

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.10. ....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 13-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 alább felsorolt 11 db lakás és 3db 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.

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 értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

cím	hrsz	alapterület	ingatlan típusa	likvid forgalmi érték	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma
Baross u. 102. I. 21.	35507/0/A/21	27 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 390 000,- Ft	2013.01.14.	2013.04.29.
Baross u. 74. III. 17.	35249/0/A/25	47 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 480 000,- Ft	2012.02.14.	2013.04.29.
Dankó u. 32. fsz. 2.	35473/0/A/3	47 m <sup>2</sup>	félkomfortos lakás	2 390 000,- Ft	2010.11.10.	2013.04.29.
Diószegi S. u. 44/a. IV. 76.	36018/0/A/79	45 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 030 000,- Ft	2013.03.11.	2013.04.29.
Dugonics u. 15. fsz. 8.	36050/0/A/6	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 100 000,- Ft	2012.10.25.	2013.04.29.
Horánszky u. 7. fsz. 4.	36618/0/A/6	31 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 870 000,- Ft	2009.11.09.	2013.04.29.
Lujza u. 36. fsz. 1.	35431/0/A/1	25 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 310 000,- Ft	2013.01.08.	2013.04.29.
Orczy út 27. I. 17.	36007/0/A/11	47 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 500 000,- Ft	2008.10.13.	2013.04.29.
Szerdahelyi u. 10. III. 6.	35140/0/A/45	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 050 000,- Ft	2013.03.04.	2013.04.29.
Szerdahelyi u. 11. fsz. 7.	35328/0/A/8	39 m <sup>2</sup>	komfortos lakás	1 670 000,- Ft	2012.09.24.	2013.04.29.
Szeszgyár u. 2/b. II. 37.	35924/0/A/34	33 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 740 000,- Ft	2012.10.16.	2013.04.29.
Békkocsis u. 12-14.	34859/0/A/18	715 m <sup>2</sup>	irodahelyiség	42 400 000,- Ft	2009.09.08.	2013.02.19.
Nagy Fuváros u. 27. fsz.	35049/0/A/2	172 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	14 500 000,- Ft	2011.03.29.	2013.02.19.
Korányi Sándor u. 4. fsz. 3.	36043/0/A/5	21 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	1 100 000,- Ft	2012.01.19.	2013.02.17.

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.

Az összes ingatlan esetében megállapításra került, hogy az elidegenítésnek akadályja nincs.

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 11 db lakást és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget 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
Baross u. 102. I. 21.	35507/0/A/21	27 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 390 000,- Ft
Baross u. 74. III. 17.	35249/0/A/25	47 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 480 000,- Ft
Dankó u. 32. fsz. 2.	35473/0/A/3	47 m <sup>2</sup>	félkomfortos lakás	2 390 000,- Ft
Diószegi S. u. 44/a. IV. 76.	36018/0/A/79	45 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 030 000,- Ft
Dugonics u. 15. fsz. 8.	36050/0/A/6	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 100 000,- Ft
Horánszky u. 7. fsz. 4.	36618/0/A/6	31 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 870 000,- Ft
Lujza u. 36. fsz. 1.	35431/0/A/1	25 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 310 000,- Ft
Orczy út 27. I. 17.	36007/0/A/11	47 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	2 500 000,- Ft
Szerdahelyi u. 10. III. 6.	35140/0/A/45	22 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 050 000,- Ft
Szerdahelyi u. 11. fsz. 7.	35328/0/A/8	39 m <sup>2</sup>	komfortos lakás	1 670 000,- Ft
Szeszgyár u. 2/b. II. 37.	35924/0/A/34	33 m <sup>2</sup>	komfort nélküli lakás	1 740 000,- Ft
Békkocsis u. 12-14.	34859/0/A/18	715 m <sup>2</sup>	irodahelyiség	42 400 000,- Ft
Nagy Fuváros u. 27. fsz.	35049/0/A/2	172 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	14 500 000,- Ft
Korányi Sándor u. 4. fsz. 3.	36043/0/A/5	21 m <sup>2</sup>	üzlethelyiség	1 100 000,- Ft

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

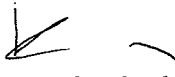
Határidő: 2013. május 20.

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. május 2.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
 ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

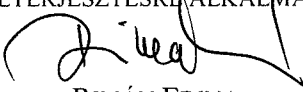
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
 DR. MÉSZÁR ERIKA  
 ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
 RIMÁN EDINA  
 JEGYZŐ

2013 MAJ 07

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE