

SÜRGŐSSÉGI

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 5-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 17-21. szám alatti iskolaépület státuszáról

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 17-21.** szám alatti, 36034 hrsz.-ú, 2.938 m² nagyságú telken elhelyezkedő, 7.317 m² alapterületű iskolaépület.

Az ingatlan Józsefváros Orczy negyedében helyezkedik el, sűrű beépítettségű, nagyvárosi lakóövezetben fekszik. Területileg két utca közt helyezkedik el, a hátsó udvarra nyíló bejárat a Korányi Sándor utca 22-26. szám alatt található. Mindkét utca sík felszínű, nagyváros viszonylatában alacsony gépjármű forgalmat bonyolító, szilárd út- és járdaburkolattal rendelkező mellékút.

Az épület feltehetőleg 1911-ben épült, Szabó Gyula építész tervei alapján, eredeti funkcióját tekintve nem iskola céljára. 2013 óta a Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján a főváros építészeti örökségének védett épülete. Az épület hagyományos téglalap építési technológiával készült, részben magastetős cserépfedéses, részben lapostetős kivitelben. Homlokzata a Dugonics utcai oldalon klinker téglaburkolattal ellátott, az udvari részen vakolt, színezett terméskő lábazattal. Az utcai és belső homlokzat kielégítő állapotú. Az épület pinceszint, földszint és 3 emelet szint kialakítású, két lépcsőházas, lift nélküli. Az épület állaga masszív, tartószerkezeti hibára utaló jelek szemrevételezéssel nem tapasztalható. A magas tetős részen a tetőszerkezet jó állapotú, acélgerendás erősítést kapott. A lapostetős részen a tetőszigetelés nem megfelelő állapotú, felújítást igényel, a tető alatti helyiségek áznak. Az alapozás szigetelés nélküli, a pinceszinti helyiségekben több helyen nagyobb kiterjedésű vizesedés látható.

A telek vezetékes áram-, víz- és csatorna, valamint gáz közművekkel ellátott. A telek ÉNy-i és DK-i oldalon a Dugonics utca, a DK-i oldalon a Korányi S. utca határolja, szabályos téglalap alakú. Az iskola bejárata a Dugonics utca felől kialakított, a Korányi S. utca felől kétszárnyú vaskapu az iskola udvarára nyílik.

Az épület általános iskola céljára történő hasznosítása már a 2006/07-es tanév kezdete előtt megszűnt, és ezt követően 15 éves bérleti szerződéssel volt hasznosítva, 2021. augusztus 31. napjáig érvényes bérleti szerződéssel. Az iskolaépület 2021. szeptember 28. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Azóta az épületet több érdeklődő is megtekintette, viszont bérbevételi kérelem beadására nem került sor.

Az ingatlan aktuális műszaki állapota az alábbiak szerint írható le.

Az épület gépészeti berendezései elavultak, a fűtési rendszere cserére szorul. Az elektromos-, víz- és csatornahálózat felújítandó, cserélendő, a bérleti jogviszony alatt több jelzés is érkezett a folyamatos hibákra, a tető néhány helyen beázik.

Az épület fűtését a padlástérben elhelyezett 4 db gázcirkó berendezés biztosítja, lemezzradiátoros hő leadásos megoldással. A használati meleg víz ellátást hőtárolós gázbojler biztosítja. A fűtési rendszer elavult, beüzemelése előtt az átvizsgálása szükséges. Az elektromos-, víz- és csatorna-, valamint a gázhálózat az épületben kiépített, működőképes állapotú.

A homlokzati nyílászárók többségében gerébtokos ablakok, amelyek rossz műszaki állapotban vannak, cseréjük javasolt. Az aljzatburkolatok részben cserére szoruló PVC vagy mázas mozaik lapok, néhány helyiségben műgyanta-, míg a folyosókon kőburkolat található. Az épület belső terei felújítandó állapotúak.

Az épület jelenlegi állapotát alapul véve nagyságrendileg 2 millárd Ft ráfordítás szükséges ahhoz, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba lehessen hozni.

Az épületre vonatkozó legutolsó értébecslést a HELT-EXPERT Kft. (Leveleki Tünde) 2022. június 9. napján készítette el, és az ingatlan forgalmi értékét 1.838.070.000,- Ft (301.000,- Ft/m²) összegben állapította meg. Bártfai László független igazságügyi szakértő 2022. június 16. napján jóváhagyta az értébecslés szerinti forgalmi értéket. Mivel az értébecslés érvényességi ideje már lejárt, ezért az épület hasznosításáról, elidegenítéséről szóló tulajdonosi döntés meghozatala előtt új értébecslés elkészítése szükséges.

A Józsefváros 2022-2029. évekre vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve a tárgyi épület jövőbeni használatára, hasznosítására vonatkozó elképzelést, megjegyzést nem tartalmaz.

Az ingatlan nem tartozik az önkormányzati törzsvagyron körébe, így annak tervezett hasznosítására, illetve elidegenítésére vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyron hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól 45/2019. (II.21.) számú határozatában foglaltak az irányadóak.

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan 2023. márciusában vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra a JGK Zrt. felé. Az érdeklődő által kérelmezett műszaki megtekintésre, állapotfelmérésre az elkövetkező napok folyamán fog sor kerülni. Vételi ajánlat előterjesztésére a felmérést és annak az érdeklődő általi kiértékelését követően kerülhet sor.

Figyelemmel az épület jelentős felújítási költségigényére és arra a tényre, hogy a korábbi rendeltetését már nem tölti be, vagyis az önkormányzati közfeladatellátást nem szolgálja, ezért célszerűnek tartjuk az ingatlan értékesítésének megfontolását, azzal, hogy a konkrét döntést megelőzően az épület jövőbeni funkciójának meghatározására előzetes tulajdonosi álláspont kialakítása indokolt.

II. A betérjesztés indoka

A tárgyi iskolaépületre vonatkozó tájékoztató anyag a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökének külön megfogalmazott kérésre készült, és került előterjesztésre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A jelen tájékoztató megtárgyalásának közvetlen pénzügyi hatása nincs, ezért pénzügyi fedezetet nem igényel

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.2.7. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz az 500 MFt forgalmi érték feletti ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Az SZMSZ 2. § n) pontja alapján tájékoztató a 17.§-ban foglaltak kivételével az a döntést nem igénylő önkormányzati ügyet érintő írásbeli dokumentum, amelynek benyújtására, tárgyalására az 5.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével az előterjesztésre vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Budapest, 2023. április 4.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. *Ue*

LEÍRTA: NOVÁCKI ELEONÓRA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. azad*

JOGI KONTROLL: *e*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

[Signature]
DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

[Signature]
VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE