



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/1

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII., Nagy Templom u. 12/b. szám alatti önkormányzati tulajdonú épület elidegenítésre történő kijelölésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. 

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



2015 JÚN 16.

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az ingatlan-nyilvántartásban 36292 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Nagy Templom utca 12/B. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület bérlői vételi kérelmet nyújtottak be bérleményeik megvásárlására vonatkozóan. Az épületben 30 db bérlemény található, ebből 27 db lakás, 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. 24 db lakásnak van bérlője, 3 db lakás és 3 db helyiség üres.

Tekintettel arra, hogy a bérlők több mint 25 %-a jelezte vételi szándékát. 2015. április 1-jén elkészült az épület állapot-meghatározó szakvéleménye az ingatlan tervezett értékesítését megelőzően, amelyet Nagy Levente ingatlanforgalmi szakértő és Petri Zoltán okleveles építészmérnök készített el. A szakvélemény főbb megállapításai:

ÉRKEZETT

2015 JÚN 17.

18<sup>30</sup> 64

A lakóépület eddigi előéletét, műszaki állapotát befolyásoló tényezők a szakvélemény szerint:

Az 1892. évben készült lakóépület zárt alaprajzi kialakítású, fő-, és melléklépcsőházas, teljesen alapincézett, földszint + 2 emelet + padlástér szintekből áll, magastetős kialakítású, 719 m<sup>2</sup> alapterületű telken helyezkedik el. A Nagy Templom utcai szárny kéttraktusos, a többi épületszárny egytraktusos. A földszinti padlóvonal 1,5 m-rel az utcai járda és az udvari burkolat szintje fölötti. Az épületben nincs lift. Az épületben lévő közművek: víz, csatorna, villany, gáz. A lakások komfortos, összkomfortos komfortfokozatúak.

Az épület a kor színvonalának megfelelő, jó minőségben, tartós anyagokból készült, ezek az anyagok, technológiák, építési szokások mára azonban elavultak (nem megfelelő hőszigetelésű falazatok, nem készült talajnedvesség elleni szigetelés).

Az épület folyamatos jókarbantartása a múlt században nem történt meg, a tetőszerkezet, a kémények, a héjazat, a felületképzések, burkolatok, nyílászárók, függőfolyosók, homlokzatok, gépészeti vezetékek állapota a 2000-es évek elejére alaposan leromlott.

2007. évben az épület felújításra került a Corvin-Sétány program keretében a Fővárosi Rehabilitációs Keret támogatásával. A felújítás 2008-ban zárult le. A tetőszerkezet egyenetlenségeit ideiglenes szerkezetekkel kiigazították, a lécezés és részben a héjazat megújult, a kéményeket rendbe hozták, a homlokzati nyílászárókat kicserélték, a homlokzatokat felújították, az épületgépészeti hálózatot kicserélték. Az elektromos hálózat felújítása nem volt teljeskörű. Fokozott figyelmet igényel az utólagos csavarozásokkal helyenként megerősített fa szerkezetű fedélszék. Az épület felújítása mellett részben a lakások korszerűsítésére is sor került, pl. egyes lakások komfortfokozat változása, vízóra beszerelése, 2 új lakás kialakítása, 1 lakás megszüntetése. Felújításra került a víz-, csatorna-, elektromos-, gázhálózat, a kémények, a lépcsőszerkezet, függőfolyosó, tetőszerkezet, részlegesen a tetőhéjalás és bádogos szerkezetek.

A Corvin-Szigony Projekt részeként felépített szomszédos épület létrehozása során kisebb-nagyobb repedések, elváltozások keletkeztek az épület fő tartó falain, válaszfalain, földemein, azonban az azóta elvégzett vizsgálatok szerint nem csökkent az épület állékonysága.

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet.

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: zárt sorú

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építési éve: 1892.

Utolsó felújítás éve: 2007-2008. (közműhálózatok, homlokzatok, kémények).

Alapozási rendszer: sávalapozás (tégla).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó falak és égetett tömör téglák.

Kémények: falazott, magasított bélésű szerkezetek, elektromos szellőzés rásegítővel kiegészítve, rozsdamentes fém tisztítóajtókkal

Födém szerkezetek: pincefödém: poroszsüveg, dongaboltozatos, illetve acélgerendás

Közbenső födém: poroszsüveg boltozatos.

Zárófödém: fagerendás

Lépcsőszerkezet: lebegő kőlépcső, húzott lebegő lépcső

Válaszfalak: égetett agyagtégla vakolva

Tetőszerkezet: nyeregtetős, illetve félnyeregtető, fa szerkezetű

Hő- és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: égetett agyag cserép

Bádogos munka: horganyzott acéllemez csapadékvíz elvezető függőeresz és lefolyócsatornák, tető vápák, ablak, bádogszegélyek

Homlokzatképzés: ornamentikával díszített, kváderozott, vakolt, festett utcai homlokzat, egyszerű vakolt, festett udvari homlokzat

Belső felületképzés: vakolt, festett felületek

Épületesztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Épületlakatos szerkezetek: kovácsoltvas korlátok a lépcsőházban és függőfolyosókon

Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű.

Burkolatok: sárga keramit, udvaron bazaltkocka, terrazzo, cementmozaik lap

Mázolások: olajfesték

Az épület fő-, mellékszerkezetei, vezetékei, berendezései újszerű, megfelelő, jó állapotúak.

További vizsgálatok lefolytatása a pincei-padlásszinten elektromos felülvizsgálat tekintetében szükséges.

#### 1 éven belül elvégzendő felújítások:

- megsüllyedt udvari burkolat (4m<sup>2</sup>) felbontás, feltöltés, tömörítés, visszaburkolás,
- tömör fa szerkezetű bejárati kapu felújítása,
- függőfolyosó alsó síkjában több helyen jelenlévő kifagyás, lemezes leválása,
- postaládák javítása,
- a nem megfelelő felületkezelések következtében a málló olajfesték mázolásának 50 %-os helyreállítása,
- pincei világítás nem működik.

#### 5 éven belül elvégzendő felújítások:

- kéményeknél tapasztalható kifagyások újravakolása,
- tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata,
- homlokzat részleges felújítása,
- belső felületképzések részleges felújítása.

Az 1 és 5 éven belül elvégezni javasolt felújítási munkák becsült értéke: bruttó 12.620.000,- Ft.

A bérlők az épület állapotára vonatkozó szakvéleményt megismerték, és 24 lakásbérlőből 19 lakásbérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében, akik megerősítették vételi szándékukat.

A felújítás miatt 5 éves elidegenítési tilalom alatt állt az épület, amely 2013. évben járt le.

A Kisfalu Kft. Elidegenítési irodája 2014 augusztusában megkérte a társosztályok (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Ügyosztálya, Főépítész Irodája, Építésügyi Irodája, és a Kisfalu Kft Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda, Önkormányzati Házkezelő Iroda) hozzájárulását az elidegenítéshez. Az említett osztályok részéről nem merült fel kifogás az elidegenítéssel kapcsolatban.

Az épület elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

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

Év	Bérleti bruttó díj bevétel	Üzemeltetés bruttó kiadás	Karbantartás bruttó kiadás	Gyorsszolgálat bruttó kiadás	Összes bruttó kiadás	Egyenleg
2010	7 474 826 Ft	4 642 681 Ft	449 316 Ft	212 190 Ft	5 304 187 Ft	2 170 639 Ft
2011	8 029 071 Ft	4 866 584 Ft	856 627 Ft	166 991 Ft	5 890 202 Ft	2 138 869 Ft
2012	8 488 629 Ft	4 452 153 Ft	241 946 Ft	280 022 Ft	4 974 121 Ft	3 514 508 Ft
2013	8 067 696 Ft	4 627 349 Ft	938 773 Ft	487 707 Ft	6 053 829 Ft	2 013 867 Ft
2014	8 338 807 Ft	4 345 094 Ft	1 465 271 Ft	605 210 Ft	6 415 575 Ft	1 923 232 Ft
Összes	40 399 029 Ft	22 933 861 Ft	3 951 933 Ft	1 752 120 Ft	28 637 914 Ft	11 761 115 Ft

Az épület társasház tulajdont alapító okirattal nem rendelkezik, annak elkészítése szükséges, amelynek Földhivatalnál történő bejegyzését követően indulhat el a lakások és helyiségbérlmények értékesítése.

A társasház tulajdont alapító okiratok elkészítésének költsége a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között fennálló vagyongazdálkodási szerződés alapján albetétenként 22.000,- Ft + Áfa/albetét ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj 6.600,- Ft/albetét, de legfeljebb 100.000,- Ft, valamint szükség esetén egyéb szakértői díjak.

A lakásbérlmények elidegenítéséből várható bevétel 250.000,- Ft-os m<sup>2</sup> árral a 27 db, összesen 1229 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra, határozatlan idejű bérleti joggal számolva, egyösszegű fizetés és a kedvezmények igénybevétele mellett 86.030.000,- Ft. A 27 db lakásból 9 db összkomfortos (1db üres), 18 db komfortos lakás (2 db üres). Ezt növeli még a 3 nem lakás célú helyiségbérlemény elidegenítése során elérhető bevétel, ami a forgalmi érték 100 %-nak felel meg.

A lakásbérlmények esetében a vételár az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján kell meghatározni, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került határozatlan időtartamra bérbe adott lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.

A bérlmények elidegenítése javasolt, a társirodák álláspontja szerint annak nincs akadálya.

## II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára. A társasház tulajdont alapító okirat elkészítése a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között fennálló vagyongazdálkodási szerződés 83. a) pontja alapján 660.000,- Ft + Áfa, a földhivatali eljárási díj 100.000,- Ft, amely összeg pénzügyi fedezetet igényel. A fedezet az Önkormányzat költségvetésében a 11602 címen biztosított. Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

## IV. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 4. § (1), (2) bekezdése szerint: „A lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő lakásokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. 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.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az épület elidegenítésre történő kijelölésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

### Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Nagy Templom utca 12/B. szám alatti, 36292 helyrajzi számú épületben található lakás és nem lakás célú helyiségeket elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő önkormányzati rendelet alapján a komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-a.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 2.) a Képviselő-testület felkéri a Kisfalu Kft-t az ingatlan társasház tulajdont alapító okiratának elkészítésére.

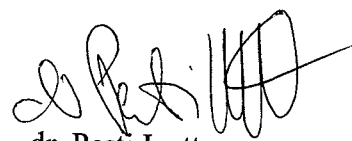
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. június 12.



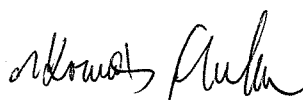
dr. Pesti Ivett  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából:



dr. Kovács Gabriella

aljegyző

2015 JÚN 15.