8. II. emelet 29.	34836/0/A/26	27 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.700.000 Ft	247.536 Ft
József utca 61. I. emelet 14.	35151/0/A/14	31 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.800.000 Ft	220.731 Ft
Karácsony Sándor utca 18. fsz. 10.	35448/0/A/10	37 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	7.900.000 Ft	212.981 Ft
Kiss József u. 12. I. emelet 19.	34697/0/A/21	41 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	9.700.000 Ft	236.356 Ft
Lósy Imre utca 3. fsz. 5.	36128/2/A/11	42 m ²	komfortos komfortfokozatú lakás	11.300.000 Ft	268.233 Ft
Lujza utca 38. II. emelet 53.	35432/0/A/52	26 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.200.000 Ft	237.173 Ft
Magdolna utca 43. II. emelet 25.	35444/0/A/34	31 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	6.900.000 Ft	223.795 Ft
Nap utca 18. II. emelet 14.	35619/0/A/16	36 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	7.500.000 Ft	207.015 Ft
Német utca 13. földszint 6.	34903/0/A/6	26 m ²	komfort nélküli komfortfokozatú lakás	5.900.000 Ft	235.351 Ft
Népszínház utca 45.	35070/0/A/34	32 m ²	komfort nélküli kom-	8.200.000 Ft	254.967 Ft

II. emelet 28/A.			fortfokozatú lakás		
Szerdahelyi utca 1. fsz. 1.	35323/0/A/5	40 m ²	komfort nélkülinek minősített, de komfortos komfortfokozatú lakás	8.400.000 Ft	210.000 Ft
Tömő u. 32-38. VI. emelet 62.	36139/1/A/65	30 m ²	összkomfortos komfortfokozatú lakás	9.900.000 Ft	310.348 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.

II. A betervezés 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 lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, ugyanakkor a közös költség és célbefizetés megfizetésére vonatkozó kötelezettség folyamatosan fennáll.

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 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon 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. a.) és c.) 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,

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.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 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 eljárásán kívül is elidegeníthető.

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, Bacsó Béla utca 8. II. emelet 29. szám alatti, 34836/0/A/26 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

2. a Budapest VIII. kerület, József utca 61. I. emelet 14. szám alatti, 35151/0/A/14 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.800.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

3. a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 18. földszint 10. szám alatti, 35448/0/A/10 helyrajzi számú, 37 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.900.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

4. a Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. I. emelet 19. szám alatti, 34697/0/A/21 helyrajzi számú, 41 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.700.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

5. a Budapest VIII. kerület, Lósy Imre utca 3. földszint 5. szám alatti, 36128/2/A/11 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.300.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

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

Határidő: 2016. június 6.

6. a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 38. II. emelet 53. szám alatti, 35432/0/A/52 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú 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 nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

7. a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 43. II. emelet 25. szám alatti, 35444/0/A/34 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.900.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

8. a Budapest VIII. kerület, Nap utca 18. II. emelet 14. szám alatti, 35619/0/A/16 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.500.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

9. a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. földszint 6. szám alatti, 34903/0/A/6 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.900.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

10. a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 45. II. emelet 28/A. szám alatti, 35070/0/A/34 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.200.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

11. a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 1. földszint 1. szám alatti, 35323/0/A/5 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű komfort nélkülinek minősített, de komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.400.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

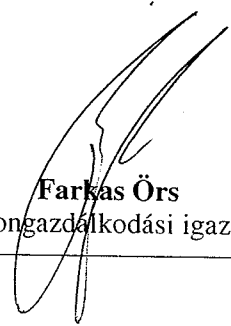
12. a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 32-38. VI. emelet 62. szám alatti, 36139/1/A/65 helyrajzi számú, 30 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.900.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános árverés lebonyolítására.




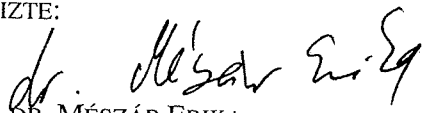
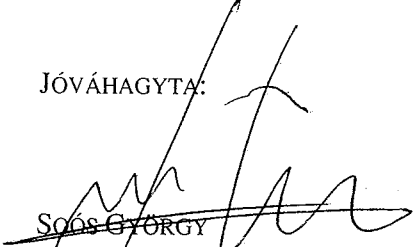
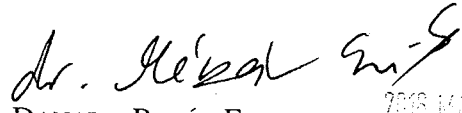
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 6.

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. május 31.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

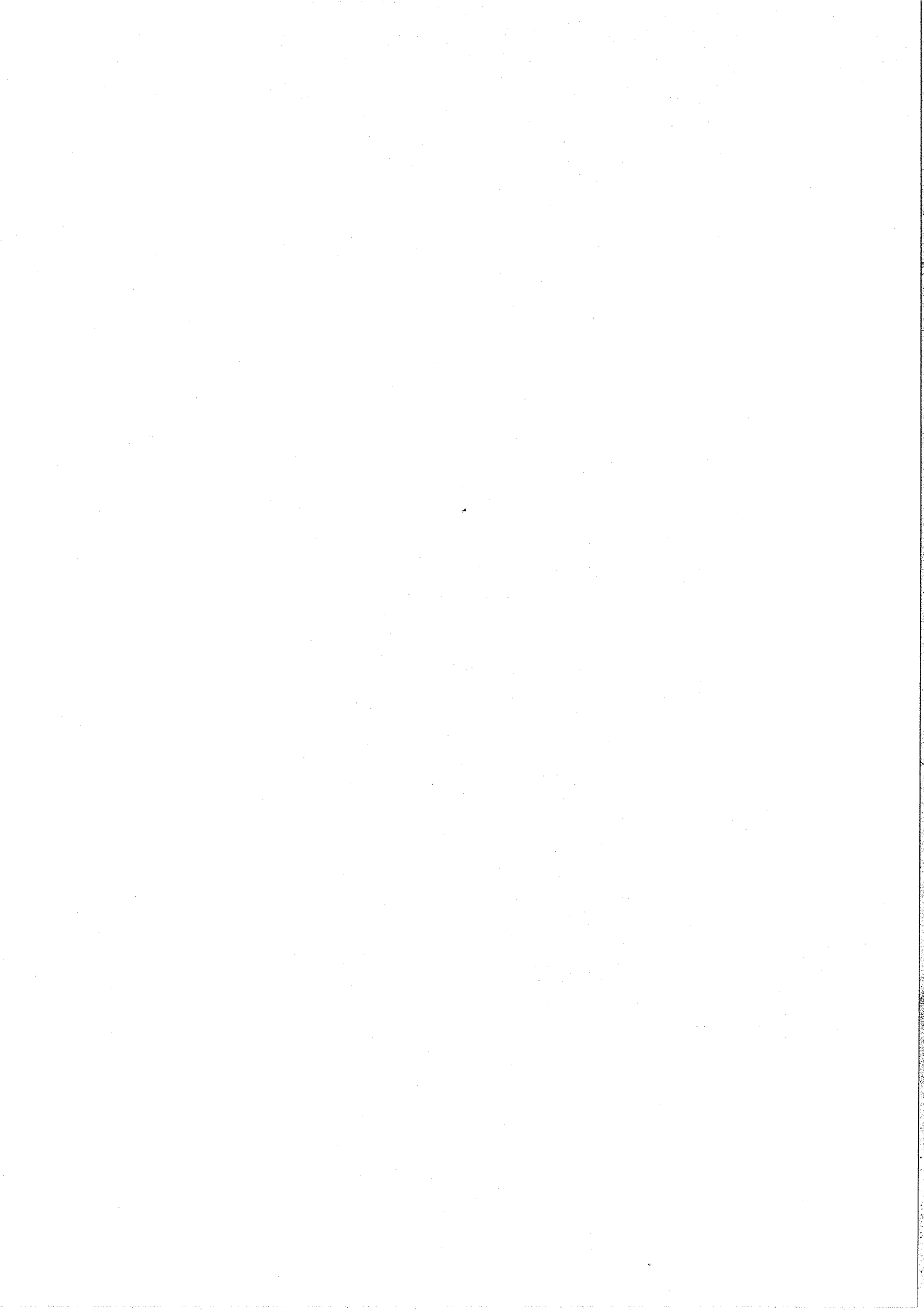
KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2016 MAJ 31
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2016 MAJ 31

10

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa (komfort-fokozat)	javasolt kikiáltási ár (eFt)	forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	víz-órás	közös költség (Ft/hó)	célfizetés	rendelet szerinti költségvetésváltoztatás lakás bérleti díj (Ft/hó + Áfa)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Bacsó Béla utca 8. II. emelet 29.	34836/0/A/26	27 m ²	komfort nélküli lakás	6.700	6.700	2015.06.03.	2016.05.11.	nem	12.690	0	4.392	15,08	5/28
József utca 61. I. emelet 14.	35151/0/A/14	31 m ²	komfort nélküli lakás	6.800	6.800	2015.05.28	2016.05.05.	nem	16.400	0	4.758	29,40	7/26
Karácsony Sándor utca 18. fsz. 10.	35448/0/A/10	37 m ²	komfort nélküli lakás	7.900	7.900	2016.01.06.	2016.05.05.	igen	6.960	0	15.609	11,69	6/46
Kiss József u. 12. I. emelet 19.	34697/0/A/21	41 m ²	komfort nélküli lakás	9.700	9.700	2015.09.30.	2016.05.11.	nem	14.608	0	2.928	15,38	7/46
Lósy Imre utca 3. fsz. 5.	36128/2/A/11	42 m ²	komfortos lakás	11.300	11.300	2015.05.06.	2016.05.03.	nem	10.416	0	6.954	9,75	5/46
Lujza utca 38. II. emelet 53.	35432/0/A/52	26 m ²	komfort nélküli lakás	6.200	6.200	2015.12.01.	2016.05.11.	nem	15.458	0	5.307	27,25	15/63
Magdolna utca 43. II. emelet 25.	35444/0/A/34	31 m ²	komfort nélküli lakás	6.900	6.900	2015.09.24.	2016.05.11.	igen	8.294	0	3.843	28,78	12/54
Nap utca 18. II. emelet 14.	35619/0/A/16	36 m ²	komfort nélküli lakás	7.500	7.500	2015.06.06.	2016.05.05.	nem	15.795	0	6.588	32,56	7/19
Német utca 13. földszint 6.	34903/0/A/6	26 m ²	komfort nélküli lakás	5.900	5.900	2015.04.01.	2016.05.05.	nem	8.398	0	6.623	12,64	9/70
Népszínház utca 45. II. emelet 28/A.	35070/0/A/34	32 m ²	komfort nélküli lakás	8.200	8.200	2015.08.26.	2016.05.05.	igen	4.960	0	5.307	7,76	5/51

Szerdahelyi utca 1. fsz. 1.	35323/0/A/5	40 m ²	komfort nélkülinek minősített, de komfortos lakás	8.400	7.800	2015.10.20.	2016.05.11.	nem	16.400	0		16,01	4/36
Tömő u. 32-38. VI. emelet 62.	36139/1/A/65	30 m ²	össz-komfortos lakás	9.900	9.900	2015.03.26.	2016.05.03	nem	16.764	9,54,- Ft/th/hó 2016.06.31-ig 3.635,- Ft/hó		5,8	8/194



Képek

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. 2. em. 29.



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



udvari homlokzat



bejárat az épületbe

2016.05.11

Handwritten signature or initials.



kapualj



belső udvar



lépcsőház



lakás homlokzata



lakás bejárata

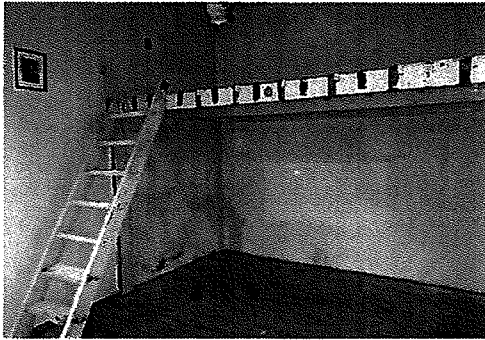


lakás bejárata

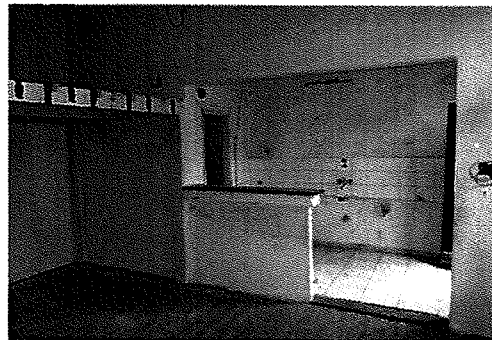
2016.05.11

JW

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. 2. em. 29.



szoba



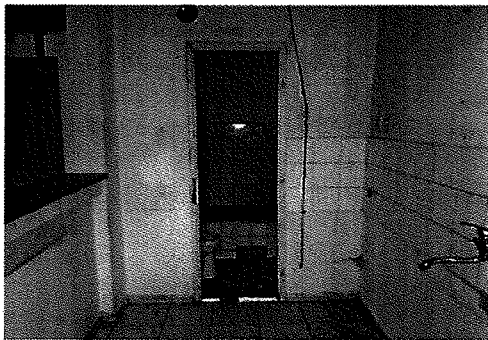
szoba



nem értékelt galéria



konyha



konyha

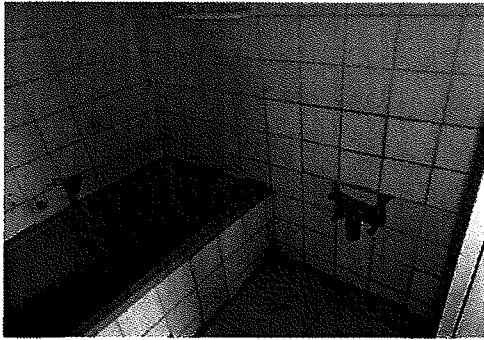


fürdőszoba

2016.05.11

Handwritten signature
14

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. 2. em. 29.



fürdőszoba



vilanybojler helye



nyílászáró



villanyóra

2016.05.11

JW

15

Képek

1084 Budapest, József utca 61. 1. em. 14.



utcakép



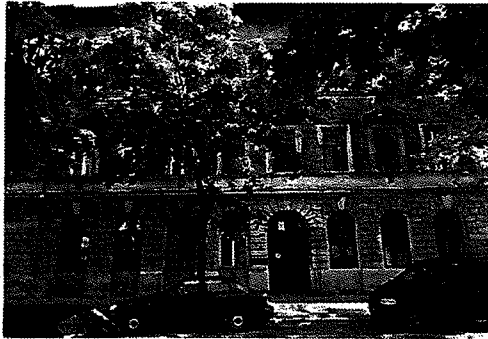
utcakép



homlokzat



homlokzat



udvari homlokzat



bejárat az épületbe

2016.05.05

1084 Budapest, József utca 61. 1. em. 14.



kapualj



belső udvar



udvari homlokzat részlet



lépcsőház



lakás bejárata

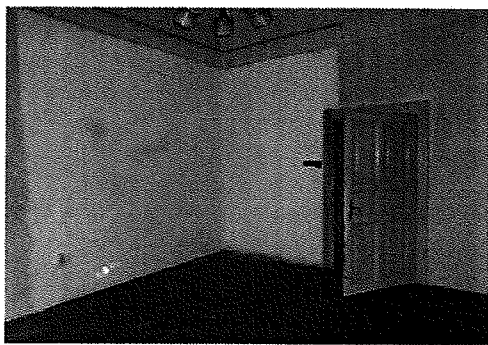


szoba

2016.05.05

JW

1084 Budapest, József utca 61. 1. em. 14.



szoba



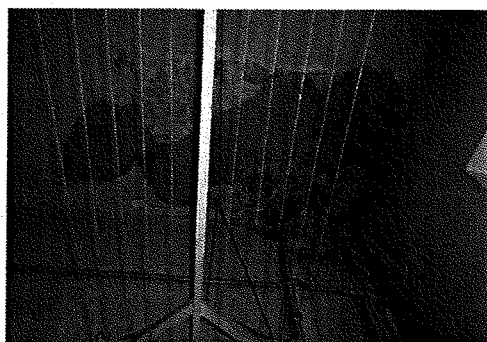
konyha



konyha



konyhában beázás



konyhában beázás



gázkonvektor

2016.05.05

18

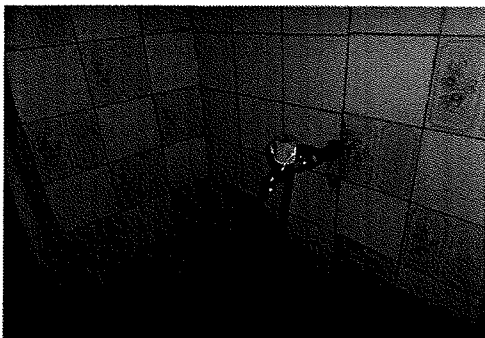
1084 Budapest, József utca 61. 1. em. 14.



nyílászáró



kilátás



hiányzó szaniter



gázóra



villanyóra helye

2016.05.05

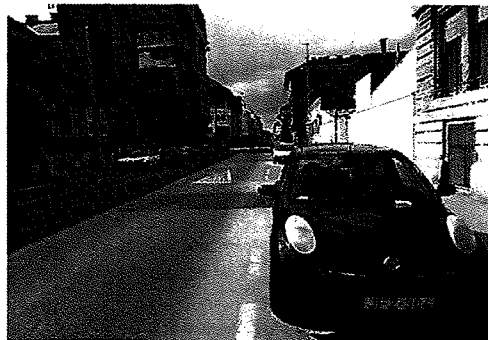
JW

Képek

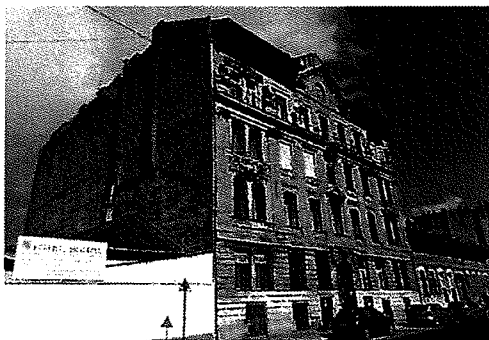
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 18. fszt. 10.



utcakép



utcakép



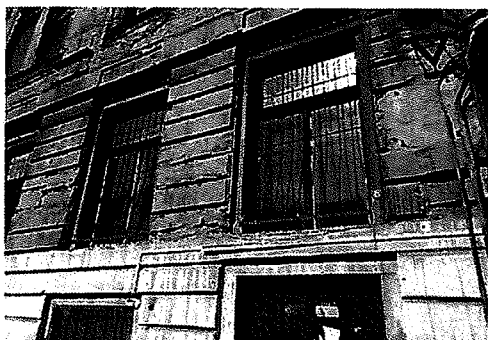
homlokzat



homlokzat



udvari homlokzat

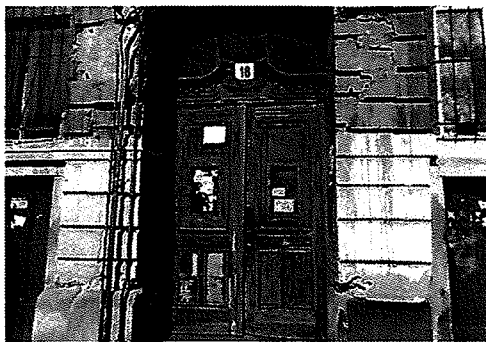


lakás homlokzata

2016.05.05

20

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 18. fszt. 10.



épület bejárata



lakás bejárata



kapualj



udvar



szoba



szoba

2016.05.05

JW

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 18. fszt. 10.



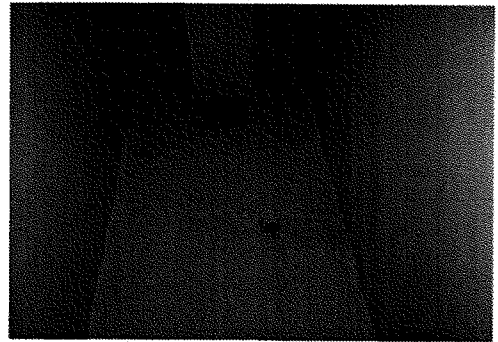
konyha



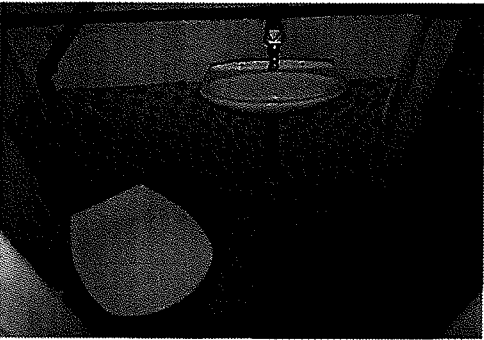
konyha



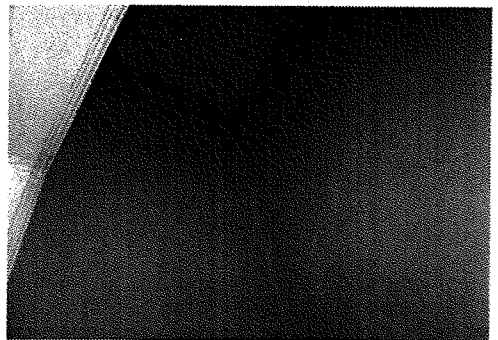
zuhanyzó



zuhanyzó



wc



wc

2016.05.05

Handwritten signature
22

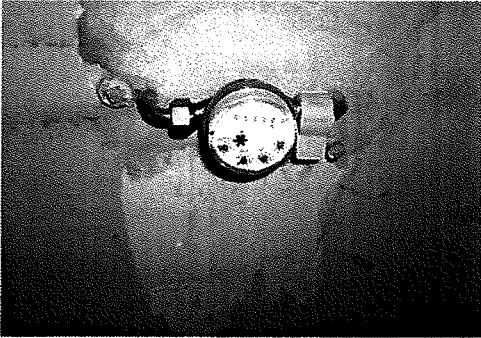
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 18. fszt. 10.



nyílászáró



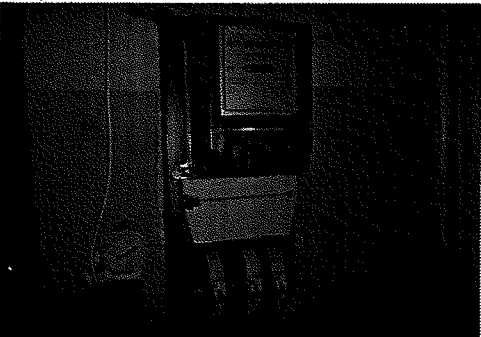
kilátás



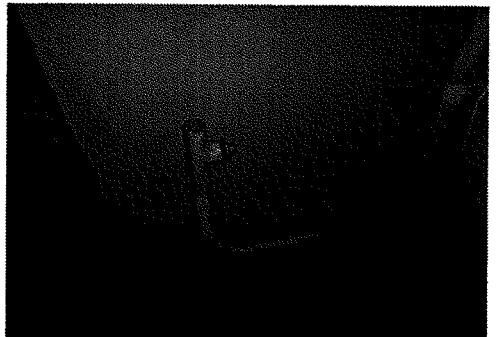
vízóra



vízóra



villanyóra



gázóra helye

2016.05.05

Handwritten mark

Képek

1081 Budapest, Kiss József utca 12. 1. em. 19



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



udvari homlokzat



bejárat az épületbe

2016.05.11

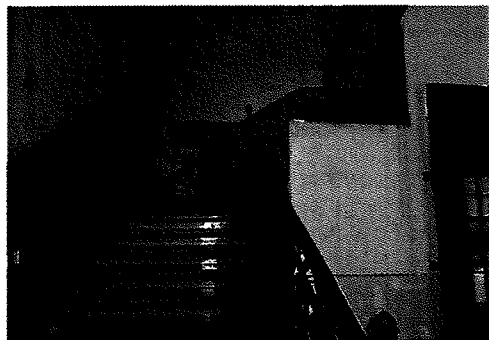
Handwritten signature
24



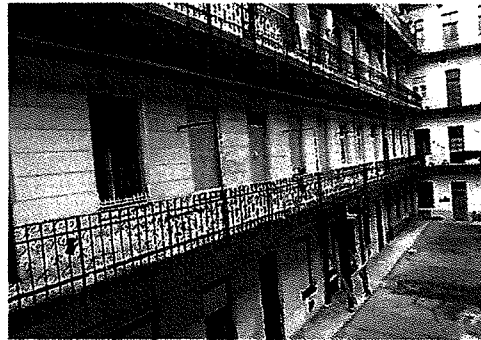
kapualj



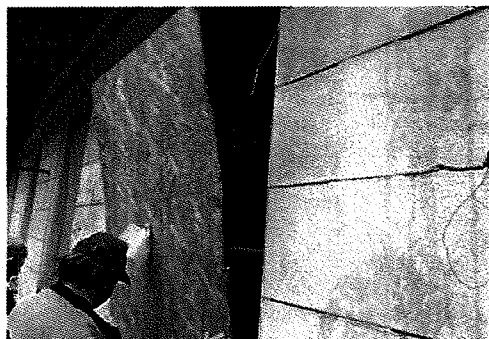
udvar



lépcsőház



lakás homlokzata



lakás bejárata



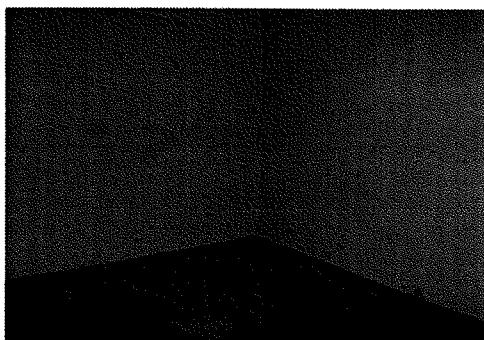
függőfolyosó a lakás fölött

2016.05.11

JW



szoba



szoba



szobában beázás



konyha



konyha



konyhában beázás

2016.05.11



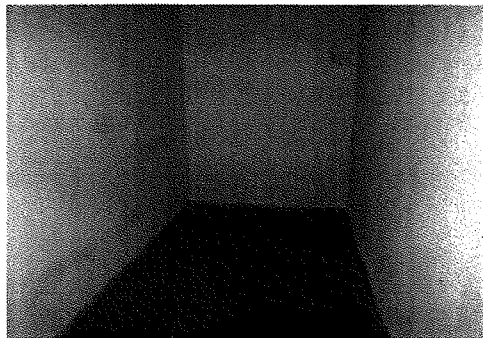
kamra



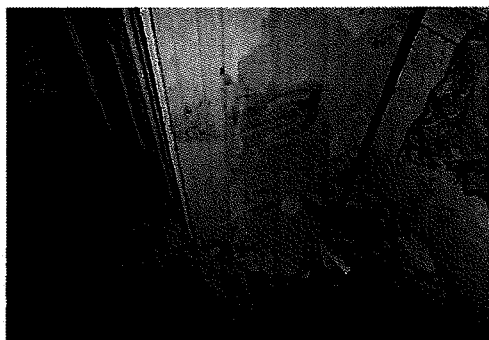
kamrában beázás



félszoba



félszoba



félszobában vakolat leválás



gázkonvektor

2016.05.11

JW

1081 Budapest, Kiss József utca 12. 1. em. 19



nyílászáró



gázóra



villanyóra

2016.05.11

Képek

1083 Budapest, Lósy Imre utca 3. fszt. 5.



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



homlokzat



lakás homlokzata

2016.05.03

1083 Budapest, Lósy Imre utca 3. fszt. 5.



épület bejárata



lépcsőházi előtér



lépcsőház



udvari homlokzat részlet



lift



udvar

2016.05.03

JW

1083 Budapest, Lósy Imre utca 3. fszt. 5.



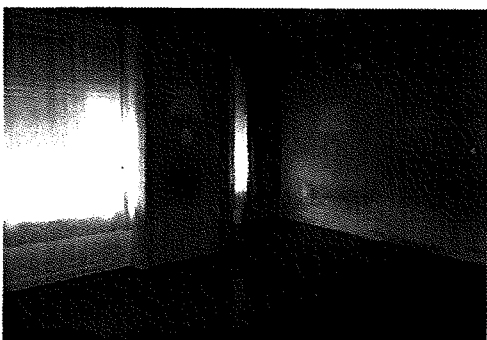
lakás homlokzata



lakás bejárata



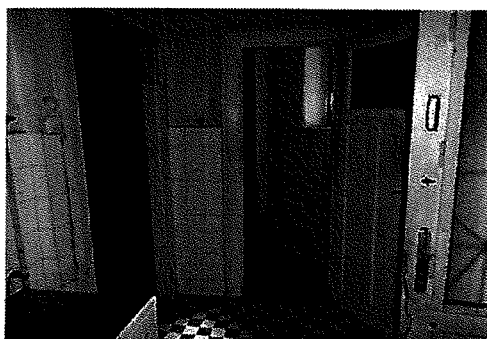
szoba



szoba



konyha



konyha

2016.05.03

Handwritten signature
31

1083 Budapest, Lósy Imre utca 3. fszt. 5.



kamra



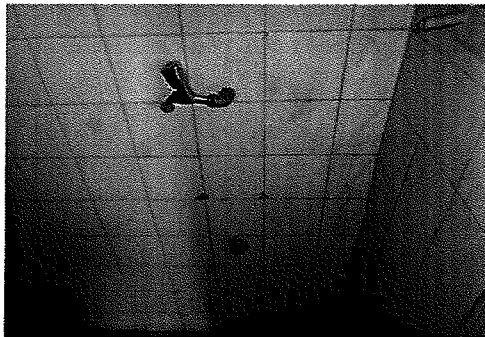
kamra



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszobában hiányzó szaniter



közlekedő

2016.05.03

JW

1083 Budapest, Lósy Imre utca 3. fszt. 5.



gázkomvektor



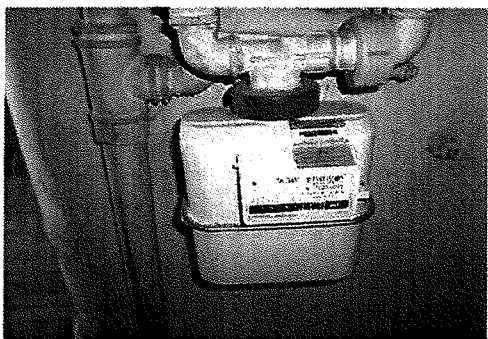
gáz átfolyós vízmelegítő



nyílászáró



kilátás



gázóra



villanyóra helye

2016.05.03

