

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

39.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 4-i ülésére

**Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telek árverés útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

8 db értékbecslés kivonata

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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint két mogyoródi telek 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 Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbiakban megnevezett helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő – kötbér tartozás okából kapott - két mogyoródi telekre több vételi kérelem érkezett.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a 100 M Ft értékhatár alatti telkekre 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 az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.



Az ingatlanok címei és az értékebecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **Budapest XXI. kerület, Vasas utca 59. földszint 2.** szám alatti, 209863/0/A/5 hrsz.-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 4.990.000 Ft (146.817 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. június 30. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. július 5-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan Csepel városrészben, a XX. század első felében épített lakóház földszintjén helyezkedik el. Bejárata a megemelt, földszinti függőfolyosóról nyílik, lambériás, kémlelő üveges ajtaja van. Az ajtókeret korhadt, felfeszítés nyomai látszanak. A villanyórát leszerelték, a gázórát piros plombával lezárták. Vízára van, a vizet lezárták. A konyhában zománcozott mosogató van, a csapot szétszerelték. A gáz falú cirko szerkezete hiányzik, működésképtelen. A fűtőtesteket és a fűtés csöveket leszerelték, a falú konzolokat elhajlították. A konyha mennyezetén 2 m<sup>2</sup> - en beázás, penészesedés látszik, a festék és a vakolat levált. Az elektromos szerelvényeket leszerelték. Az ablakkeretek korhadtak, az üvegek törtek. A fürdőszobában kisméretű fürdőkád és 60 l-es elektromos bojler van. A bojler szétszedték, nem működik. A kézmosót leszerelték. A WC a fürdőszobából közelíthető meg. A kamrában 1 m magasságig falnedvesség látszik. A szobában a parketta mozog, a falak vizesek, penészesek. Az utcai ablakok kerete korhadt, üvegük törött. A radiátort leszerelték, a konzolokat elhajlították. A lakás állapota a szerkezetkész állapotnál gyengébb.
- **Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. II. emelet 3.** szám alatti, 36227/0/A/11 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás likvid forgalmi értéke: 19.000.000 Ft (287.880 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. augusztus 09. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 21-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan a Corvin-negyed városrészben, a Bókay János utca és a Práter utca sarkán lévő lakóház emeletén helyezkedik el, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Minden közmű adott. A bejárati ajtó és az ablakok, a belső ablak faszerkezetűek, állapotuk gyenge-közepes. A padozat beton, járólappal, parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A fűtést és használati melegvizet cirko biztosítja. A hőleadók radiátorok. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 6.** szám alatti, pincszinti 34837/0/A/1 hrsz.-ú, 52 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 2.620.000 Ft (50.398 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. február 21. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. június 19-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pincszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Bejárati ajtaja teli acél, magassága 1,50 m, nem szabványos. A földem poroszüveg és boltíves, belmagassága 1,52-2,12 m. A helyiség falai a mennyezetig vizesek, penészesek, a falakról és a mennyezetről is omlik a vakolat. A falat a szomszéd pince felé kb. 0,50 x 0,50 m méretben áttörték. A helyiségen halad keresztül a lakóház gázvezetéke, leágazás nincs. A régi villanyórát leplombálták, a hálózat nem használható. Közművek nincsenek. Az elektromos vezetékek lógnak, a fa lépcső korhadt. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 9.** szám alatti, pincszinti 34846/0/A/1 hrsz.-ú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség forgalmi értéke 4.130.000 Ft (87.960 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. január 02. napján készített értékebecslés alapján, melyet a független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2017. július 11-én aktualizált, és 2.690.000 Ft összegben állapította meg a helyiség likvid forgalmi értékét. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pincszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Fakeretes bejárati ajtaján acélrács van. A helyiség falai 1,60 m magasságig vizesek, a mennyezetről is omlik a vakolat. Gázvezeték leágazás nincs, de a helyiségen halad keresztül a ház gáz- és csatorna vezetéke, valamint a közös vízóra is itt található. A laminált padló burkolat nedves, hullámos. Fűtés nincs, a 10 l-es elektromos bojler rossz állapotú, az elektromos vezetékek lógnak. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 25-27.** szám alatti, 35520/0/A/35 hrsz.-ú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség forgalmi értéke: 7.500.000 Ft (300.000 Ft/m<sup>2</sup>); likvid forgalmi értéke 6.200.000 Ft (248.000 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. július 20. napján

készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. augusztus 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház felszuterén szintjén található, udvari bejáratú. Az ingatlan két irodára, valamint WC, zuhanyzóra osztott, belmagassága 2,8 m. A helyiségben gáz kivételével minden közmű adott. A faszerkezetű bejárati ajtó gyenge, a műanyag ablak közepes állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.

- **A Budapest VIII. kerület, Őr utca 3.** szám alatti, pinceszinti 35201/0/A/1 hrsz.-ú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 3.600.000 Ft (53.731 Ft/m<sup>2</sup>) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2017. április 10. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 15-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok negyedében, a társasház pinceszintjén található, bejárata az utcáról, a kapualjtól balra nyílik. Az ingatlan három boltíves helyiségre osztott, a bejárati ajtónál a belmagasság 1,88 m. A helyiségben villany és vízközmű található. Homlokzati nyílászárói fémszerkezetű, egy rétegű üvegezéssel ellátott ablakok. Burkolata beton, a falak festettek, több helyen vizesedés nyomai láthatók, a vakolat levált. Összességében az ingatlan teljes felújításra szorul.
- **A Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú 880 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek forgalmi értéke 9.410.000 Ft+ÁFA (10.697 Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 27. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 19-én aktualizált értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-, csatorna-, gáz- és elektromos vezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.
- **A Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek forgalmi értéke 8.280.000 Ft+ÁFA (11.312 Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. október 27. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 19-én aktualizált értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-, csatorna-, gáz- és elektromos vezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben található. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakás saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az ingatlanok 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.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő Práter utca 51. II. emelet 3., Koszorú utca 25-27. szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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 kiszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluenta Action modul használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozata a Versenyeztetési Szabályzat 103. pontjában meghatározott, elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

Javasoljuk továbbá, hogy a minimális kikiáltási ár Gódor László Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő írásos állásfoglalása alapján, az épület és a lakás általános műszaki állapotától, a lakás szintbeli elhelyezkedésétől és fűtési rendszerétől függetlenül a kikiáltási ár komfort nélküli lakások esetében 150.000 Ft/m<sup>2</sup>, a félkomfortos lakások esetében 170.000 Ft/m<sup>2</sup>, a komfortos, összkomfortos lakások esetében 210.000 Ft/m<sup>2</sup> összeg figyelembe vételével kerüljön meghatározásra az első árverés tekintetében, kivéve ott, ahol a likvid érték magasabb, mint az így számított összeg, illetve javasoljuk, hogy a helyiségek esetében kikiáltási árként első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-ának meghatározását, - amennyiben a kiíró másképp nem dönt - az alábbiak szerint. Javasoljuk továbbá a Koszorú utca 25-27. szám alatti ingatlan esetében a teljes forgalmi érték figyelembe vételét az első árverés tekintetében.

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.

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 beterjesztés 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 ügyletekből 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.

A Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú képviselő testületi határozat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 68. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 61. pontja alapján „A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz:

- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,
- a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, 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, ha a második, vagy ezt követő 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,
- b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, 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, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

- c.) 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 kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

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 m<sup>2</sup> 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 eljáráson kívül is elidegeníthető.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú 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 m<sup>2</sup> 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

...../2017. (IX.04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest XXI. kerület, Vasas utca 59. földszint 2. szám alatti**, 209863/0/A/5 helyrajzi számú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

2. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 51. II. emelet 3. szám alatti**, 36227/0/A/11 hrsz.-ú, 66 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás komfortos lakás a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 19.000.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

3. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 6. szám alatti**, pinceszinti, 34837/0/A/1 helyrajzi számú, 52 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.096.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

4. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 9. szám alatti**, pinceszinti, 34846/0/A/1 helyrajzi számú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.152.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

5. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 25-27. szám alatti**, 35520/0/A/35 helyrajzi számú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget 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 elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

6. a **Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. szám alatti**, pinceszinti, 35201/0/A/1 helyrajzi számú, 67 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.880.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

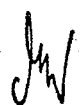
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.

7. a **Mogyoród, Árpád vezér út 53. szám alatti**, 1590/84 hrsz.-ú 880 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek kikiáltási árat 9.410.000 Ft + ÁFA összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. szeptember 4.




8. a **Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek kikiáltási árát 8.280.000 Ft + ÁFA összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. szeptember 4.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.


Budapest, 2017. augusztus 29.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

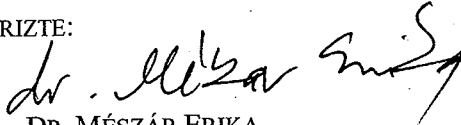
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

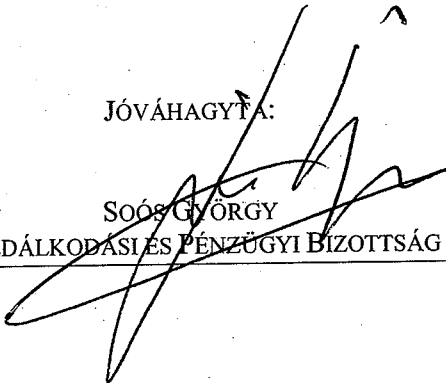


DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

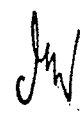
  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





## 1. számú melléklet

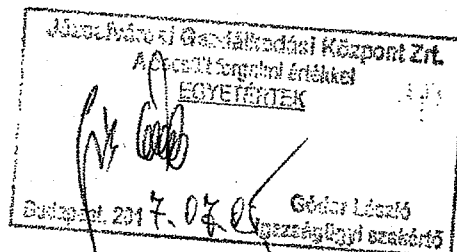
cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelet szerinti költségű lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Budapest XXI., Vasas utca 59. fsz. 2.	209863/0/A/5	34 m <sup>2</sup>	lakás	5.100	4.990	2017.05.16.	2017.06.30.	nincs	41.660	0	6.222	8,70	1/13
Práter utca 51. II. emelet 3.	36227/0/A/11	66 m <sup>2</sup>	lakás	19.000	19.000	2012.05.07.	2017.08.09.	van	20.691	0	12.078	35,25	7/19
Bacsó Béla utca 6. pincszint	34837/0/A/1	52 m <sup>2</sup>	raktár	2.096	2.620	2016.11.17.	2017.08.23.	van	11.596	568		7,61	2/24
Bacsó Béla utca 9. pincszint	34846/0/A/1	47 m <sup>2</sup>	műhely	2.152	2.690	2014.07.10.	2017.08.23.	van	7.140	0		8,50	1/11
Koszorú utca 25-27.	35520/0/A/35	25 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	7.500	6.200	2013.06.14.	2017.07.20.	van	5.850	0		7,93	3/37
Őr utca 3. pincszint	35201/0/A/1	67 m <sup>2</sup>	műhely	2.880	3.600	2012.09.03.	2017.04.10.	van	24.625	0		57,64	10/18
Mogyoród, Árpád vezér út 53.	1590/84	880 m <sup>2</sup>	telek	9.410 +ÁFA	9.410 +ÁFA		2017.04.19	nincs	0	0			
Mogyoród, Árpád vezér út 3.	1590/36	732 m <sup>2</sup>	telek	8.280 +ÁFA	8.280 +ÁFA		2017.04.19	nincs	0	0			



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

A lakás alapterülete m <sup>2</sup>	34,00
Komfortfokozat	Komfort nélküli
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	183 522
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	<b>6 240 000</b>
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	146 817
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	<b>4 990 000</b>



*Bártfai László*  
 Bártfai László  
 okl. ü. mérnök  
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	P + F + 1 em.
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Monolit vb. közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszáltrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

<b>A lakás jellemzői</b>	
Közös tulajdoni hányad	87/1.000
Alapterülete	34,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	2,82 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Utcai ablakok
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfort nélküli, jelenlegi állapota alapján A helyszínen maradt berendezésekből látható, hogy korábban összkomfortos lakás lehetett
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs, mérőóra leszerelve
Vízellátás	Vízóra van, víz lezárva
Fűtés	Nincs, fali gáz cirkó, radiátorok és csövek leszerelve
Melegvíz	Nincs, elektromos bojler szétszerelve
Gázvezeték	Nincs, mérőóra piros plombával lezárva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes, penészes