

2013. APR. 19.
Gné

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Ülés száma: 1/59-9/2013.

Iktatószám: 1/79-133/2013. / a

Az ülés időpontja: 2013. április 24.

KIEGÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS
a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő, rossz műszaki állapotú épületek
bontási munkálatainak költségeiről, valamint a bontást követő beépíthetőséggel illetve
egyéb hasznosítással kapcsolatos lehetőségekről

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő I. ütembeli, rossz műszaki állapotú épületek közül 5 ingatlan(15 lakás) bontásához járult hozzá, és kérte továbbá a pontos bontási költségek megállapítását, valamint a bontást követő beépíthetőséggel illetve egyéb hasznosítással kapcsolatos javaslat elkészítését.

A fentiekben túlmenően további három ingatlan vizsgálata is megtörtént. Ezen épületekre nézve ugyancsak bontásra, és azt követően hasznosításra vonatkozik a javaslat.

Sajnálatos módon az elektronikus úton történt továbbítás alkalmával két mellékletet érintően a dokumentumok nem érkeztek meg megfelelően. A hiányosságot sikerült pótolni.

A hiányosság nem érinti az előterjesztésben szereplő határozati javaslatokat, s csupán annyi változást eredményez, hogy a 4. melléklet és a 6. melléklet kibővül. Jelen kiegészítő előterjesztés mellékleteként kerül csatolásra a két, már teljes 4. és 6.melléklet.

Kérem a kiegészítés elfogadását.

B u d a p e s t, 2013. április „19.,”



László Tamás
polgármester

Melléklet: 4. melléklet: hasznosítási lehetőségek
6. melléklet: javaslat további 3 épület(épületrész) bontás utáni hasznosítására

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet *d. Sáv 194*

Egyeztetésre megküldve:

Bizottságok: KKESB PJB SZCSTB TVÉKB

X X X

Jegyzői láttamozás: 2013. április „19.,” Aláírás: *[Handwritten signature]*

Meghívandók: a Palota Holding vezérigazgatója

A kiegészítés a határozati javaslatokat nem érinti.

4. melléklet

cím	telek területe	lakások, helyiségek száma		felépítmény becsült bruttó területe (m ²)	építési övezet	állapot jellemzők	hasznosítási javaslat
		üres	lakott				
Bocsкаи u. 27 hírsz.: 87414	474 m ²	3	0	160	L2/AXV/4 kisvárosias zártkörű lakóövezet KSZT van, a KVSZ 3/23. melléklete	Az épület szerkezeti állapota erősen leromlott. Homlokzati vakolat hiányos. Falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek. Tetőzet állaga rossz. Pézsmázati előregedett hiányos, lécezés korhadt, meghajlott. Gépezeti vezetékek elkorrodáltak. Elektromos hálózat elavult, balesetveszélyes. Burkolatok nyílászárók cserére szorulnak. Felújítás gazdaságatlan.	Az épület állapota, annyira leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhetők meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan felépítmény bontását követően. Saját beruházásban, bontást követően új bérházak építése létesíthető a telken. Szociális, ill. piaci alapú bérházak építése hosszú távon sem tud megtérülni. Lakóövezetről lévén szó korlátozott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre.
Kazinczy u. 29 hírsz.: 90119	400 m ²	1	0	100	L4/AXV/2 kertvárosias lakóövezet KSZT nincs	Az épület szerkezeti állapota erősen leromlott. Homlokzati vakolat hiányos. Falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek. Tetőzet állaga rossz. Gépezeti vezetékek elkorrodáltak. Elektromos hálózat elavult, balesetveszélyes. Burkolatok, nyílászárók cserére szorulnak. Felújítás gazdaságatlan.	Az épület állapota, annyira leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhetők meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan felépítménytel együtt. Amennyiben igény mutatkozik rá, bontást követően is eladható, de annak költséget a forgalmi érték meghaladásánál be kell kalkulálni. Saját beruházásban, bontást követően új bérházak építése gazdaságatlan, mivel a KVSZ alapján egy rendezetési egység létesíthető a telken. Szociális, ill. piaci alapú bérházak építése hosszú távon sem tud megtérülni. Lakóövezetről lévén szó korlátozott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre.
Késmárk u. hírsz.: 91128/1, 91128/2 és 91129 (csatolandó telkek)	132 m ²	3	0		MZ/XV/1 jelentős zöldfelületet igénylő munkahelyiövezet KSZT van, a KVSZ 3/12. melléklete	Életveszélyes, balesetveszélyes az épület. Hajléktalanok húzzák meg magukat az épületben. Állandó felügyeleti igényel. Bontandó épület nemcsak a tárgyi ingatlanon van, hanem a csatolandó telken is, amely sem tulajdoni lapon, sem térképvázlaton nem szerepel.	A Késmárk u. mentén jelentős cégek vannak letelepedve (pl.: Kone-Cranes, Siemens, Raiffeisen Bank). Az Önkormányzat számára jelentős adó fizető cégek melletti telken városképi szempontból is szükséges a romos építmény lebontása, amely életveszélyes és amelyben hajléktalanok húzzák meg magukat. Az ingatlan hasznosítása bontást követő telekalakítás révén lehetséges, amelyet a hatályos KSZT lehetővé tesz. Az ingatlan kedvező pozícióú, munkahelyi övezetbe sorolt, célszerű az a bontást és telekalakítást követően elidegeníteni.

<p>Oroszlán u. 98 hrsz.: 86769</p>	<p>541 m²</p>	<p>8</p>	<p>0</p>	<p>402</p>	<p>L4/XV/2 kertvárosias lakóövezet KSTZ nincs</p>	<p>Az épület romos, baleset- és életveszélyes. Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk.</p>	<p>Az épület állapota, annyira leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezetileg, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhetnek meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan felépítmény bontását követően. Saját beruházásban, bontást követően, új beépítések építése gazdaságatlan, mivel a KVSZ alapján kétféle rendeltetési egység létesíthető a teleken. Szociális, III. piaci alapú bérletű építések hosszú távon sem tud megérülni. Lakóövezetről lévén szó korlátozott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre</p>
<p>Wysocki 4. - részleggs 80403 hrsz.:</p>	<p>814 m²</p>	<p>1</p>	<p>0</p>	<p>35</p>	<p>L4/XV/5 kertvárosias lakóövezet KSTZ nincs</p>	<p>Épület rész baleset- és életveszélyes. Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk.</p>	<p>Az épületrész hozzá van építve a főépülethez, szerkezetileg független ártól. Nem alkalmas lakásnak, mivel az energetikai követelményeknek nem felel meg, ráadásul a földem statikailag életveszélyes. Mivel társasházban található, szükséges a bontáshoz a társasház hozzájárulása. Szükséges ezt követően az alapfőkönyvet módosítani. A bontást követően a társasház számára eladásra kell felkínálni a megmaradó tulajdoni hányadot, egyébként vagyonvesztéssel jár.</p>

Bocskai u. 27.	474 m ²	Fszt 3	45 m ²	komfortos	üres
		Fszt 5	44 m ²	komfortos	üres
		Fszt 6	10 m ²	szükség	inaktív
		Üzlet	12 m ²		
		Összesen:	111 m²		

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítési mértéke (%)	legnagyobb zöldfelülete (%)	legnagyobb építmény-magassága (m)
L2/A/XV/4	Z	800	1600	35 (40)	1,1 (1,2)	7,5

() saroktelek esetén

(10) L2/A/XV Kisvárosias zártos lakóterületeken:

a) telkenként maximum négy rendeltetési egység elhelyezése megengedett, telkenként 1 épület elhelyezhetősége mellett, az egyes építési övezetekben szabályozott egyéb feltételek figyelembe vételével. Kivételes esetben, maximum két épület elhelyezhető KSZT alapján. KSZT hiányában csak egy épület helyezhető el.

b) Egy telken elhelyezhető rendeltetési egység számát a matematikai kerekítés szabályainak alkalmazásával, a telekterület 200-al való osztásával kell meghatározni.

474 m² / 200 = 2,37 -> 2 lakás**Költségbecslések:**

Ingtatlan értéke (telek + felépítmény):	7 071 875 Ft
Felújítás becsült költsége:	40 080 000 Ft
Bontás becsült költsége:	2 408 125 Ft
Telek értéke bontás után:	9 480 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	30 573 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd értékesítés telekként.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.
3. Bontás, majd új építés
4. Felújítás, majd bérebe adás
5. Felújítás, majd értékesítés

Kazinczy u. 29. 400 m² Lakás 78 m² üres

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület legnagyobb építmény-magassága (m)
	legkisebb	területe (m ²)	legnagyobb	beépítési mértéke (%)	szinterületi mutatója m ² /telekm ²	
L4/XV/2	400**	1500	25	0,7	50	6,0;

Z* - zárt sorú, KSZT alapján

** - csak a (2) bekezdésben foglalt feltételekkel alakítható

(11) L4/XV Kertvárosias lakóterületeken, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

Költségbecslések:

Ingtalan értéke (telek + felépítmény):	6 750 000 Ft
Felújítás becsült költsége:	25 000 000 Ft
Bontás becsült költsége:	1 250 000 Ft
Telek értéke bontás után:	8 000 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	21 500 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd értékesítés telekként.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.
3. Bontás, majd új építés
4. Felújítás, majd értékesítés
5. Felújítás, majd bérbe adás

Késmárk u. Nádastó állomás 132 m² Épület kb. tárgyi telken: m²

Az építési övezet jele	Az építési telkek						Az épület	
	legkisebb		legnagyobb		legkisebb		legnagyobb	
	beépítési terület (m ²)	terület (m ²)	beépítési terület (m ²)	szinterületi m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)	építmény-magassága (m)	építmény-magassága (m)	
MZXXV/1	SZ	3000	30000	35	2,1	35	4,0	15,0*

* - műtárgyak és technológiai igény esetén az érintett létesítmény rendezett terepszinttől mért magassága max. 27,0 m

Költségbecslések:

Ingtatlan értéke (telek + felépítmény):	1 180 575 Ft
Felújítás becsült költsége:	78 750 000 Ft
Bontás becsült költsége:	2 779 425 Ft
Telek értéke bontás után:	3 960 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd telkek összevonása, értékesítés

Oroszlán u. 98.

541 m²

kiüftve

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület legnagyobb
	legkisebb	területe (m ²)	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
beépítési módja				beépítési mértéke (%)	sztinterületi mutatója m ² /telekm ²	építmény-magassága (m)
L4/XV/2	SZ, O, I, Z*	400**	1500	25	0,7	6,0;

Z* - zártosú, KSZT alapján

** - csak a (2) bekezdésben foglalt feltételekkel alakítható

(11) L4/XV Kertvárosias lakóterületeken, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

Költségbecslések:

Ingtalan értéke (telek + felépítmény):	7 611 650 Ft
Felújítás becsült költsége:	57 908 525 Ft
Bontás becsült költsége:	3 208 350 Ft
Telek értéke bontás után:	10 820 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	29 078 750 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Értékesítés jelenlegi állapotában.
2. Bontás, majd értékesítés telekként.
3. Felújítás, majd értékesítés
4. Felújítás, majd bérbé adás
5. Bontás, majd új építés

Wysocki u. 4. 814 m2

Fsz 3
Fsz 9
Fsz 1230 m2
49 m2
28 m2komfortos
komfortos
komfortos

Bontandó

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület legnagyobb
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb	legkisebb	
beépítési módja		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	Zöld-felülete (%)
L4/XV/5	SZ, O, I, Z*	400**	1500	35	0,7
					50
					építmény-magassága (m)
					7,5

Z* - zátsorú, KSZT alapján

** - csak a (2) bekezdésben foglalt feltételekkel alakítható

(11) L4/XV Kertvárosias lakóterületeken, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

Költségbecslések:

Ingatlan értéke (telek + felépítmény):	407 541 Ft
Részleges felújítás becsült költsége:	8 750 000 Ft
Bontás becsült költsége:	660 000 Ft
Telek értéke bontás után:	1 067 541 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	7 525 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Értékesítés jelenlegi állapotában
2. Bontás, majd tulajdonhánnyad
3. Felújítás, majd bérbe adás

cím	telek területe	lakások, helyiségek száma		felepítvény becsült bruttó területe (m ²)	építési övezet	állapot jellemzők	hasznosítási javaslat
		üres	lakott				
Dessewffy A. u. 44/a hrsz.: 84579	366 m ²	0	4	182	L4/XV/2 kertvárosias lakóövezet KSZT nincs	Az épület szerkezeti állapota erősen leromlott. Homlokzati vakolat hiányos. Falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek. Tetőzet állaga rossz. Héjazat elregeedett hiányos, leecécs kormadt, meghajlott. Gépészeti vezeték elkorrodáltak. Elektromos hálózat elavult, balesetveszélyes. Burkolatok, nyílászárók cserere szorulnak. Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk	Az épület állapota, anyaga leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az alkori kor funkcionális megjelölésben épületek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítési követően feleltenék meg. Célzárunk tehát eladni az ingatlan felepítvény bontását követően. Amennyiben igény mutatkozik rá, bontást követően is eladható, de annak költségét a forgalmi érték meghatározásánál be kell kalkulálni. Saját beruházásban, bontást követően új berakások építése gazdaságatlan, mivel a KVSZ alapján egy rendeltetési egység létesíthető a telken. Szociális, ill. praci alapú betakas építése hosszú távon sem tud megérőlni. Lakóvezérlő levén szó korlátozott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre
Fő u. 47 hrsz.: 87695	2039 m ²	0	5	296	VK/XV/2 városrészközponti övezet KSZT van, a KVSZ 3/75. melléklete	Az épület romos, baleset- és életveszélyes. Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk.	A KVSZ szerinti városrészközponti besorolása a telek. A KSZT előírásának megfelelően P+FSZ+ZEM+T épület helyezhető el a telken, amely rendkívül kedvező városközponti funkcióval rendelkezik. Posta, bank, gyógyszertár, templom, sportpálya található a közelben. Befektetési szempontból értékes telek. Eladása nem célszerű, a hasznosítási konstrukciója átgondolandó és időszertű, mivel a területre folyamatosan van a KSZT felújításhoz, mivel a területre lezárult városrészközponti öletpályázat pályaművei több, figyelemre méltó javaslatot is megfogalmaztak.
Pázmány P. u. 41 - volt Orgonagvár - részleges hrsz.: 87596, 87594 (a beközlékedére alkalmas telek)	2824 m ² (686 m ²)	1	0	2060	MIXV munkahelyi övezet KSZT nincs	A gyár épülete életveszélyes, balesetveszélyes. Hájlektalanok húzzák meg magukat az épületben. Állandó felügyeletet igényel. Társasház a bontáshoz hozzájárult.	Az egykori orgonagvárak csak a főépületi hágyánk meg. Az összes többi melléépület lebontandó, de ezzel egyidejűleg a megmaradó, nagyon leromlott állapotú épületet veszélymentesíteni kell. A bontást követően a telekhasználó a telekhasználó leválk a volt gyár telke, és így módon hasznosíthatóvá válik. A telekalkálás során a jelenleg külön helyrajzi számon lévő, a hátsó részt a Pázmány ucaról való megközelíthetőséget biztosító önkormányzati tulajdonú telket célszerű az "Orgonagvári telekhez csatolni".

Dessewffy A. u. 44/a. 366 m²

Fsz 2
Fsz 3
Fsz 4
Fsz 5

komfort nélküli
komfort nélküli
komfortos
komfort nélküli

45 m²
23 m²
22 m²
29 m²
119 m²

Összesen:

Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telek			Az épület legnagyobb építmény-magassága (m)
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítési mértéke (%)	
L4/XV/2	SZ, O, I, Z*	400**	1500	25	6,0;
				legnagyobb mutatója m ² /telekm ²	50
				legkisebb Zöld-feülete (%)	

Z* - zártkörű, KSZT alapján

** - csak a (2) bekezdésben foglalt feltételekkel alakítható

(11) L4/XV Kertvárosias lakóterületeken, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

Költségbecslések:

Bérlők átköltöztetésének költsége:	4 000 000 Ft
Ingatlan értéke (telek + felépítmény):	5 005 000 Ft
Felújítás becsült költsége:	45 713 750 Ft
Bontás becsült költsége:	2 315 000 Ft
Telek értéke bontás után:	7 320 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	19 672 500 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd értékesítés telekként.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.
3. Bontás, majd új építés
4. Felújítás, majd értékesítés
5. Felújítás, majd bérebe adás

Fő u. 47.

2039 m²
kiürítveFsz^t 1 41 m²Fsz^t 2 31Fsz^t 3 32Fsz^t 4 50Fsz^t 5 49Fsz^t 7 26Fsz^t 9 83Összesen: 312 m²

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb terület	területe (m ²)	Az építési telek		legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb építménymagassága (m)	legnagyobb terület
				legkisebb	legnagyobb			
VK IX/1/2	Z	800	5000	40 (50)	1,6 (2,0)	35	6	10,5

() saroktelek esetén

(1) Egy telken 80 bruttó szintterület m²-ként legfeljebb 1 lakás építhető, kivéve az övezetben megengedettnél kisebb méretű telket, ahol legfeljebb 4

Költségbecslések:

Ingtatlan értéke (telek + felépítmény):	47 175 825 Ft
Felújítás becsült költsége:	73 950 000 Ft
Bontás becsült költsége:	3 799 175 Ft
Telek értéke bontás után:	50 975 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	876 770 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd új építés
2. Bontás, majd értékesítés telekként.
3. Értékesítés jelenlegi állapotában.
4. Felújítás, majd értékesítés
5. Felújítás, majd bérbé adás

Pázmány P. u. 41.

2824 m²

Gyár

936 m²

Üzlet

68 m²

Összesen:

1004 m²

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület	
	Legkisebb	Legnagyobb	területe (m ²)	Legnagyobb	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb
beépítési módja				beépítési mértéke (%)	szinterületi mutatója m ² /telekm ²	Zöld-feülete (%)	építmény-magassága (m)
M/XV	SZ,Z,O,***	1500 1000*	-	60	2,4	25	4,0 20,0

* - intézményi dominancia esetében, azaz ha az összes szinterület 2/3-a intézmény

*** - kialakult állapot esetén

Költségbecslések:

Ingtatlan értéke (telek + felépítmény):	25 710 000 Ft
Felújítás becsült költsége:	163 750 000 Ft
Bontás becsült költsége:	5 550 000 Ft
Telek értéke bontás után:	31 260 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Részleges bontás, majd értékesítés telekként telekalakítást követően.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.