

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés a Népjóléti Bizottság részére  
az 1103 Budapest, Óhegy utca 48. fszt. 7. szám alatti önkormányzati lakás  
lakásállományból való törléséről**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. pont 4.2.6. alpontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatban a lakásállományból történő törlésről a Népjóléti Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 37. § (1) bekezdése rendelkezik a lakásállományból történő törlésről.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a 2011. november 7-én kelt megkeresésében javaslatot tett az 1103 Budapest, Óhegy utca 48. fszt. 7. szám alatti üres önkormányzati lakás lakásállományból való törlésére.

Az érintett lakás 2005 óta üresen áll. A lakásban mellékhelyiségek nem találhatóak. A lakásba nincs bevezetve a víz- és csatornarendszer, a nyílászárók állapota rossz, az elektromos hálózat elavult. A falak több, mint 1 méter magasan vizesek, a mennyezetten egyenes repedés látható, mely a fafödém sérülését jelzi. A lakók vízvételi lehetőségét a bérleménnyel szemközt található mosókonyha biztosította, amit életveszélyes állapotára tekintettel 2011-ben elbontottak. Megállapítható, hogy a lakás avultsága oly mértékű, hogy teljes felújításának, lakhatóvá tételének költsége meghaladja az 5 000 000 Ft-ot, és még ez sem nyújt megoldást a vizesedés problémájára.

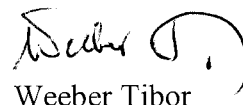
A műszaki szakvélemény szerint a lakás jelen állapotában nem lakható, és a teljes felújítása nélkül a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota nem állítható helyre, ezért indokolt a lakásállományból való törlése. A műszaki szakvéleményt az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az Ör. 37. § (1) bekezdése értelmében azokat a megüresedett lakásokat, amelyek műszaki állapotuk miatt bérlakásként nem, vagy aránytalan anyagi ráfordítással használhatók, a lakásállományból ki kell vonni, és a továbbiakban nem lakás célú helyiségként is hasznosíthatók.

**Döntési javaslat:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. március 24.

  
Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
Népjóléti Bizottsága**

**.../2012. (IV. 10.) határozata  
az 1103 Budapest, Óhegy utca 48. fszt. 7. szám alatti önkormányzati lakás  
lakásállományból való törléséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 37. § (1) bekezdése alapján az **1103 Budapest, Óhegy utca 48. fszt. 7. szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfort nélküli lakást a lakásállományból törli.**

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága felkéri a polgármestert, hogy a nyilvántartás módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2012. április 15.  
Feladatkörében érintett: a humán szakterületért felelős alpolgármester  
a Humán Iroda Szociális és Egészségügyi Csoport vezetője  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



# KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT

1107 Budapest, Ceglédi utca 30. – Tel.: (1) 666-2700 Fax: (1) 666-2763  
WWW.KOVAGYON.HU – KVRT@KOVAGYON.HU

POSTABONTÁSRA ÁTVÉVE:

2011 NOV 11

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

hiv.sz.: 17/3547/2011

ügyintéző: Virág Péter

Tel.: 06-1-666-27-17

Humán Iroda  
Szociális és Egészségügyi Csoport  
Ehrenberger Krisztina

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám:	k/53246/2u/01
2011 NOV 11	
0104	

Irodavezető részére

Budapest,  
Szent László tér 29.  
1102

Előszám: db Előadó:

k/09087/2010/01 melléklet  
**Tárgy:** lakásállományból törlés

T.L.

Tisztelt Ehrenberger Krisztina!

A Budapest X. ker. Óhegy u. 48. fsz. 7. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás – leromlott állapota miatt - helyszíni bejárást tartottunk, melynek során a szükséges döntések előkészítésének érdekében az alábbi műszaki, kezelői elemzéseket végeztük el.

Észrevételeink és javaslatunk a következők:

A Bp. X. ker. Óhegy u. 48. sz. ingatlan (helyrajzi szám: 42087/3) Budapest X. ker. Kőbánya - Óhegy részén található, 1900. évben épült zártosú egy darab épületből, 2 db lakásból álló egynegyed részben alapincézett lakóépület és a hozzá tartozó mosókonyha, továbbá mellékhelyiségek található. Az ingatlan területe 828 m<sup>2</sup>. Az épület egy nyeles telken helyezkedik el, bejárata közvetlen a Kada u. 98-as számú ingatlan mellett található. Az ingatlan területén elhelyezkedő kiterjedt zöldterület gondozott.

Az 1998. évi Budapest Főváros Szabályozási Keretterve alapján az "-L/4" jelű lakó övezet és közterület-vegyesen jelű területen fekszik. A besorolás szerint csendes tevékenység folytatható. Üzemeltetési adatok alapján alkotott kezelői vélemény szerint a lakóingatlan 2010-ben és 2011-ben gazdaságtalanul működött. A veszteség százezer forintos nagyságrendű. Épületein az elmúlt 5 évben végzett munkák értéknövelő hatással is voltak: kémények átépítése, tető javítása, bádogos munkák. Komfortnövelő beruházás nem történt. A várható bontás miatt a nagyobb volumenű felújítások elmaradtak, csak a legszükségesebb minimális karbantartások kerültek elvégzésre.



4

Az érintett lakás üres lakás, mely két szobából áll. A lakásban mellékhelyiségek nem találhatóak. A két szoba fűtését egy épített cserépkályha látja el, ami rossz, nem működőképes. A lakásban nem található konyha, WC és fürdőhelyiség sem. A lakásba nincs bevezetve a gépészeti hálózat (csatorna, víz). Az elektromos hálózat elavult, szükséges a teljes elektromos hálózat felújítása. A falazat hőszigetelése gyenge, a nyílászárók állapota rossz, azonnali cserére szorulnak. A falak több mint 1 méter magasan vizesek, a mennyezeten egyenes repedés látható, mely a fafödém sérülését jelentheti.

A lakást 2005. óta nem lakják, ami további amortizációhoz vezetett. A bent lakók vízvételi lehetőségét a bérleménnyel szemközt található mosókonyha látta el, amit életveszélyes állapotára tekintettel el kellett bontanunk. Az ingatlanra nincs bevezetve a földgázszolgáltatás.

Alaposabb statikai, szigeteléstechikai és hőtechnikai vizsgálatok nélkül is megállapítható, hogy a lakás avultsága oly mértékű, hogy teljes felújítása, lakhatóvá tétele meghaladja az öt millió forintot, és nem megoldható a vizesedés újbóli megjelenésének a megakadályozása.

A lakáshoz tartozó mosókonyha típusú melléképület 2011. szeptemberében elbontásra került életveszélyes állapota miatt.

Az épülethasznosítás célú gazdasági elemzés megállapította, hogy az épületben található másik lakás kisméretű (32 m<sup>2</sup>), 1 szobás, átlagosnál kedvezőtlenebb adottságokkal rendelkezik.

Az épület teljes felújítása, komfortosítása – véleményünk szerint – meghaladja egy új, korszerű lakóépület felépítésének a költségeit.

Az elkészült műszaki szakvélemény szerint a földszint 7. számú lakás jelen állapotában nem lakható és a teljes felújítása nélkül a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota nem állítható helyre. Ezért indokolt a lakásállományból való törlése, visszaminősítése mosókonyhává.

Az épület teljes felújítása, komfortosítása – véleményünk szerint – meghaladja egy új, korszerű lakóépület felépítésének a költségeit, ezért a meglévő épület és a melléképületek bontását javasoljuk.

A telekár becsült értékének a meghatározása is nehézségekbe ütközik, mert a telekviszonyok tisztázatlanok és újbóli kiszabályozás szükséges. A bontás tervezett költsége 1,5 - 2.000.000,- Ft.

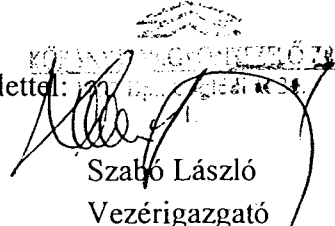


A – bontási költségekkel csökkentett – forgalmi érték abban az esetben tekinthető realizált bevételnek, ha a jelenlegi bérlő elhelyezése a meglévő lakásállományból történik. Ezt követően az ingatlan további hasznosításának a további lépései (ingatlan eladás, új lakóépület építése) a rendelkezésre álló lehetőségek függvényében ezt követően dönthetők el.

Kérem intézkedésüket a jelenlegi állapot megszüntetésére, a Bp. X. ker. Óhegy u. 48. fszt. 7. sz. alatti lakás lakásállományból történő törlését.

Budapest, 2011. november 7.

Tisztelettel:

  
Szabó László  
Vezérigazgató

3. melléklet az előterjesztéshez

LA-927/2011

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**  
**Polgármesteri Hivatala Hatósági Iroda**  
**Építés-, Környezet-, és Közlekedéshatósági Csoport**

1102. Budapest Szent László tér 29.

Postacím: 1475 Bp. 10. pf.35.

IKTATÁSRA ÁTVÉVE:

2011 NOV 30.

Ikt.sz.: K/54276/2011/III  
Előadó: Sirokmán Katalin  
Tel: 43-38-381

Tárgy: Budapest X. ker., Óhegy u. 48. fszt.  
7. sz. alatti önkormányzati lakásról  
szakvélemény kérésének ügye

**Humán Iroda**  
**Szociális és Egészségügyi Csoport**  
**Ehrenberger Krisztina**  
irodavezető asszony részére  
**H.**

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala		
Iktatószám	50246/24/11	
2011 NOV 30.		
Ode		
Szám:	db	Előadó:
50246/24/11	melléklet	T.K.

**Tisztelt Társiroda!**

Hivatkozással 2011. november 14-én kelt levelére tájékoztatom, hogy hatóságom nem jogosult szakvélemény készítésére, ezért nem áll módomban ügyében eljárni, és kérése alapján a helyszínen vizsgálatot tartani. Amennyiben szakértői vélemény készítése szükséges, úgy annak elkészítésére az ingatlan tulajdonosának arra jogosult szakértőt kell felkérnie.

Kérem fentiek tudomásulvételét.

Budapest, 2011. november 22.

Dr. Szabó Krisztián jegyző  
megbízásából:



Mednyánszky Miklós  
csoportvezető