



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-551/2015.

ELŐTERJESZTÉS
A Gazdasági Bizottság
2015. november 18-i ülésére

Tárgy: Társasházban lévő üres lakások pályázat útján történő elidegenítése

Előterjesztő: dr. Bácskai János

Készítette: Vagyonkezelési Iroda
Madár Éva mb. irodavezető
Gergely Emese ingatlangazdálkodási csoportvezető

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű **többség szükséges.**
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) számú rendelet 26.§ értelmében:

(1/a) A Képviselő-testület a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntések jogát az (1/b. és (1/c.) bekezdésben felsorolt esetekben a Gazdasági Bizottságra és a polgármesterre ruházza át.

(1/b) A Gazdasági Bizottság dönt a 26. §. (2) és (5) bekezdésében, a 28. §. (3), (4) és (5) bekezdésében, a 31. §-ban, a 33. § (1) és (7) bekezdésében, a 34. §-ban szabályozott esetekben az ott meghatározottak szerint.

(2) Az üres lakások - amennyiben nincs a 19.§ szerint csatolási kérelem - a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján a 33.§ (2)-(6) szerinti eljárással elidegeníthetők.

(3) A lakásgazdálkodás keretein belül nem hasznosítható üres lakás esetén a versenytárgyalásról elegendő a házbeli összes tulajdonostárs értesítése is.

Önkormányzati bérlakás állományunkban a következőkben felsorolt lakások üresedtek meg. Ezen ingatlanok bérleményként történő további hasznosítása, szükséges felújításukra tekintettel gazdaságtalan. A lakásokra értébecsléseket készítettünk forgalmi értékük megállapítása céljából az alábbiak szerint.

Az ingatlanok bemutatása:

1. Budapest VIII. ker., Kőrös u. 9. I. em. 11.

nettó forgalmi értéke: 6.130.000,- Ft

A 2 szobás, komfortos, 56,00 m² alapterületű ingatlan 2002. szeptember 18-án került az önkormányzat tulajdonába, és 2014. március 03-án üresedett meg. Jelenleg havonta 20.440,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az ötszintes összközműves közműellátottságú épület, zártos (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült, megközelítőleg 100 éve lakóházként.

A körfolyosóra nyíló lakás bejárati ajtaja régi, fa szerkezetű, cseréje szükséges. A lakás lelakott, az előszoba, konyha kerámialap padozatú, falaik festettek, a padozatok felújítást, de legalább részleges cserét igényelnek, és a falak is elpiszkolódtak. A fürdőszoba kerámia lap padozatú, csempézett falú, káddal, mosdóval, WC-vel felszerelt, szellőzése a körfolyosó felé megoldott. A szobák parketta padozatúak, festett falúak. A parketta több helyen karcos, kopott, levegős, így legalább csiszolást, lakkozást, vagy cserét igényel. Az ablakok régi típus szerkezetek, egyrészt rosszul záródnak, másrészt nem szigetelnek megfelelően, szükséges lenne a cseréjük.

Összefoglalva az ingatlan állaga ugyan jó, de belülről régen volt felújítva, így mára szükséges a közművezetékek ellenőrzése és cseréje, valamint a nyílászárók, burkolatok cseréje. A fürdőszoba, és a konyha felszerelése cserét igényel, valamint a fűtést biztosító konvektorokból egy hiányzik, egy pedig részben szét van szedve, így pótolandó.

2. Budapest. X. ker., Lenfonó u. 6. III. em. 15.

nettó forgalmi értéke: 8.950.000,- Ft

A 3 szobás összkomfortos, 68,00 m² alapterületű ingatlan 2004. 03. 12-én került az önkormányzat tulajdonába, és 2011. március 21-én üresedett meg. Jelenleg havonta 14.995,-Ft közös költség, valamint 2.660,- Ft Díjbeszedőnek teljesítendő szemétdíj fizetés terheli az önkormányzatot.

Az összközműves közműellátottságú épület, zárt sorú (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. 11 szintes, lapostetős kialakítású panel technológiával épült a 70-es években, azóta felújítva nem volt.

A lépcsőházból, zárható külön folyosóról nyíló lakás bejárati ajtajának javítása, zárjának cseréje szükséges. Az előszoba, konyha és közlekedő kerámialap padozatú, falai festettek, a padozatok felújítást, de legalább részleges cserét igényelnek. A falak is elpiszkolódtak a festék hámlik. A fürdőszoba kerámia lap padozatú, csempézett falú, káddal, mosdóval felszerelt, szellőzése elektromos szellőztetővel megoldott, az elszívás hatékonysága ellenőrzést igényel. A WC külön került elhelyezésre, padozata kerámialap, falai festettek, a WC fala mögött található a ház függőleges közműalagútja vezetékkel. A szobák parketta padozatúak, festett falúak. A parketta több helyen karcos, kopott, levegős, így legalább csiszolást, lakkozást, vagy cserét igényel. Az ablakok régi típus szerkezetek, egyrészt rosszul záródnak, másrészt nem szigetelnek megfelelően, szükséges lenne a cseréjük. Az erkély jó állapotú, de festést igényel.

Összefoglalva az ingatlan jó állapotú, de az építése óta nem volt felújítva (külső homlokzati festést leszámítva) és a panel szerkezetek szigetelést igényelnek, valamint a nyílászárók cseréjét, de a padozatburkolatok is cserélendők és a bejárati ajtó is javítandó.

3. Budapest X. ker., Harmat u. 184. fszt. 1.

nettó forgalmi értéke: 7.100.000,- Ft

A 2 szobás, összkomfortos, 54,00 m² alapterületű ingatlan 2003. szeptember 04-én került az önkormányzat tulajdonába, és 2015. március 19-én üresedett meg. Jelenleg havonta 17.160,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az összközműves közműellátottságú épület, zárt sorú (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. 11 szintes, lapostetős kialakítású panel technológiával épült a 70-es években, azóta felújítva nem volt.

A lépcsőházból, de egy zárható külön folyosóról nyíló lakás ajtajának cseréje szükséges. Az előszoba, konyha és közlekedő kerámialap padozatú, falai festettek, a padozatok felújítást, de legalább részleges cserét igényelnek, de a falak is elpiszkolódtak a festék hullik. A fürdőszoba kerámia lap padozatú, csempézett falú, káddal, mosdóval felszerelt, szellőzése elektromos szellőztetővel megoldott, az elszívás hatékonysága ellenőrzést igényel. A WC külön került elhelyezésre, padozata kerámialap, falai festettek, a WC fala mögött található a ház függőleges közműalagútja a vezetékkel. A szobák parketta padozatúak, festett falúak. A parketta több helyen karcos, kopott, levegős, így legalább csiszolást lakkozást, vagy cserét igényel. Az ablakok régi típus szerkezetek, egyrészt rosszul záródnak, másrészt nem szigetelnek megfelelően, szükséges lenne a cseréjük. Az erkély jó állapotú, de festést igényel, illetve célszerű lenn biztonsági rácsot felszerelni.

Összefoglalva az ingatlan állaga jó, de az építése óta nem volt felújítva, és a panel szerkezetek szigetelést igényelnek, valamint a nyílászárók cseréjét, de a padozatburkolatok és a bejárati ajtó is cserélendő.

4. Budapest X. ker., Hölgy u. 34. fszt. 2.

nettó forgalmi értéke: 6.920.000,- Ft

A 2 szobás, összkomfortos, 73,00 m² alapterületű ingatlan 2003. március 13-án került az önkormányzat tulajdonába, és 2007. március 22-én üresedett meg. Jelenleg havonta 8.760,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az összközműves közműellátottságú épület, zártos (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült, megközelítőleg 80 éve, földszintes családi házként részleges alapincézéssel, melyet később átépítettek több lakássá, így került leválasztásra ez a rész is.

A lakás földszinti fekvésű, két bejárata van, az egyik az előszobára nyílik, a másik a szobára. A bejárati ajtók fa szerkezetűek, régiek, szükséges a cseréjük. A lakásban nemrég csőtörés volt melyet a ház megcsináltatott, de a padozatokban fekvő vezeték nincs visszatemetve, így ezeken a részeken szükséges teljesen új burkolat készítése. Az előszoba, konyha és közlekedő kerámialap padozatú, falaik festettek, a padozatok felújítást, de legalább részletes cserét igényelnek, de a falak is elpiszkolódtak, a festék is hámlik. A fürdőszoba kerámia lap padozatú, csempézett falú, káddal, mosdóval felszerelt, szellőzése megoldott. A WC külön került elhelyezésre, padozata kerámialap, falai festettek, de szükséges az újra festés. A szobák parketta padozatúak, festett falúak. A parketta több helyen karcos, kopott, levegős, így legalább csiszolást, lakkozást, vagy cserét igényel. Az ablakok régi típusszerkezetek, szükséges lenne a cseréjük.

Összefoglalva az ingatlan állaga jó, de az építése óta nem volt belülről felújítva (tetőt leszámítva) és a padozat egy része is felbontásra került a vízvezeték csere miatt. Szükséges a közművezetékek ellenőrzése és cseréje, valamint a nyílászáró, burkolatok cseréje.

5. Budapest XV. ker., Páskomliget u. 60. VIII. em. 49.

nettó forgalmi érték: 6.800.000, Ft

Az 1+2 szobás, összkomfortos, 53,00 m² alapterületű ingatlan 2000. május 04-én került az önkormányzat tulajdonába, és 2010. július 16-án üresedett meg. Jelenleg havonta 10.286,- Ft közös költség, valamint 1.986,- Ft Díjbeszedőnek teljesítendő szemétdíj fizetés terheli az önkormányzatot.

Az összközműves közműellátottságú épület, zártos (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. 11 szintes, lapostetős kialakítású panel technológiával épült a 70-es években, azóta felújítva nem volt.

A lakás bejárata a lépcsőházból nyílik. Az előszoba, kamra és konyha padozata kerámialap padozatú, falak részben tapétázottak, részben festettek. A kamra és előszoba mennyezetén több helyen is enyhébb beázás, vizesedés nyomai léthatóak. A konyhában gázsütő, mosogató, és néhány szekrény található. Az ablak régi típusszerkezet. A szobák laminált padlóval burkoltak, a falak tapétázottak mely egyes helyeken válik le. Az ablakok itt is régiek, vizesedés nyomai láthatók. A fűtőtestek régiek, a nagyobb szobában sérült, cserét igényel. A fürdőszoba padozata kerámialap, falai részben csempézettek, részben festettek. A helyiségben kád és mosdó található. A helyiség elektromos eszközei részben le lettek szerelve, hiányosak. A mennyezetén vizesedés nyomai láthatóak. A WC kerámialapos padozatú, csempézett falú, de a hátsó falrész ki lett bontva, így a mögötte lévő közművezetékek részben láthatóak, részben farostlemezzel fedettek.

Összefoglalva az ingatlan közepes állapotú, az építése óta nem volt felújítva és a panel szerkezetek szigetelést igénylenek, szinte teljes belső felújítást igényel, valamint a nyílászárók cseréje is szükséges.

6. Bp. XIX. ker., Nagysándor József u. 8. IV lh.VIII.em. 25. nettó forgalmi érték: 7.200.000,- Ft

Az 1+2 szobás, összkomfortos, 59,00 m² alapterületű ingatlan 2004. január 30 került az önkormányzat tulajdonába, és 2014. szeptember 22-én üresedett meg. Jelenleg havonta 12.980,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az összközműves közműellátottságú épület, zártos (tömör, városias) beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. 11 szintes, lapostetős kialakítású panel technológiával épült a 70-es években, azóta felújítva nem volt.

A lépcsőház folyosójáról nyíló lakás ajtajának teljes cseréje szükséges. Az előszoba, konyha és közlekedő kerámialap padozatú, falaik festettek, a padozatok felújítást, de legalább részleges cserét igényelnek. A fürdőszoba kerámia lap padozatú, csempézett falú, káddal, mosdóval felszerelt, szellőzése elektromos szellőztetővel megoldott, az elszívás hatékonysága ellenőrzést igényel. A WC külön került elhelyezésre, padozata kerámialap, fala festett, a WC fala mögött található a függőleges közműalagút vezetékkel. A szobák parketta padozatúak, festett falúak. A parketta több helyen karcos, kapott, levegős, így legalább csiszolást, lakkozást, vagy cserét igényel. Az ablakok régi típus szerkezetek, cseréjük szükséges lenne.

Összefoglalva az ingatlan állaga jó, de az építése óta nem volt felújítva, és a panel szerkezetek is szigetelést igényelnek, valamint a nyílászáró cseréjét, de a padozatburkolatok is cserélendők, valamint a bejárati ajtó is.

7. Budapest IX. ker., Gyáli út 21-23. 2. épület IV. em. 19. nettó forgalmi érték: 1.480.000,- Ft

Az 1 szobás, komfortos, 16,00 m² alapterületű ingatlan 2014. 06. 26-án üresedett meg. Jelenleg havonta 3.520,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

A négyszintes összközműves közműellátottságú épület nyitott beépítettségű területen helyezkedik el, gyenge megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült 1907-ben, majd 1975-ben került felújításra.

A lakás a lépcsőházból és a közös tulajdonú terasz közötti átjáróból nyílik, a bejárati ajtó cserét igényel. Korábban felújított, azóta lelakott állapotba került lakás. A konyha egyben az előszoba is, padozata kerámialap, mely több helyen törött, repedt, így cserét igényel. A berendezés használhatatlan. A szoba padozata parketta, szintén cserét igényel. Fűtését gázkonvektor biztosítja. A nyílászárók régiek, kopottak. Falai festettek, de néhol szükséges a vakolat pótlása és festés. A fürdőszoba pici zuhanyzóval, WC-vel ellátott. A közművezetékek ellenőrzést illetve cserét igényelnek.

Összefoglalva az ingatlanban a közművek ellenőrzését és szükség szerinti cserét igényelnek, valamint a padozatburkolat és a szobaablak, a bejárati ajtó is cserélendő. A konyhába új felszerelés telepítendő, a fürdőszoba berendezései igény szerint cserélendők.

8. Budapest IX. ker., Mátyás u. 4. fszt. 1.**nettó forgalmi érték: 11.830.000,- Ft**

A 2+1 szobás, komfortos 92,00 m² alapterületű lakás 2015. február 12-én üresedett meg. Jelenleg havonta 25.110,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

A négyzetes összközműves közműellátottságú épület zárt beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült 1900-ban, majd 1960-ban került felújításra.

A lakás a ház kapualjából nyílik, bejárati ajtaja cserére szorul. Az előszoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba mozaiklap padozatú, mely teljes cserét igényel. A falakat le kell verni és újra vakolni. A konyha rendkívül elhanyagolt állapotú, teljesen újjá kell építeni. A szoba padozata parketta, szintén szükséges a cseréje, valamint a falak újravakolása és festés is. A fürdőszoba berendezés cserére szorul. A lakás nyílászárói szintén cserére szorulnak.

Összefoglalva az ingatlanban a közművek, a felszerelések, a nyílászárók cserét igényelnek, valamint a padozat is cserélendő. Célszerű új korszerű fűtést, és fürdőszobát kiépíteni. Ami mindenképpen plusz költség, hogy a rossz állapotú vakolatot teljes egészében le kell verni és a helyiségeket újra kell vakolni.

9. Budapest IX. ker., Mátyás u. 11. fszt. 5.**nettó forgalmi érték: 3.630.000,- Ft**

Az 1 szobás, komfortos, 33,00 m² alapterületű lakás 2014. június 12-én üresedett meg. Jelenleg havonta 10.824,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az ötszintes összközműves közműellátottságú épület zárt beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült 1880-ban.

A lakás a ház hátsó bal oldali belső folyosójáról nyílik, melynek bejárati ajtaja cserére szorul. A lakásban korábban felújítás kezdődött, felbontásra került a konyha padozata és a falakról is sok helyen le van verve a vakolat. A konyha egyben előszoba is. teljes felújítása szükséges. A szoba rossz állapotú parketta padozata cserét igényel. A falak újravakolása és festése szükséges. A fürdőszoba kicsi zuhanyzóval és WC-vel ellátott, mennyezete beázott, teljes felújítása szükséges. A szobában elhelyezett gázkonvektor használhatatlan. A nyílászárók szintén cserét igényelnek. A lakás benapozottsága nulla, állandóan sötét van.

Összefoglalva az ingatlanban a közművek, a felszerelések, a nyílászárók cserét igényelnek, valamint a padozat is cserélendő. Célszerűen új fűtést, fürdőszobát, és konyhát kell kiépíteni. Ami mindenképpen plusz költség, hogy a rossz állapotú vakolatot teljes egészében le kell verni és a helyiségeket újra kell vakolni.

10. Budapest IX. ker., Mátyás u. 11. fszt. 8.

nettó forgalmi érték: 5.150.000,- Ft

Az 1 szobás, összkomfortos 33,00 m² alapterületű lakás 2013. február 26-án üresedett meg. Jelenleg havonta 6.846,- Ft közös költség fizetés terheli az önkormányzatot.

Az ötszintes összközműves közműellátottságú épület zárt beépítettségű területen helyezkedik el, jó megközelíthetőséggel. Hagyományos építésmód szerint épült 1880-ban.

A lakás a ház jobb oldali belső folyosójáról nyílik, az ajtó és az előtt lévő rács jó állapotú. A lakás felújításra került. A konyha egyben előszoba is, szellőztetni a bejárati ajtón át lehetséges. A szoba jó állapotú parkettája felpúposodott, szükséges ennek kiigazítása. A falak festettek, de vagy új beázás, vagy a korábbi ütött át a festéken mind a szobában, mind a konyhában. A lakásban galéria létesült, így meg lett növelve a lakótér. A fürdőszoba, WC jó állapotú. A fűtést a konyhában elhelyezett gázkazán biztosítja. A lakás benapozottsága nulla, állandóan sötét van.

Összefoglalva az ingatlan teljes körűen felújításra került, mindössze két lényeges hiba van, a szobai parketta felpúposodása, és a szomszéd ház felőli falszakasz leázásai.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy a pályázatra kiírandó üres lakások elidegenítése tárgyában döntését szíveskedjen meghozni.

Budapest, 2015. november 04.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy az alább felsorolt üres lakások

1. a Budapest VIII. ker., Kőrös u. 9. I. em. 11. szám alatti (hrsz: 36072/0/A/11), 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 56,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 6.130.000,- Ft forgalmi értéken,
2. a Budapest. X. ker., Lenfónó u. 6. III. em. 15. szám alatti (hrsz: 4239/37/A/15), 3 szobás, összkomfortos komfortfokozatú 68,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 8.950.000,- Ft forgalmi értéken,
3. a Budapest X. ker., Harmat u. 184. fszt. 1. szám alatti (hrsz: 42309/10/A/259) 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 54,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 7.100.000,- Ft forgalmi értéken,

4. a Budapest X. ker., Hölgly u. 34. fszt. 2. szám alatti (hrsz: 38967/0/A/2) 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 73,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 6.920.000,- Ft forgalmi értéken,
5. a Budapest XV. ker., Páskomliget u. 60. VIII. em. 49. szám alatti (hrsz: 91158/160/A/52) 1+2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú 53,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 6.800.000,- Ft forgalmi értéken,
6. a Budapest XIX. ker., Nagysándor József u. 8. IV. lh. VIII. em. 25. sz. alatti (hrsz: 164106/2/A/136) 1+2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 59,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 7.200.000,- Ft forgalmi értéken,
7. a Budapest IX. ker., Gyáli út 21-23. 2. épület IV. em. 19. sz. alatti (hrsz: 38236/751/A/19) 1 szobás, komfortos komfortfokozatú 16, 00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 1.480.000,- Ft forgalmi értéken,
8. a Budapest IX. ker., Mátyás u. 4. fszt. 1. szám alatti (hrsz: 37052/0/A/2) 2+1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 92,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 11.830.000,- Ft forgalmi értéken,
9. a Budapest IX. ker., Mátyás u. 11. fszt. 5. szám alatti (hrsz: 36982/0/A/7) 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 3.630.000,- Ft forgalmi értéken,
10. a Budapest IX. ker., Mátyás u. 11. fszt. 8. szám alatti (hrsz: 36982/0/A/10) 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 33,00 m² alapterületű üres lakás tulajdonjoga 5.150.000,- Ft forgalmi értéken,

nyílt pályázat keretében kerüljenek értékesítésre.

A Gazdasági Bizottság felkéri Polgármester urat, hogy gondoskodjon a pályázat kiírásáról, lebonyolításáról, valamint a pályázati nyertessel az adás-vételi szerződés megkötéséről.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 120 nap

2. HATÁROZATI JAVASLAT

A Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy a GB/2015. (XI. 18.) számú határozatában meghatározott üres lakások kétszeri eredménytelenül zárult pályázatát követően, a forgalmi érték változatlanul hagyása mellett a GB/2015. (XI. 18.) számú határozatában meghatározott lakások csomagban történő értékesítéssel kerüljenek kiírásra.

A Gazdasági Bizottság felkéri Polgármester urat, hogy gondoskodjon a pályázat kiírásáról, lebonyolításáról, valamint a pályázati nyertessel az adás-vételi szerződés megkötéséről.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: a második eredménytelenül zárult pályázatot követő 90 nap