

14/737/46/2009.

Budapest, 2009. OKT. 15.

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest X.
kerület, Állomás u. 2. szám alatti
ingatlan ügyében

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vinar Delicates Kft. (székhelye: 1195 Budapest, Petőfi u. 4/A. 4. em. 12., cg.: 01-09-920143, adószám: 14793800-2-43) képviselőjében Grigorjan Asot beadvánnyal fordult az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy pékség céljára szeretnék megvásárolni a Budapest X. kerület, Állomás u. 2. (Korponai u. 18.) szám alatti ingatlant.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Budapest X. kerület belterület 38942/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest X., Állomás u. 2. szám alatti, 358 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan tulajdonosa a X. kerületi Önkormányzat.

A társasház tulajdont alapító okirat alapján a 2-es albetéthez az alábbi területek tartoznak:

- pinceszint: összesen 123,32 m² alapterületű (két tároló található ezen a szinten);
- földszint: összesen 196,01 m² alapterületű (három előtér, három iroda, három WC, kettő mosdó és két ügyféltér található ezen a szinten);
- tetőtér: összesen 38,47 m² alapterületű (az alábbi helyiségek találhatóak a tetőtérben: közlekedő lépcsővel, iroda, valamint tároló).

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a Képviselő-testület 1118/2008. (VI.19.) számú határozatában megjelöltek szerint, 52.000.000,- Ft vételáron két országos napilapban megjelentette a szóban forgó ingatlant, azonban a helyiség pályáztatása eredménytelenül zárult.

Az eredménytelen pályáztatást követően a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 1006/2008. (XII.16.) számú határozatában úgy döntött, hogy „a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – Budapest X., Állomás u. 2. szám alatti (hrsz: 38942/0/A/2) önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség pályáztatásával kapcsolatos – tájékoztatóját tudomásul veszi.

A Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy ismételten kérje fel a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t a tárgyi ingatlan pályáztatására azzal, hogy a pályázati minimálár 35 M Ft összegre módosuljon.”

A 2009. március 9-én készített, aktualizált értékbecslési szakvélemény szerint - mely figyelemmel volt az ingatlan műszaki állapotára, a fizetőeszköz gyengülésére, a recesszióra, valamint az ingatlanpiaci helyzet bizonytalanságára - a hozamelvű értékelés módszerével a helyiség jelenlegi értéke nettó 31.650.000,- Ft.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 125/2009. (III.17.) számú határozatában *nem javasolta a képviselő-testületnek a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – Budapest X., Állomás u. 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség pályáztatásával kapcsolatos tájékoztatójának elfogadását.*

A Bizottság nem javasolta továbbá a képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t a tárgyi ingatlan pályáztatási eljárásának megismétlésére azzal a kikötéssel, hogy a pályázati minimálár 38 M Ft összegre módosuljon.

A Képviselő-testület 489/2009. (IV.2.) számú határozatában felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t a Budapest, X. ker. Állomás u. 2. szám alatti, önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport használatának felülvizsgálatára.

A 2009. május 27.-én tartott műszaki bejárás során szerzett információk alapján a Vagyonkezelő munkatársai az alábbi megállapításokra jutottak:

- A helyiségcsoport nem alkalmas egy kerületi mentőállomás kialakítására, tekintettel arra, hogy a mentőautók fűtött garázsban való elhelyezése jelenleg nem megoldható.
- A helyiség csoport 4 külön bejáratú helyiségből áll.
 - 1. pinceszint
 - 2. pinceszint (külön albetétben szerepel)
 - 3. utcai megközelítésű helyiség (volt lakás csoport)
 - 4. udvari megközelítésű helyiség (volt szabálysértési csoport)

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII.19.) Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. rendelet 10. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség eladásáról és egyéb módon történő elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

A 10. § (4) bekezdése értelmében üres helyiséget és az olyan helyiséget, amelynek bérlője a részére felajánlott vételi lehetőséggel nem élt, pályázat útján lehet elidegeníteni.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, és 560/2009. (VII.16.) számú határozatában úgy döntött, hogy *„javasolja a képviselő-testületnek, kérje fel a Polgármestert, hogy írjon ki pályázatot a Budapest X., belterület 38942/0/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest X., Állomás u. 2. szám alatt található 358 m² alapterületű ingatlanra, 52.000.000 Ft minimáláron.”*

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2009. szeptember 7. napján elkészítette a 38942/0/A/2 hrsz alatt felvett ingatlan aktualizált értékbecslési szakvéleményét, amely szerint a helyiség nettó piaci értéke 38.600.000,- Ft.

A szóban forgó ingatlan összközműves, víz-, csatorna-, elektromos és gázellátás a városi közműhálózatról biztosított. A melegvizet villanybojler, a fűtést a tetőtérben elhelyezett gázkazán biztosítja. A homlokzati vakolat több helyen leomlott, a lábazati kő meglazult, a felmenő falazaton salétromosság, vizesedés nyomai láthatóak. A külső homlokzat teljes felújítása szükséges. Az irodaépület kb. 3 éve üresen áll, komolyabb állagmegóvási, karbantartási, felújítási munkát nem végeztek.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. szakvéleményében kifejtette, hogy a 2009. március 9-én kelt aktualizált értékbecslési szakvéleményükhöz képest a fővárosi irodapiac és bérbeadás általános helyzete romlott, tekintettel arra, hogy az „A” kategóriás belvárosi irodaházakban lévő irodák szinte kiadhatatlanok, egyre csökken az irodák iránti kereslet. Az ingatlanpiaccal foglalkozó elemzők álláspontja szerint a „B” kategória iránti kereslet csekély növekedésének oka vélhetően az alacsonyabb bérleti díjban keresendő.

Az értékelt ingatlan Kőbánya-városközponti elhelyezkedését, logisztikai (vasút közelsége), valamint közlekedési szempontokat figyelembe véve az ingatlan mérsékelt felértékelődését vonja maga után. Az ingatlan műszaki állapota azonban a kihasználatlanság, karbantartás hiányának következtében folyamatosan avul.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest X. kerület belterület 38942 hrsz-ú, természetben a Budapest X., Állomás u. 2. szám alatti, kivett lakóház udvar megnevezésű, 3681 m² alapterületű - 14 albetétből álló - társasházban az ingatlan-nyilvántartás szerint a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában az alábbi albetétek vannak még a szóban forgó ingatlanon kívül:

- 38942/0/A/3 hrsz-ú, 668 m² alapterületű raktár, valamint
- 38942/0/A/6 hrsz-ú, 6 m² alapterületű iroda.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2009. szeptember 29. napján elkészítette a 38942/0/A/3 és 38942/0/A/6 hrsz-ú ingatlanok értékbecslési szakvéleményét.

A 38942/0/A/6 hrsz-ú, 6 m² alapterületű iroda forgalmi értéke 250.000,- Ft. A szakvéleményben rögzítésre került, hogy az épület belterületi elhelyezkedésű, oldalhatárra épített, a Korponai és Állomás utca kereszteződésénél lévő társasházi épület udvara felől közelíthető meg. A toldalékos épületrész földszintes, hagyományos falszerkezetű, félnyeregvetésű, fedése hullámpala. A homlokzat vakolt, műszaki állapota gyenge. Az egy helyiségből álló iroda portásfülke funkciót lát el. Csak elektromos ellátással rendelkezik, a víz, gáz, csatornahálózatba nincs bekötve. A fűtést elektromos olajradiátor biztosítja. Az iroda elhelyezkedése kedvező, azonban sem műszaki, sem funkcionális kialakítása a mai kor elvárásainak nem felel meg. Mérete miatt átalakítása, korszerűsítése, és a jelenlegi funkciótól való eltérés nem lehetséges.

A 38942/0/A/3 hrsz-ú, 668 m² alapterületű raktár forgalmi értéke 15.400.000,- Ft. A pincehelyiség falazata téglá és vegyes kő-tégla. A födém boltozatos, acélgerendás, pillérváz. A nyílászárók fémszerkezetűek, elhanyagolt állapotúak. A padló beton, az oldalfal meszelt. A raktárhelyiség egy légterű, csarnokszerű, a 21 m² nagyságú tároló 10 cm-es válaszfal téglából készített fallal van leválasztva. A helyiségben radiátorok vannak felszerelve, egyéb berendezés nincs. A raktár műszaki állapota elhanyagolt, dohos, a felmenő falazat salétromos, vizes, a vakolat több helyen leomlott. Az elektromos vezetékek, a villanykapcsoló a falból kilóg, az elektromos kapcsolótáblán kívül egyéb felszereltség nem látható. A helyiség raktározási funkciójának megfelelő használathoz szükséges a helyiség felújítása.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 588/2009. (VII.16.) számú határozatában a 38942/0/A/3 hrsz-ú, 668 m² alapterületű raktár bérbeadás útján történő hasznosításáról döntött. Megítélésünk szerint célszerű lenne a 6 m² alapterületű irodát a 668 m² alapterületű raktárral együtt bérbé adni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII.19.) Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. rendelet 4. § (4) bekezdése szerint az elidegenítések előkészítésével és lebonyolításával az Önkormányzat a Vagyonkezelő Zrt.-t bízza és hatalmazza meg, mely megbízás és meghatalmazás kiterjed az elidegenítést célzó szerződések Önkormányzat képviseletében történő aláírására is.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést soros ülésén megtárgyalja, a határozatot a bizottság elnöke a képviselő-testületi ülésen szóban ismerteti.

A leírtakra tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy írjon ki pályázatot a Budapest X. kerület belterület 38942/0/A/2 helyrajzi számú, természetben a Budapest X. kerület, Állomás u. 2. szám alatt található, 358 m² alapterületű ingatlan elidegenítésére nettó 38.600.000,- Ft minimáláron.

Határidő:

2009. november 30.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

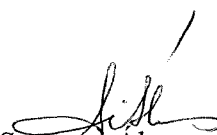
Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető
Fecske Károly vezérigazgató

Budapest, 2009. szeptember 30.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:


.....

Dr. Neszteli István

Jegyző