

7/299/4/2009.

Budapest, ..... 2009. APR. 28.

(2009. április 16-i ülés anyagja)

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

**Tárgy:** Budapest, X. Noszlopy u. 15/a  
önk. tul. lakóépület kiürítésének  
ügye

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tájékoztatjuk T Bizottságot, hogy a 190/2009.(III.17.) sz. VAKEBI határozata alapján, tárgyi üggyel kapcsolatosan elkészítettük a megvásárolandó lakásokra vonatkozó tenderdokumentációt, az alábbiak szerint:

A Noszlopy u. 15-17 szám alatti ingatlanon 4 épület található, melyekben összesen 42 db lakás kapott helyet, az alábbi műszaki jellemzőkkel:

	A.ép.	B.ép.	C.ép.	D.ép.	Össz.
1 szobás	16	7	7	5	35
1,5 szobás	-	1	1	1	3
2 szobás	3	-	-	1	4
<b>Össz</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>42</b>
összkomfort	-	-	-	1	1
komfort	8	3	-	-	11
félkomfort	1	-	-	1	2
komf.nk.	10	5	8	5	28
szükség	-	-	-	-	0
<b>Össz</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>42</b>
1 fő	5	-	2	2	9
2 fő	5	2	2	1	20
3 fő	4	1	3	-	24
4 fő	-	1	1	4	24
5 fő	1	2	-	-	15
6 fő	3	1	-	-	24
7 fő	1	1	-	-	14
	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>130</b>

Fenti táblázat alapján láthatjuk, hogy tárgyi ingatlan 130 fő részére biztosít lakhatást, mely átlagosan 3 fő/ lakást jelent.

A tárgyi ingatlanon, kiürítéssel kapcsolatosan 2008.08.16-án tartottunk bejárást, melynek során a mellékelt adatlapokon rögzítettük a lakások főbb műszaki paramétereit, a bentlakók számát, illetve a bérlők előzetes nyilatkozatait, lakásigényük tekintetében.

Fent hivatkozott bizottsági határozat alapján korábbi adatfelvételeinket jelen nyilvántartásnak megfelelően korrigáltuk. A lakók lakásigényeinek meghatározása során részben korábbi nyilatkozataikra, részben az idevonatkozó hatályos önkormányzati rendeletben előírt, méltányolható szociális lakásigények figyelembevételével határoztuk meg, melyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

fő	méltányolható szobaszám
1-2	1-2
3-4	2-3
>4	+0,5
>3 gyermekesek esetén	+1

A lakásokban lakók átlagos száma, valamint a méltányolható lakásigény figyelembe vételével megállapítható, hogy jellemzően legalább 2 lakószobás, átlagosan 50-55 m<sup>2</sup> területű lakásokat kell vásárolni, melyet számításainkban figyelembe is vettünk.

Fentiek, valamint a mellékelt táblázatban feltüntetett számítások figyelembevételével az alábbi lehetőségeket látjuk, tárgyi ingatlan kiürítésére.

#### I. Új lakások beszerzése

Optimális elvárás lehet tulajdonosi és kezelői szempontok alapján, hogy a megszüntetésre váró 42 db, alacsony műszaki színvonalú és állapotú lakásokat új lakásokra cseréljünk, így tisztítva portfólió állományunkat, csökkentve a karbantartási, felújítási terheket, illetve vagyon szempontjából biztosítva a hosszú távú értékállóságot, nem beszélve az emberi szempontokról.

Amennyiben, **Kőbánya területén fekvő, új lakásokat vásárolnánk** a meglévő, elbontandó lakások helyébe, úgy számításaink szerint **680 millió Forint összegből számíthatnánk reális megoldásra**, mely megközelítőleg egy lakásra átlagosan 16,2 millió Forint ráfordítást igényelne.

A 400 millió Forintos hitelkeret figyelembevételével, várhatóan csak 20-25 db új lakás beszerzésére lenne mód, míg a többi hiányzó lakást az önkormányzat saját lakásgazdálkodásában megjelenő lakásokból kellene a feladathoz mellérendelni, vagy megfelelő anyagi forrást kell rendelni a további lakások megvásárlásához.

## II. Használt lakások beszerzése

A likviditási szempontok figyelembevételével megoldást jelent, ha Kőbánya területén fekvő, értékálló, műszakilag színvonalas és közepesnél nem rosszabb műszaki állapotú használt lakásokat vásárolnánk. Ez esetben az értékállóságot szintén hosszú és középtávon egyaránt megteremthetnénk, és fenntartási, üzemeltetési költségei is általában elfogadhatók. A mellékelt táblázatban két alapkategóriát vettünk figyelembe, mely egyrésről panel típusú, másrésről hagyományos szerkezetű épületben lévő lakásokat feltételez. Fontos szempontnak tartanánk, elsődlegesen az értékállóság és üzemeltetés oldaláról, ha ezek Kőbánya preferált – fejlesztési és városközponti területek vonzásában – területeiről kerülnének megvásárlásra.

Számításaink során külön panel és külön hagyományos szerkezetű épületekre vonatkozóan végeztük el számításokat, mely eredményül az alábbiakat adta:

*Csak panel típusú épületben (alacsonyabb árak) ~ 345 M Ft*

*Csak hagyományos szerkezetű épületben: ~ 437 M Ft*

*Vegyes vétel esetén: ~ 391 M Ft*

Természetesen a költségekhez hozzájárul, hogy adott lakásokat lakható állapotba kell hozni, mely alatt festést, illetve kisebb szakipari munkák ellátását érthetünk. Ennek összegét, a vegyes vétel típus értékéből kiindulva, egy 10%-os költséghányad figyelembevételével határoztuk meg, melynek számított összege mintegy 39 M Ft.

Fenti értékek összevonásával megállapítható, hogy 42 db, használt, vegyes típusú lakás vétele esetén a költségek megközelítőleg 431 M Ft-os költséget érnének el, mely lakásokra vetítve, átlagosan 10,3 M Ft ráfordítást igényelne.

## III. Bérleti jog megváltás

Számításaink során figyelembe vettük, az elméleti lehetőségként megjelenő bérleti jog megváltást is, mely ugyan nem illeszkedik a meghirdetett Bér lakás programhoz, de amennyiben külön keretet tudunk biztosítani ennek megvalósítására, úgy a Hitelprogram keretében vásárolt lakásokat szabadon felhasználhatóvá tehetnénk, ezzel is bővítve a pályáztatható lakásállomány számát. alapján maximálisan 180 millió Forintos költséggel számíthatunk, mely lakásonként 4,3 M Ft ráfordítást jelent.

## IV. Kiürítés menete:

A kiürítést két lépcsős formában javasoljuk megvalósítani. Ez alatt azt értjük, hogy a piacról megvásárolt (új-használt) lakásokat, megpályáztatjuk azzal a feltétellel, hogy a pályázóknak önkormányzati bérlakást, vagy öröklakást kell cserébe leadni, melyekre pedig a X. Noszlopy 15-17. sz. alatt lakó bérlők pályázhatnak.

Természetesen a kiürítési feladat egy körben is elvégezhető, ami azt jelenti, hogy közvetlenül a tárgyi ingatlanon lakó bérlők részére vásárolunk lakásokat, de így, az ott élők egzisztenciális lehetőségeinek, életviteli szokásainak figyelembevételére kevésbé lenne mód az igényeket és lehetőségeket racionálisan párosítani, nem beszélve arról, hogy a két körös megoldásban kétszer annyi lakás mozdul meg, így a kínálati paletta bővül, ami pedig az igények és elvárások kiszolgálásának lehetőségét javítja.

Hátránya a két körös megoldásnak, hogy a pályázók által leadott lakásokat további felújítási költség is terhelhet, mely a használt lakások vételénél kalkulált közel 40 millió Forintos összeget javasoljuk alapul venni.

A lakások beszerzésére rendelkezésre álló idő rövidege, valamint a megvásárolandó lakásszám végett megfontolandó, hogy a kívánt lakástípusok beszerzésére az Önkormányzat pályázatot hirdessen minősített ingatlanközvetítő vállalkozások részére, akik kínálatukból vélhetőleg maradéktalanul kielégíthetik a felmerült igényeket.

### Összegzés

Ahhoz, hogy a tárgyi ingatlan illetve a környező ingatlanok hasznosításának, értékesítésének lehetősége megnyíljon alapvető feltétel a lakások kiszanalása, és az épületek elbontása. Amennyiben a területet az épületek elbontásával szabaddá tudjuk tenni, úgy a tárgyi ingatlan 6700 m<sup>2</sup> telek területén túl, mintegy 1,3 ha telekterület tudnák hasznosítható helyzetbe hozni, mely így együttesen egy közel 2 ha területet jelent. Ennek jelenlegi piaci értéke, egy 30 eFt/m<sup>2</sup> átlagárat számolva **600 M Ft-os árbevételt jelent az Önkormányzat részére.**

Ezzel természetesen szembe kell állítani a **költségeket**, melynek legmarkánsabb tétele a lakások beszerzése, mely a fenti számítások figyelembe vételével egy **430 és 680 M Ft között meghatározható** költséget jelent, a lakások kora, állaga és típusa függvényében. Ezt a költségkeretet bővíti a pályázati lakások felújításának mintegy 35-40 M Ft-os költségigénye.

**A kiürítésre tervezhető lakás portfólió, az előzetes felmérések, valamint a lakásban valósan tartózkodók száma alapján:**

<b>Lakóhelyiség száma (terület)</b>	<b>Db</b>
1 SZOBÁS (25-35 m <sup>2</sup> )	9
2 SZOBÁS (35-50 m <sup>2</sup> )	10
2-3 SZOBÁS (50-55 m <sup>2</sup> )	8
3 SZOBÁS (55-70 m <sup>2</sup> )	6
3> SZOBÁS (70< m <sup>2</sup> )	9
	<b>42</b>

Kérjük T. Képviselő-testületet, hogy a mellékletben csatolt dokumentumok, valamint a fentiek alapján tárgyi ügyben állást foglalni szíveskedjen.

**Határozati javaslatok:**

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a meghirdetett „Sikerés Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretein belül 400 M Ft összegű hitellehetőség kihasználásával, a Bp. X. Noszlopy u 15-17. szám alatti ingatlan kiürítésével kapcsolatosan, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. javaslata alapján 42 db X. kerületben fekvő használt lakás kerüljön beszerzésre. A hitelkeretből beszerzett lakások pályázatra legyenek kiírva azzal a kikötéssel, hogy a pályázati lakásokért cserébe lakások legyenek leadva, melyek azután a Bp. X. Noszlopy u. 15-17. sz alatt található bérlők között kerül elosztásra. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a vásárolandó lakások beszerzése céljából a hirdessen pályázatot minősített ingatlanközvetítői vállalkozások részére, akik a megadott értékhatárok és lakástípusok alapján konkrét lakásajánlat csomagokat nyújthatnak be az Önkormányzat részére.
2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a meghirdetett „Sikerés Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretein belül 400 M Ft összegű hitellehetőség teljes felhasználásával a lehető legtöbb X. kerületben fekvő új lakás kerüljön beszerzésre a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt javaslatának figyelembevételével. A hitelkeretből beszerzett lakások pályázatra legyenek kiírva azzal a kikötéssel, hogy a pályázati lakásokért cserébe lakások legyenek leadva, melyek azután a Bp. X. Noszlopy u. 15-17. sz alatt található bérlők között kerül elosztásra. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a vásárolandó új lakások beszerzése céljából hirdessen pályázatot minősített ingatlanközvetítői vállalkozások, beruházók körében, akik a megadott értékhatárok és lakástípusok alapján konkrét lakásajánlat csomagokat nyújthatnak be az Önkormányzat részére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Verbai Lajos polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Fecske Károly vezérigazgató

Budapest, 2009.április 14.



Fecske Károly  
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:

Dr. Neszteli István  
jegyző



54940

KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
Kelt: 11/689/1/09/100  
2009. ÁPR. 03.  
Helyezés: Hegedűi János  
Határidő: SOS  
Kajtak: Teri Róbert

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI  
FŐOSZTÁLY**  
1102 Budapest, Szent László tér 29.

**Fecske Károly**  
vezérigazgató

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

**Budapest**  
Ceglédi út 30.  
1107

**Tárgy:** intézkedés kérése  
**Ügyintéző:** dr. Kónya Zsuzsanna  
**Telefonszám:** 4338-175

**Tisztelt Vezérigazgató Úr!**

Az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. arról tájékoztatta az OTP Bank Nyrt.-t, hogy az önkormányzati bérlakás állomány bővítésének finanszírozására a „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogramot működtetik, amelyből az Önkormányzati Infrastruktúrafejlesztési Hitelprogram feltételeinél kedvezőbb kondíciókkal van lehetősége Önkormányzatunknak hitel felvételére. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat rendelkezésére áll a bérlakás-beruházáshoz szükséges hitelösszeg, és e hitelcél magában foglalja a Bérlakás Hitelprogram célrendszerét, az MFB Zrt. a projektet finanszírozhatónak látja.

A bérlakás állomány bővítésének kormányzati prioritásait az MFB Zrt. átvezette a Bérlakás Hitelprogram hitelcéljaiba, amelyek lehetővé teszik használt lakások megvásárlását is, amennyiben azok bérlakásként kerülnek hasznosításra. A lakások elhelyezkedésére vonatkozó előírást a konstrukció nem tartalmaz.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 190/2009. (III. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy „*felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy készítse el a megvásárolandó lakásokra vonatkozóan a szükséges tenderdokumentációt.*”

Figyelemmel a bizottsági döntésre, kérem, szíveskedjen 2009. április 10. napjáig elkészíteni a tenderdokumentációt, és azt szíveskedjen benyújtani a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztályra a pályázat mielőbbi elkészítése érdekében.

Együttműködését köszönöm.

Budapest, 2009. április 01.

Tisztelettel:



Szarvasi Ákos  
főosztályvezető

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
SZERVEZÉSI ÉS ÜGYVITELI FŐOSZTÁLY**

**KIVONAT**

**A VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KERÜLETÜZEMELTETÉSI  
BIZOTTSÁG**

**2009. IV. 16-ai rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből**

**A kivonatot kapja: Képviselő-testület**

**279/2009. (IV. 16.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata**

**(6 igen szavazattal, 4 tartózkodással)**

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy a meghirdetett „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretein belül - 400 MFt összegű hitellehetőség kihasználásával – a Budapest X., Noszlopy u. 15-17. szám alatti ingatlan kiürítésével kapcsolatosan, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. előterjesztésben szereplő javaslata alapján 42 db X. kerületben fekvő használt lakás kerüljön beszerzésre.

A Bizottság továbbá javasolja a képviselő-testületnek, hogy a hitelkeretből beszerzett lakásokat pályázat útján jelölje ki azzal a kikötéssel, hogy a megpályázott lakásokért cserébe lakások legyenek leadva, melyek azután a Budapest X., Noszlopy u. 15-17. szám alatt található bérlők számára kerüljenek bérbeadásra.

Budapest, 2009. április 22.

Korányiné Csősz Anna  
osztályvezető

