

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

311. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

PDF

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres helyiségek és lakások elidegenítésére  
Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozata valamint a lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelethez az alábbi felsorolt 12 db lakás és 3 db helyiség üresen történő értékesítésére teszünk javaslatot.

A lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 9/A. §-a alapján: "Az elidegenítésre átadott üres lakást az önkormányzat vagyonáról, a versenyeztetés, valamint a helyi költségvetési szervek beszerzésének szabályairól szóló rendelet szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a max. 10 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közvetlen szomszéd ingatlan (albetét) tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető. A lakás elidegenítésére vonatkozó feltételeket a rendelet 19. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani."

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 6/A. § (1) bekezdése alapján: Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az önkormányzat vagyonáról, a versenyeztetés, valamint a helyi költségvetési szervek beszerzésének szabályairól szóló rendelet szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a max. 10 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a helyiség, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető. A helyiség elidegenítésére vonatkozó feltételeket a rendelet 17. § alapján kell megállapítani, arra semmilyen kedvezmény, részletfizetés nem adható. Továbbá a (2) bekezdés alapján, "Az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető."

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.” 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.

A lakások esetében a Lakásgazdálkodási Iroda levélben tájékoztatta Irodánkat, hogy azokat elidegenítés érdekében átadja, nem tudja bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat. A komfortos lakások az állapotuk miatt nem hasznosíthatóak, rossz műszaki állapotúak (pl.: a Krúdy Gyula u. 11. fsz. 4. szám alatti ingatlanban a falakon 1,20 m magasságig falnedvesség, salétrom látszik).

A Helyiség Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbi helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek a Bérleményértékesítési Irodára, mivel azokat a tapasztalatok alapján nem tudja a Helyiség Bérbeadási Iroda bérbeadás útján hasznosítani.

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 ingatlanok címei és az értékebecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

| cím                              | hrsz         | alapterület        | ingatlan típusa       | likvid forgalmi érték | üresedés dátuma | értékebecslés dátuma |
|----------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Alföldi u. 5. I. 18. (Kun u. 9.) | 34747/0/A/21 | 30 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.510.000,- Ft        | 2012.10.24.     | 2012.12.13.          |
| Díószeghy S. u. 44/A. III. 64.   | 36018/0/A/67 | 42 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 2.220.000,- Ft        | 2012.08.01.     | 2012.12.10.          |
| Díószeghy S. u. 44/A. fsz. 13.   | 36018/0/A/13 | 36 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.790.000,- Ft        | 2012.06.19.     | 2012.12.10.          |
| Futó u. 13. fsz. 4.              | 35574/0/A/5  | 32 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.620.000,- Ft        | 2011.06.02.     | 2012.12.15.          |
| Kőrís u. 3/b. fsz. 7.            | 36078/0/A/9  | 25 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.120.000,- Ft        | 2012.06.05.     | 2012.12.15.          |
| Kőrís u. 17/b. I. 18.            | 35973/0/A/17 | 20 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 900.000,- Ft          | 2012.08.10.     | 2012.10.01.          |
| Krúdy Gy. u. 11. fsz. 4.         | 36717/0/A/5  | 51 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 2.810.000,- Ft        | 2012. 10. 16.   | 2012.12.13.          |
| Mátyás tér 12. mfsz. 5.          | 35146/0/A/5  | 35 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 900.000,- Ft          | 2012.05.21.     | 2012.09.25.          |
| Nagyfuvaros u. 20. II. 20.       | 35079/0/A/20 | 34 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.540.000,- Ft        | 2010.10.14.     | 2012.09.24.          |
| Nap u. 31. fsz. 8.               | 35700/0/A/10 | 35 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.440.000,- Ft        | 2009.09.30.     | 2012.09.25.          |
| Práter u. 69. III. 28.           | 36116/0/A/31 | 30 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.380.000,- Ft        | 2012.08.13.     | 2012.12.10.          |
| Dobozi u. 3. II. 24.             | 35383/0/A/25 | 26 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.220.000,- Ft        | 2012.07.02.     | 2012.09.24.          |
| Kisfaludy u. 28/b. fsz           | 35661/0/A/40 | 325 m <sup>2</sup> | helyiség              | 21.800.000,- Ft       | 2011.04.28.     | 2012.10.03.          |
| Kőrís u. 31.                     | 35966/0/A/45 | 482 m <sup>2</sup> | helyiség              | 25.560.000,- Ft       | 2009.09.03.     | 2012.12.15.          |
| Tolnai L. u. 42. fsz.            | 34969/0/A/1  | 16 m <sup>2</sup>  | helyiség              | 780.000,- Ft          | 2012.04.05.     | 2012.12.15.          |

Azon helyiségek esetében, ahol van benyújtott vételi kérelem és az ingatlan értéke nem éri el a 10 millió Forintot – amennyiben az árverés nem vezet eredményre –, javasoljuk a Bizottság későbbi döntése alapján, azok árverésen kívül történő értékesítését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Vagyonrendelet 17. § (1) a) pontja alapján az értékesítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

#### Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az alább felsorolt 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget és 12 db lakást a bérbeadási állományból kivonja, egyúttal felkéri a Kisfalu Kft-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

| cím                              | hrsz         | alapterület        | ingatlan típusa       | likvid forgalmi érték |
|----------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alföldi u. 5. I. 18. (Kun u. 9.) | 34747/0/A/21 | 30 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.510.000,- Ft        |
| Diószeghy S. u. 44/A. III. 64.   | 36018/0/A/67 | 42 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 2.220.000,- Ft        |
| Diószeghy S. u. 44/A. fsz. 13.   | 36018/0/A/13 | 36 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.790.000,- Ft        |
| Futó u. 13. fsz. 4.              | 35574/0/A/5  | 32 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.620.000,- Ft        |
| Kőrís u. 3/b. fsz. 7.            | 36078/0/A/9  | 25 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.120.000,- Ft        |
| Kőrís u. 17/b. I. 18.            | 35973/0/A/17 | 20 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 900.000,- Ft          |
| Krúdy Gy. u. 11. fsz. 4.         | 36717/0/A/5  | 51 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 2.810.000,- Ft        |
| Mátyás tér 12. mfsz. 5.          | 35146/0/A/5  | 35 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 900.000,- Ft          |
| Nagyfúvaros u. 20. II. 20.       | 35079/0/A/20 | 34 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.540.000,- Ft        |
| Nap u. 31. fsz. 8.               | 35700/0/A/10 | 35 m <sup>2</sup>  | komfortos lakás       | 1.440.000,- Ft        |
| Práter u. 69. III. 28.           | 36116/0/A/31 | 30 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.380.000,- Ft        |
| Dobozi u. 3. II. 24.             | 35383/0/A/25 | 26 m <sup>2</sup>  | komfort nélküli lakás | 1.220.000,- Ft        |
| Kisfaludy u. 28/b. fsz           | 35661/0/A/40 | 325 m <sup>2</sup> | helyiség              | 21.800.000,- Ft       |
| Kőrís u. 31.                     | 35966/0/A/45 | 482 m <sup>2</sup> | helyiség              | 25.560.000,- Ft       |
| Tolnai L. u. 42. fsz.            | 34969/0/A/1  | 16 m <sup>2</sup>  | helyiség              | 780.000,- Ft          |

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


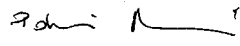



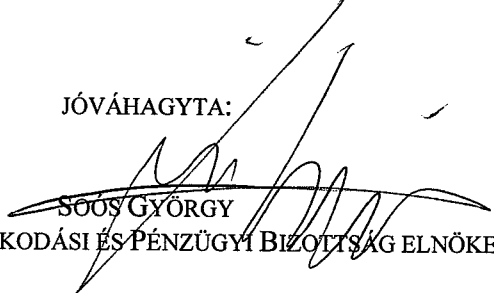
Határidő: 2013. január 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. január 3.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

|   |   |
|---|---|
| KÉSZÍTETTE:   | KISFALU KFT   |
| LEÍRTA:   | DR. GÖRCSSŐS MÓNIKA IRODAVEZETŐ                                      |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: |   |
| JOGI KONTROLL:                                      |    |
| ELLENŐRIZTE:  | <br>DR. MÉSZÁR ERIKA<br>ALJEGYZŐ                                     |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:                            | <br>RIMÁN EDINA<br>JEGYZŐ  |
| JÓVÁHAGYTA:   | <br>SÓOS GYÖRGY<br>A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |