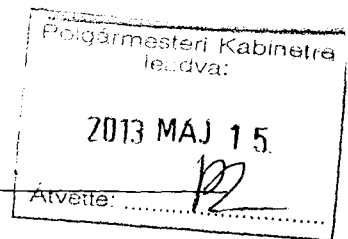


**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**



Ikt.sz.: 1-79-176 /2013.

Kt. ülés száma: 1-59-11 /2013.

Az ülés időpontja: 2013. május 29.

(Témafelelős: Főépítési, Városfejlesztési  
és Üzemeltetési Főosztály)

**ELŐTERJESZTÉS**

***a Zsókavár III. ütem akcióterületén és annak környezetében,  
pályázaton kívüli, ahhoz kapcsolt tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges forrás  
biztosításáról***

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2013. február 27-i ülésünkön tárgyaltunk a Zsókavár utcai akcióterület III. üteméhez kapcsolódó - a nyertes KMOP pályázaton kívüli - fejlesztések megvalósításáról. Az ülésen hozott 111/2013. (II. 27.) sz. határozattal nettó 41.200 E Ft e célra történő biztosításáról döntöttünk, amely beépült az önkormányzat 2013. évi költségvetésébe is. A hivatkozott határozat elsősorban a Spirál Humán Központ kialakításával kapcsolatos feladatokat rögzítette (pályázaton kívüli beruházásként egy kültéri liftet, a jelenlegi rámpa alatti, nem tervezett, hiányzó térburkolatot, a lakossági fórum figyelembe vételével a rámpa felújítását, vagy a rámpa bontása után a spirál oszlopon jelkép elhelyezését, 8 db parkoló felújítását a lakóépület előtt, továbbá a tervezési területen belül az engedéllyel rendelkező parkolókat) de része volt a tervezési területen belüli, építési engedéllyel rendelkező szgk parkolók megépítése is.

A 2013. március 13-án a Zsókavár III. ütem című projektben a Spirálház építészeti kialakításáról tartott lakossági fórumon a spirál rámpával kapcsolatban számos megszólalás hangzott el:

- bontandónak nem javasolta egyetlen felszólaló sem;
- számos felszólaló a lakótelep jelképének tartotta;
- többen javasolták, hogy a spirál részt a mai kor igényeinek megfelelően fejlesszék tovább.

A lakossági fórum jegyzőkönyvét a 6. sz. melléklet tartalmazza.

A spirál rámpa engedélyezési terveit a fentiek alapján számos egyeztetési fordulóban készítették el, ennek jegyében született meg a nem rámpás, hanem ún. olaszlépcsős kialakítás. Ez került építési engedélyezési tervként beadásra a szintén engedélyköteles kültéri lifttel együtt.

A tervezés előrehaladtával sajnos nyilvánvalóvá vált, hogy az erre a célra biztosított előirányzat nem lesz elegendő minden szükséges feladat elvégzésére, márpedig a KMOP-s pályázatban, és a pályázaton kívül tervezett fejlesztések csak akkor érik céljukat, ha a pályázatban megcélzott feladatokhoz fizikailag és funkcionálisan illeszkedő tételek is megvalósulnak.

A 111/2013. (II. 27.) sz. határozatban foglaltakat több szempontból meghaladta az idő. A határozat szerinti 8 db szgk. parkoló felújítása a lakóépület előtt elhagyható, mert az építési területről történő levonulás után az eredeti állapot visszaállítható. A szintén a határozatban (és a költségvetésben) biztosított előirányzat ugyanakkor nem elegendő a tervezési területen engedéllyel rendelkező valamennyi (2. melléklet 8.1 és 8.2 jelű, 37+8 és 32 férőhelyes parkolók) parkoló megépítésére, melyek szükségességét a valamennyiünk előtt ismert újpalotai parkolási anomáliák miatt nem kell különösebben indokolni. Ezért teszek javaslatot, elsőként a 111/2013.

(II. 27.) sz. határozat visszavonására, és a 2. határozati javaslat szerinti módosított tartalommal, e tárgyban új határozat meghozatalára, a 41.200 E Ft-os költségvetési előirányzat felhasználására:

Fejlesztési feladat	Nettó költség (E Ft)
Kültéri személyfelvonó telepítése a Spirál Humán Központ területén (személyfelvonó és korlátlift összesen 14.000 E Ft becsült értékét csökkentve az elmaradó korlátlift értékével /7.000 E Ft/)	7.000
Spirál rámpa alatti térburkolat átépítése	3.700
Spirál rámpa felújítása	9.000
A tervezési területen belül engedéllyel rendelkező szgk. parkolók közül, a 8.1 jelű, Nyírpalota út – Zsókavár utcai 37 + 8 fh. szgk. parkoló megépítése	21.500
<b>A felsorolt feladatok elvégzésére fordítható nettó előirányzat:</b>	<b>41.200</b>

A felsoroltakon kívül, az alábbi feladatok elvégzésére lenne még szükség a Spirál Humán Központ és a tervezési terület teljeskörű rendbetételéhez:

Fejlesztési feladat	Nettó költség (E Ft.)
Spirál Humán Központ – gazdasági udvar létesítése a CBA áruház és a gyógyszertár részére	3.300
Spirál Humán Központ - tervezett étterem területbővítése 55 m <sup>2</sup> -el (nyitott átjáró beépítése, 120 E Ft/m <sup>2</sup> )	6.600
Spirál Humán Központ - jelenlegi szolárium homlokzati portáljának cseréje (100 m <sup>2</sup> )	6.000
A lakóépület és a Spirál Humán Központ elektromos ellátó rendszerének szétválasztására	4.900
A lakóépület és a Spirál Humán Központ távhő ellátó rendszerének szétválasztására	8.000
A Hartyán köz menti (8.2 jelű) 32 férőhelyes szgk. parkoló megépítése	12.000
<b>A felsorolt feladatok elvégzésének nettó költségigénye:</b>	<b>40.800</b>

A Spirál Humán Központ földszintjére tervezett étterem optimális használhatósága igényelné alapterületének bővítését, amely csak a jelenlegi nyitott átjáró területének beépítésével érhető el. Az átjáró e célra történő átalakítása azonban tulajdoni és használati akadályokba is ütközik. Az átjáró részben az önkormányzat, részben a társasház tulajdonában áll. A társasházi tulajdonrész megszerzése - független értékbecslő által készített értékbecslés szerint – 4.800 E Ft-ba kerülne. Használati akadályt az jelent, hogy az átjárót az épületben jelenleg is működő CBA Áruház és a gyógyszertár használja, ezért a tervezett átalakítás esetén illik a két tulajdonostárs részére, a működésükhöz alapvetően szükséges gazdasági udvart biztosítani.

A Spirál Humán Központba tervezett funkciók legcélszerűbb elhelyezése érdekében lenne szükségünk a Palotai Pajtás Kft. tulajdonában álló, Zsókavár u. 24-28. szám alatti, jelenleg szoláriumként működő, 112 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a 91158/97/A hrsz. albetét) tulajdonjogának megszerzésére is. A tulajdonos képviselőjével folytatott tárgyalás eredményeként felmerült a helyiséghez méretében, értékében és használhatóságban hasonló, önkormányzati tulajdonban álló helyiségre történő csere lehetősége. Csereingatlanként a tulajdonunkban álló, Páskomliget utca 2. sz. (91158/138/A/72. hrsz.) alatti 95 m<sup>2</sup> nagyságú, nem lakás céljára szolgáló, jelenleg használaton kívül álló helyiséget ajánlottuk fel, melyet a Palotai Pajtás Kft. képviselője előzetesen elfogadott.

A két ingatlanról általunk készített értékbecslés szerint (3. és 4. melléklet), a Zsókavár utca 24-28. sz. alatti ingatlanrész értéke 19.800 E Ft, a Páskomliget utca 2. sz. alatti ingatlanrészé pedig 19.900 E Ft - csaknem azonos. (A megadott értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.) Az átjáró és a jelenlegi szolárium helyiség tulajdonjogának megszerzése kulcsfontosságú az épület felújítása szempontjából, ezek nélkül a felújítással elérhető eredmény is megkérdőjeleződik.

Az ingatlancsere és a társasházi tulajdonon belüli tulajdonszerzés jogügyleteihez való tulajdonosi hozzájárulást – az önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000.(II.28.) ök. rendelet 16.§-a értelmében – a Pénzügyi és Jogi Bizottság adhatja meg. Az ismertetett tulajdoni arányok megváltoztatásához meg kell szerezni a Spirál Humán Központ és a lakóépület alkotta társasház tulajdonos közösségének hozzájárulását is.

A központon belüli tulajdoni helyzet kívánt rendezését követően kerülhet sor a jelenlegi szolárium homlokzati portáljának cseréje.

A lakóépület és a Spirál Humán Központ jelenleg közös elektromos főelosztó és fogyasztásmérő rendszereinek szétválasztása a lakóépület tulajdonosközösségének méltányolható kérése, és a központba települő funkcionális egységek működését is szolgálja.

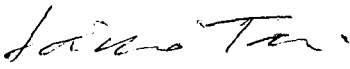
Jelenleg szintén közösen van megoldva, a lakóépület és a Spirál Humán Központ távhőellátása is. Mivel a meglévő hőközpont egyébként is felújításra szorul, azt célszerű összekapcsolni a Spirál Humán Központba telepítendő funkcionális egységek külön fogyasztásmérési és elszámolási lehetőségét biztosító, korszerű, „al-hőközpontok” egyidejű kialakításával.

A Hartyán köz menti (8.2 jelű) 32 férőhelyes szgk. parkoló, az elvégzendő feladatok egyetlen Spirál Humán Központon kívüli eleme. A fentebb már jelzett parkolási gondok miatt úgy gondolom, továbbra sem szorul indokolásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javasolt fejlesztéseket támogatni és a forrás biztosítására tett javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Budapest, 2013. május „15 „,

Tisztelettel:

  
László Tamás  
polgármester

- Mellékletek:
1. 111/2013. (II.27.) sz. Képviselő-testületi határozat;
  2. Átnézeti helyszínrajz;
  3. A Zsókavár utca 24-28. sz. alatti ingatlanrész értékbecslése;
  4. A Páskomliget utca 2. sz. alatti ingatlanrész értékbecslése;
  5. Engedélyokirat tervezet a Spirál Humán Központ kültéri személyfelvonójának telepítéséről, a spirál rámpa felújításáról, a rámpa alatti térburkolat átépítéséről és a Nyírpalota út – Zsókavár utcai, 8.1 jelű, 37+8 férőhelyes személygépkocsi parkoló megépítéséről
  6. 2013. március 13-i lakossági fórum jegyzőkönyve

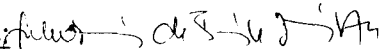
(1.) Témafelelős: Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály



(2.) Egyeztetésre megküldve: 2013. hó nap Címzett:

(3.) Bizottságok:

PJB	SZCSB	KKESB	TVÉKB
X			X

(4.) Jegyzői láttamozás: 2013. 05 hó 15 nap Aláírás: 

(5.) Meghívandók: RUP-15 Kft

(6.) Az előterjesztést kapják:

### Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a 111/2013. (II.27.) ök. számú határozatát visszavonja.

Határidő: 2013. május 29.

Felelős: *polgármester*

2. a nyertes KMOP pályázaton kívüli beruházásként, az önkormányzat 2013. évi költségvetésben biztosított nettó 41.200 E Ft előirányzat terhére

- a XV. Zsókavár utca 24-28. sz. Társasházban belül kialakítandó Spirál Humán Központ-hoz tartozó területen, egy kültéri személyfelvonót telepített, térburkolatot épített a spirál rámpa alá és felújította a spirál rámpát;

- a Zsókavár III. akcióterületen belül, engedéllyel rendelkező szgk. parkolók közül megépített a Nyírpalota út – Zsókavár utcai 8.1 jelű, 37+8 férőhelyes parkolót;

- jóváhagyja a 91158/98 helyrajzi számú közterületi ingatlanon 37+8 férőhelyes személygépkocsi parkoló létesítésének, a 91158/97 helyrajzi számú ingatlanon (Spirál Humán Központ) kültéri személyfelvonó létesítésének, valamint a meglévő spirál rámpa és az alatta lévő térkő burkolat kiépítésének – mint a Zsókavár III. ütem pályázaton kívüli projektelemeinek - engedélykiratát az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: 2013. május 29.

Felelős: *polgármester*

3. a Pénzügyi és Jogi Bizottságnak javasolja, döntsön a XV. Zsókavár utca 24-28. sz. Társasházban lévő nyitott átjáró tulajdonjogának adás-vétel útján történő megszerzéséről.

Határidő: 2013. évi költségvetés során következő módosítása

Felelős: *polgármester*

4. a Pénzügyi és Jogi Bizottságnak javasolja a XV. Zsókavár utca 24-28 sz. Társasházban lévő, a Palotai Pajtás Kft. tulajdonában álló, jelenleg szoláriumként működő, 112 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a 91158/97/A hrsz. albetét) tulajdonjogának ingatlan csere útján történő megszerzését. Javasolja továbbá az önkormányzat tulajdonát képező, XV. Páskomliget utca 2. sz. (91158/138/A/72. hrsz. albetét) alatti, 95 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló, jelenleg használaton kívül álló helyiség csereingatlanként történő felajánlását.

Határidő: 2013. évi költségvetés során következő módosítása

Felelős: *polgármester*

5. az önkormányzat 2013. évi költségvetésének - a Spirál Humán Központ átjárójára vonatkozó vételi, illetve a jelenleg ott működő szolárium helyiség cseréjére vonatkozó szándékról történő döntést követő - módosításakor, a Spirál Humán Központ étterme területbővítésének (átjáró beépítésével), homlokzati portálok cseréjének, valamint a CBA áruház és a gyógyszertár részére gazdasági udvar létesítésének céljára *15.900 E Ft+ÁFA*, bruttó *20.193 E Ft* előirányzatot a Fejlesztési Alapból biztosít.

Határidő: *a 2013. évi költségvetés vételi, illetve csere szándék megerősítését követő módosítása*

Felelős: *polgármester*

6. a XV. Zsókavár u. 24-28. sz. Társasházhoz érintő, pályázaton kívül megvalósítani szükséges elemek közül, a szolgáltató házban (Spirál Humán Központ) lévő funkcionális egységek és a lakóépület elektromos ellátó rendszerének szétválasztására a 2013. évi költségvetés során következő módosításakor *4.900 E Ft+ÁFA*, bruttó *6.223 E Ft* előirányzatot a Fejlesztési Alapból biztosít.

Határidő: *2013. évi költségvetés során következő módosítása*

Felelős: *polgármester*

7. a XV. Zsókavár u. 24-28. sz. Társasházhoz érintő, pályázaton kívül megvalósítani szükséges elemek közül a szolgáltató házban (Spirál Humán Központ) lévő funkcionális egységek és a lakóépület távhő ellátó rendszerének szétválasztására a 2013. évi költségvetés során következő módosításakor *8.000 E Ft+ÁFA*, bruttó *10.160 E Ft* előirányzatot a Fejlesztési Alapból biztosít.

Határidő: *2013. évi költségvetés során következő módosítása*

Felelős: *polgármester*

8. a Zsókavár utca menti akcióterületen és annak környezetében, pályázaton kívül megvalósítani szükséges elemek közül a Hartyán köz mentén tervezett 8.2 jelű parkoló megépítésére *12.000 E Ft+ÁFA*, bruttó *15.240 E Ft* előirányzatot a Fejlesztési Alapból biztosít.

Határidő: *2013. évi költségvetés során következő módosítása*

Felelős: *polgármester*

9. felkéri a polgármestert, intézkedjék a Zsókavár utca menti akcióterületen és annak környezetében pályázaton kívül tervezett projektek megvalósítására vonatkozó beruházási Engedélyokirat elkészítésére.

Határidő: *a 2013. évi költségvetés vételi, illetve csere szándék megerősítését követő módosítása*

Felelős: *polgármester*

**Az 1., 2., 5., 6., 7., és 8. számú határozati javaslat elfogadásához minősített, a 3., 4. és 9. számú határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

*A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 10.§ (1) és(2) bek.;*

BF

**Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**K I V O N A T**

készült a Képviselő-testület **2013. február 27-én**  
**14.00** órakor kezdődő *nyilvános*  
ülésén hozott határozatokról

**111/2013. (II.27.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a nyertes KMOP pályázaton **kívüli** beruházként megvalósít

- egy kültéri liftet,
- a jelenlegi rámpa alatti, nem tervezett hiányzó térburkolatot,
- a lakossági fórum figyelembevételével a rámpa felújítását vagy a rámpa bontása után a spirál oszlopán jelkép elhelyezését,
- 8 db parkoló felújítását a lakóépület előtt,

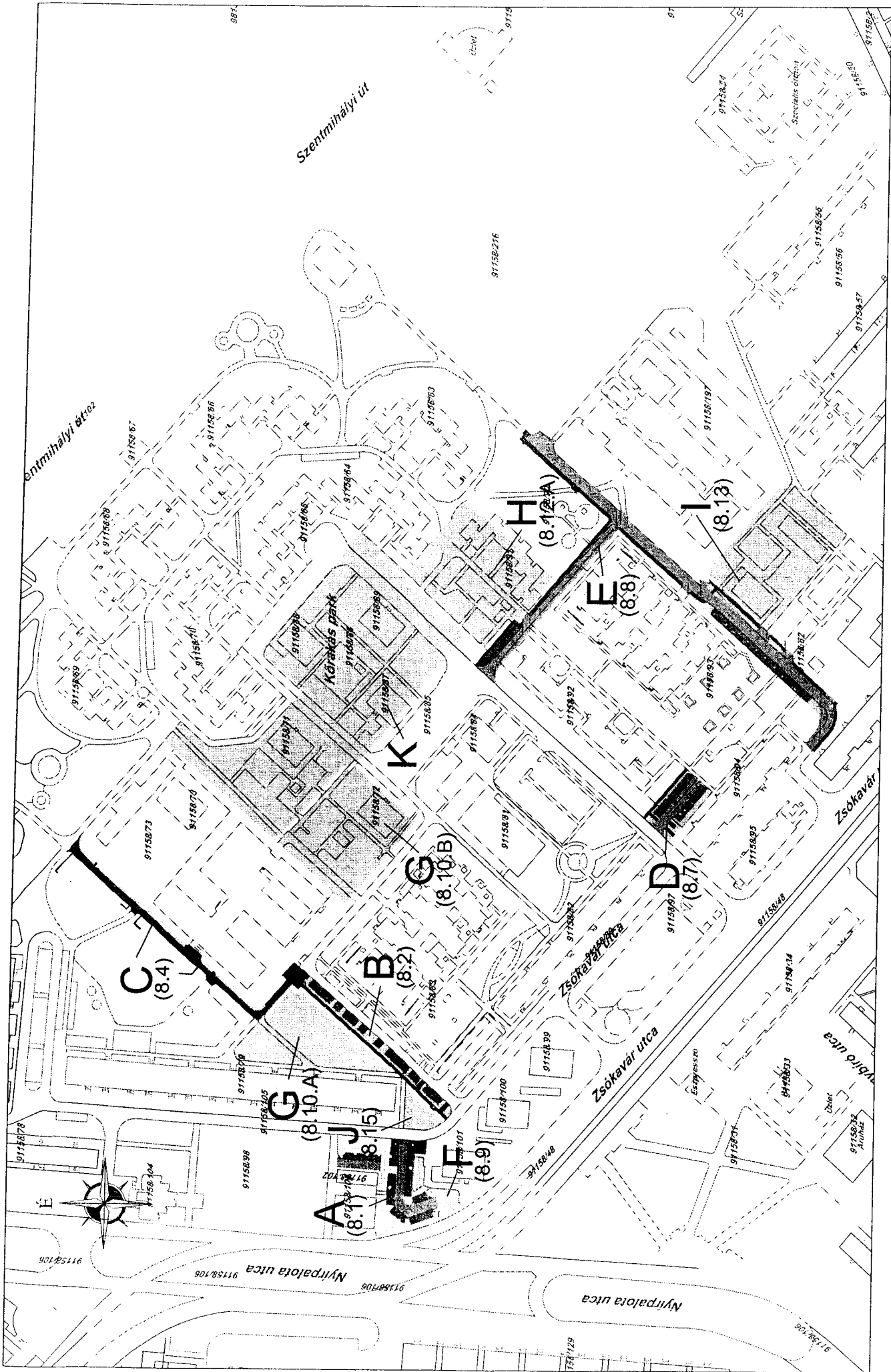
továbbá a tervezési területen belül az engedéllyel rendelkező parkolókat.

A felsorolt munkákra és tervezésre összességében nettó 41 200 e Ft, bruttó 52 324 e Ft összeget a 2011. évi kötvényből biztosít.

Felelős : polgármester

Határidő: 2013. évi költségvetés (előirányzat biztosítására)

(Szavazati arány: 17 igen szavazat, 1 ellenszavazat, 2 tartózkodás)



BUDAPEST, XV. ÚPALOTA ZSÓKAVÁR UTCAI LAKÓTERÜLETEK KOMPLEX FEJLESZTÉSE - ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ K-1


M=1:2000






# TAWELCO

## Ingyanfanforgalmi értékbecslés



**Tawelco Gyula**  
Ingatlanértékbecslő

E-mail: [tawelco@t-online.hu](mailto:tawelco@t-online.hu)  
Pukovics Amália ügyvéd irodája  
Munkácsy u. 38 - 42. fszt. 4.



Tárgya: 1157 Budapest XV. ker. Zsókavár utca 24 - 28. szám alatt található üzlethelyiség forgalmi értékbecslése.

Megbízó: Bp. XV. Ker. Palota Holding Zrt.

A csatolt, leíró jellegű forgalmi értékbecslésben azonosítottam az ingatlant. Részletesen leírtam azokat a feltételeket, melyek alapján az értékelést elkészítettem. Megadtam azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a forgalmi értékbecslés érvényes. Rögzítettem az ingatlanra vonatkozó tudomásomra jutott tényadatokat, melyek a felmérést és elemzést befolyásolhatták. Végül ismertetem a vizsgálatok eredményét.

Jelen forgalmi értékbecslés a keltezésétől számítottan 3 hónapig érvényes

Készítette: Tóth Gyula  
Ingatlan értékbecslő Eng. sz.: 01798/97  
Tel.: 06-30-9311-211

Az értékelés határnapja: 2013. május 09.

Ez az irat 17 db számozott, fűzött, utolsó oldalon aláírással, pecséttel hitelesített lapot tartalmaz, továbbá mellékleteket, mely az ingatlan vizuális bemutatását teszi lehetővé.

## Ingatlan nyilvántartási adatok

### Az ingatlan adatai

Címe:	1156 Budapest, Zsókavár utca 24 - 28.
Helyrajzi száma:	91158/97/A
Felépítmény építési éve:	1974
Fekvése:	belterületi
Üzlethelyiség alapterülete:	112 m <sup>2</sup>
Övezet:	L7
Közművek:	víz, villany, csatorna, távhő

### Tulajdoni adatok

Tulajdonos:	Palotai Pajtás Kft.	1/1
-------------	---------------------	-----

### Értékelt jog

Tehermentes tulajdonjog

## FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt jogi ügyekben nem nyilvánít. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásra vagy beszerzett dokumentumokra támaszkodott. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kapta. A tulajdonjogot tehermentesen kezelte.

Az értékelő szakember műszaki felmérést nem végzett, hacsak azt a jelentésben nem jelezte. A telekingatlan területére vonatkozó adatot megbízhatónak tekintett forrásból kapta.

A forgalmi értékbecslésben jellemzett műszaki állapotot részbeni helyszíni szemle, az ingatlan tulajdonosának írásbeli tájékoztatása és a részére átadott adatszolgáltatás alapján mutatja be. Az értékbecslési feladattal kapcsolatban nem végzett geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden, számára megadott információt megbízhatónak tekintett, de valódiságukért nem vállal felelősséget.

Ezen forgalmi értékbecslő jelentés, előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben sem részben nem publikálható.

Ezen értékbecsléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatot kivéve, ha a Megbízóval előzetesen megegyeztünk.

A tulajdoni lap hitelességének megőrzése érdekében az külön csatolt mellékletet képviselhet.

## AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Forgalmi értékbecslés tárgyát képező, ingatlan felépítmény természetben a főváros XV. kerületében, a Zsókavár utca 24-28. szám alatt található egy kétszintes szolgáltató házban, mely a földszinten helyezkedik el. Közvetlenül mellette egy 12 emeletes lakóépület helyezkedik el. Az értékelt üzlethelyiség ennek az albetétjeként van nyilvántartva. Nagy üvegezett portálja jelenleg nincs kihasználva. A lakótelepen lévő épületek 1970-es években, épültek, mely az akkori stílusjegyeket viselik. Az értékelt ingatlan utcáról két bejárattal rendelkezik. Fölötte lévő szinten szintén üzletek helyezkednek el. A szolgáltatóház lapos tetős kialakítású. Az utcai bejáratú üzlethelyiség legutóbb szoláriumként üzemelt. A földszinti üzlethelyiség belmagassága álmennyezet nélkül 4,5 m. Jelenlegi állapotában felújítást, átalakítást igényel.

### 1. Terület leírása:

A szolgáltatóház illetve az értékelt üzlethelyiség a lakótelep középtáján helyezkedik el. Környezetében lakóépületek találhatóak. Parkolási lehetőség a szolgáltatóház hátsó részén lehetséges az ott kialakított parkolóban.

### 2. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan személygépkocsival több irányból is jól megközelíthető. Közforgalmi közlekedéstől való távolsága jó. A tömegközlekedési eszközök, 196-os, 130-as autóbusz megálló, illetve a 67-es villamos megálló 150 - 200 méteren belül található. Az ingatlant feltáró út aszfaltburkolattal ellátott, mely mindkét oldalon szintén aszfaltburkolatú járdával kiépített.

### 3. Infrastrukturális ellátottsága:

Oktatási intézmények, iskola, óvoda, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, egészségügyi intézmények, továbbá kulturális és államigazgatási intézmények, tömegközlekedési eszközzel, valamint gépkocsival könnyen elérhetők. Tágabb értelemben vett infrastruktúra 1 - 2 km -en belül található.

## **Az épület szerkezeti ismertetése**

### **1. Alapozása:**

Az értékelt ingatlan esetében pontalapozás valamint azokat összekötő sávalapozás és lemezalapozás betonból készült. Szemrevételezés során alapozási hiányosságból adódó süllyedésre utaló jelek nem tapasztalhatók.

### **2. Szigetelés:**

Alapozási szigetelés kétrétegű bitumenes lemezszigeteléssel készült. Szemrevételezés során, alapozásszigetelési hiányosságra utaló jelek nem tapasztalhatók.

### **3. A függőleges teherhordó szerkezet:**

Az üzlethelyiség függőleges tartófalai egyrészt vasbetonból, valamint acélszerkezetből készültek. Belső válaszfalazatok egy része égetett agyagtéglából, valamint egyéb térelválasztó elemekből készültek.

### **4. Vízzintes teherhordó szerkezet:**

A szolgáltatóház illetve üzlethelyiség földem acélszerkezetű, I -szelvényből és monolit vasbetonból készült. Az acélszerkezeti tartóelemek jelenleg jól láthatók az álmennyezet hiánya miatt.

### **6. Tetőszerkezet:**

Az épületen lapos tető került kialakításra, csapadékvíz levezetők felé enyhe hajlással. Monolit vasbetonból készült. Szigetelése bitumenes lemezzel történt.

### **7. Kémény:**

Kémény nem került kialakításra.

### **8. Lépcső:**

Az utcai aszfaltburkolatú járdáról egy lépcsőfok vezet az üzlethelyiségbe.

#### 9. Csapadékvíz:

Az épület csapadékvíz ellen szigetelt. Esővíz elvezetése felfogókkal levezetőkkel kiépített, csatornahálózatba bekötött.

#### 10. Lábazat:

Külön lábazat kialakítás nem készült.

#### 11. Külső burkolat:

Az épület utcai homlokzat nagyrészt üvegezett, egyéb falfelülete festett. Külön hőszigetelés nem készült.

#### 12. Nyílászárók:

Az értékelt üzlethelyiség bejárati részén fémvázás szerkezetű műanyag üvegezett egyszárnyas ajtó került kialakításra thermoplán üvegezéssel. Egyéb helyiségek ajtó nyílászárói fa szerkezetűek, alapozás után mázolva. Utcafronti portálok részben szimpla, részben thermoplán üvegezéssel vannak ellátva.

#### 13. Belső falburkolat:

Az üzlettér falazata vakolás után festett. Egyéb helyiségekben a falazaton 2 m-ig csempeburkolat készült, fölötte vakolás után festett.

#### 14. Belső aljzatburkolat:

Az értékelt ingatlan helyiségeiben mindenhol járólap aljzatburkolás készült.

### **Épületgépészeti felszereltség**

#### 1. Vízvezeték hálózat:

A felépítmény vizes helyiségeiben oldalfalakba süllyesztett horganyzott acélcsővel készült, alapszigeteléssel. Mérőóra beiktatása után gerinchálózatra csatlakoztatva. Melegvíz ellátást villanybojler biztosítja.

#### 2. Csatorna:

Szennyvízelvezetés a vizes helyiségekből pvc csövekkel történik, csatornahálózatba bekötve.

### 3. Elektromos hálózat:

Az üzletben, oldalfalakban süllyesztett szereléssel készült, védőcsőbe húzott szigetelt vezetékekkel, valamint álmennyezet fölötti kábelezéssel készült. Elektromos mérőóra beiktatása után tápvezeték hálózatba bekötve. Érintésvédelmi hálózat NEFH.

### 4. Gáz energiaellátás:

Vezetékes gáz energia ellátás jelenleg nincs kiépítve.

### 5. Fűtés:

Az épületben központi fűtési rendszer került kialakításra. Helyiségekben a hőleadást lemezzradiátorok biztosítják. A hőenergiát a FŐTÁV rendszere biztosítja.

### 6. Telefon:

Az értékelt ingatlanban vezetékes telefon jelenleg nem üzemel.

### 7. Az értékelt üzlethelyiség alapterület:

Üzlettér	70,76 m <sup>2</sup>
Raktár 1	4,00 m <sup>2</sup>
Raktár 2	4,66 m <sup>2</sup>
Előtér 1	2,00 m <sup>2</sup>
Előtér 2	2,00 m <sup>2</sup>
WC Előtér 1	1,65 m <sup>2</sup>
WC Előtér 2	1,65 m <sup>2</sup>
WC 1	1,35 m <sup>2</sup>
WC 2	1,00 m <sup>2</sup>
Vizelde	7,33 m <sup>2</sup>
Öltöző	5,85 m <sup>2</sup>
Mosdó	2,70 m <sup>2</sup>
Hűtőtér	6,89 m <sup>2</sup>

-----  
111,84 m<sup>2</sup>

Kerekítve és tulajdoni lap szerint: 112 m<sup>2</sup>



## AZ ÉRTÉKELT JOG

A tárgyi ingatlanhoz kötődő, ebben a jelentésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.

"Abszolút tulajdonjog, amelyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel: csak az állami önkormányzati kisajátítási jog és egyéb jogszabályban előírtak korlátozzák."

## PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

A forgalmi értékbecslés piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési Kézikönyv 19. oldalán találhatjuk.

"Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre."

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

Az eladó és vevő átlagos mértékben motivált.

- Mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik és mindketten úgy cselekszenek, ahogy azt saját érdekükben a legjobbnak tartják.
- Az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig felkínálták szabadpiacon eladásra.
- A fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik.
- Az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakul ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott megállapodások.

## INGATLANOK ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERE

A szakirodalom az ingatlanok értékelésére három, általánosan és nemzetközileg elfogadott megközelítést ismer. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a pici érték meghatározására irányulnak, de más más irányokból közelítik azt meg.

Az egyik alkalmazható módszer az összehasonlító piaci érték módszere. Ennél a módszernél az adott ingatlant összehasonlítjuk más ingatlanokkal, melyek a közelmúltban ismert árszinten eladásra kínáltak, illetve forgalom tárgyát képezték. Az összehasonlítás hasonló, vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező épületek, építmények figyelembevételével történik. Ezek az összehasonlításra alkalmas ingatlanoknak az ismert fajlagos árai alkotják azt az alaphalmazt, amelyben a vizsgálatokat, elemzéseket végezzük. Az összehasonlító vizsgálat során összegyűjtjük és értékeljük azokat az értékmódosító tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékétől jelentősebb eltérést okoznak.

Az ingatlanok értékelésére széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan befektetés nettó jelenértéke kiegyensúlyozott piaci körülmények között az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Az ingatlan értékét olyan esetekben, amikor az ingatlan bevételei értelmezhetők, a hozamszámításon alapuló elemzés segítségével is célszerű meghatározni. A piacon szokásosan előforduló ingatlanok: lakások, raktárak, üzletek, irodák, telephelyek stb.).

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket a pótlás költségén keresztül közelíti meg. Ez a módszer az építési költségek adataiból és azok változásaiból indul ki. Feltételezzük, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a befektető nem fizet többet egy ingatlanért, mint annak építési költsége. A megépítési költséget az értékelés fordulónapján ismert építőipari árakból és járulékos költségekből vezethető le. Az így meghatározott pótlási értéket kell csökkenteni a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásának megfelelően. Különbséget kell tenni az épület pótlása és az épület újra előállítás között. Ez az értékelési elv kizárólag épített ingatlanokra vonatkozik.

Jelen értékelési feladat esetében a pici összehasonlításon alapuló, a hozamszámításon alapuló és a pótláselvű megközelítésekkel határoztuk meg az ingatlanvagyon értékét.

## PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket eladásra kínáltak, illetve a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

Az egyes hasonló ingatlanok ajánlati, illetve eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

A piaci forgalmi értéke tükrözi többek között az épületek tényleges műszaki állapotát, a piaci viszonyokat és a jelen kereslet - kínálat viszonyokat.

A piaci hasonlító módszer akkor a legeredményesebb, ha megfelelő piaci információk és forgalmi adatok állnak a rendelkezésre. A módszer megbízhatósága összefüggésben áll az elérhető piaci információk mennyiségével és minőségével.

A piaci értékelés során csak a legfontosabb értékelést befolyásoló tényezők kapnak hangsúlyt, másrészt a minimális szubjektivitás sem szűrhető ki teljes mértékben.

Egy adott konkrét értékelés esetén a potenciális vevőknél általában a szubjektivitás befolyásoló tényező. Ez az oka annak, hogy akár egymás közelében lévő két hasonló épület, építmény rövid időn belül létrejött adásvétele esetén akár számottevő forgalmi érték differenciák is tapasztalhatók.

## ÉRTÉKELÉS PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ALAPJÁN

Az összehasonlító piaci értékeléshez összegyűjtöttem a hozzáférhető információkat melyek megítélés szerint az adottságoknak megfelelően az összehasonlítás alapjául szolgálhat. Ezek mennyisége, minősége a piaci viszonyok függvénye. Az esetleges eltérések az érték növelő és érték csökkentő tényezőkben kifejezésre kerülnek.

1157 Budapest XV. ker. Zsókavár utca 24-28. sz. alatti üzletingatlan esetében az alábbiakat vizsgáltam az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- Telken elhelyezkedő épület
- Az ingatlan beépítettsége %-os arányban
- Az ingatlan elhelyezkedése a városon belül
- Az ingatlantelek méretei (utcafronti szélesség, mélység, tájolás)
- Megközelíthetősége (közlekedési lehetőség, parkolási lehetőség, stb.)
- Közműellátottság
- Telekalakítás módja

Az alapérték kialakításánál a fentiekben felsorolt szempontokra, adottságokra figyelemmel voltam, továbbá a tényleges értékesítés esetén kialakult árakra, a szakcégektől beszerzett tényadatokra, a hozzáférhető ajánlati árakra, a korábbi ingatlan értékbecslési munkáim során rendelkezésre álló adatbázisra és a hozzáférhető szakirodalom adataira is támaszkodtam. Az alábbiakban található összehasonlító adatokat tartalmazó, felsorolt ingatlanok részben Illetékhivatali tájékozdásból származó, bizalmasan kezelt, adásvételi információk, részben szakvélemények alapján, illetve ajánlatok, kínálatok alapján készült.

Az alábbiakban felsorolt adatok tényadatok, melyek telekingatlanokra vonatkoznak.

## Piaci összehasonlításon alapuló értékmeghatározás

### TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNY EGYÜTTES ÉRTÉKELÉSE

(összehasonlító adatok alapján)

Összehasonlító adatok, felépítmény és telekingatlan együtt.

Helykerület	épület alapterülete m <sup>2</sup>	telek területe m <sup>2</sup>	ár millió Ft	Megjegyzés
XV. ker. (négyzetméter ár 186.250 Ft)	80	290	14,9	Utcai bejáratú, bevezetett üzlethelyiség
XV. ker. (négyzetméter ár 174.509 Ft)	102	277	17,8	Utcai bejáratú melegkonyhás üzemelő üzlethelyiség
XVI. ker. (négyzetméter ár 181.818 Ft)	88	0,0	16	Utcai bejáratú vendéglátó üzlethelyiség

Megjegyzés: a fentiek kínálati árak.

$186.250,- \text{ Ft} + 174.509,- \text{ Ft} + 181.818,- \text{ Ft} = 542.577,- \text{ Ft} / 3 = 180.859,- \text{ Ft}$   
A fenti adatok tükrében, az átlagos négyzetméter ár 180.859,- Ft.

### Az értékelt ingatlan jellemzése

1. Az értékelt üzlethelyiség 1970 –es évek végén épült, az akkori kor stílusának és technológiájának megfelelően.
2. Az üzlethelyiség felújítást igényel. Külső hőszigetelés nem készült.
3. Szemrevételezés során alapozási hiányosságból adódó süllyedésre utaló jelek nem tapasztalhatók.
4. Szemrevételezés során alapozásszigetelési hiányosságból adódó vizesedésre utaló jelek a pincszinten tapasztalhatók.
5. Az épület funkcióját tekintve jelenlegi állapotát, karbantartottságát és életkorát tekintve használhatósági foka kb. 85 - 90 % -os,

## HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

Jelen ingatlanértékelési feladat esetében az ingatlan értékét a nemzetközi szakirodalommal összhangban hozamszámításon alapuló módszerrel is meghatározzuk.

A hozamszámítási értékelési megközelítés azon feltételezésen alapul, hogy közvetlen összefüggés van az ingatlan bevélettermelő képessége (hozama) és értéke között. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében felmerült kiadással. A tiszta bevétel általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékké.

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékké úgy, hogy elosztjuk a becsült hozamot egy piaci hozamrátaival, vagy úgy, hogy megszorozzuk a hozamot egy megfelelően, piaci összehasonlítások alapján meghatározott szorzótényezővel. Fővárosban jelenleg a megtérülési időt 11 - 12 évben határozzák meg. Jelen esetben a 12-es szorzótényező kerül alkalmazásra. A kiválasztott ráta, vagy szorzótényező reprezentálja a hozam és a piacon megfigyelt érték közötti kapcsolatot. Ezeket a tényezőket hasonló adásvételek, piaci tények elemzéséből határozhatjuk meg.

Budapesten lévő ingatlanokra vonatkozóan a befektetők által kívánt hozamát az ingatlan értékének éves szinten 11 - 12 % -ban adják meg.

Az épületek funkcionális elrendezése alapján, feltételezett bérbeadás esetében egy bérlő részére célszerű a teljes nettó területet bérbe adni. A sokéves tapasztalat azt mutatja, hogy egy béringatlan esetében mindig adódnak olyan területek, melyekre csak hosszabb idő után található bérlő. Az ilyen területek miatt a számításokban, az egyébként magas 80 - 90% -os kihasználtság vélelmezhető. A bérlő üzemeltetési költségeit a közvetlen tőkésítési számításoknál nem vesszük figyelembe. A költségek között vannak olyanok, amelyeket a tulajdonos fizet: ezek a management költségei és felújítási alap.

A számításban a közvetlen tőkésítés módszerét alkalmazzuk. A költségek között megjelenik a tulajdonos üzemeltetéséhez kapcsolódó kiadásainak tétele, amelyben a tulajdonos adminisztrációjának, hirdetéseknek stb. költsége is szerepel. A felújítási alap az épület állandó a jelen színvonalon tartására, illetve korszerűsítésére vonatkozik. A hozamszámítási módszer esetében az ingatlan bevélettermelő képességét vizsgáljuk.

Alábbiakban, a **jelen állapotában** bérbe adható ingatlan területének bérleti számítása szerepel.

Megnevezés	Bérbe adható terület	Fajlagos bérleti díj (m <sup>2</sup> / hó)	Vélelmezett kihasználtság	Bérleti díj (Ft / hó)
Üzlethelyiség:	112 m <sup>2</sup>	1.350 Ft	100 %	151.200,-

Az alábbiak szerint az ingatlan közvetlen tőkésítési számítása tehát a hozam alapú számítással:

ÉVES bruttó bevétel: 151.200,- Ft x 12 hó 1.814.400,- Ft

Tulajdonosi költség

Management: 7.000 Ft/hó x 12 84.000,-

Felújítási alap: 10.000 Ft/hó x 12 120.000,-

Összes költség Ft / év 204.000,-

ÉVES nettó bevétel 1.814.400 - 204.000 = 1.610.400,- Ft

Szorzóteényező: 12

1.610.400,- Ft x 12 = 19.324.800,- Ft

Hozamszámításom alapuló érték kerekítve:

19.300.000,- Ft, azaz tizenkilencmillió háromszázezer forint.

## VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A megbízás alapján elvégeztem a 1157 Budapest, Zsókavár utca 24 - 28. sz. alatti ingatlan értékelését a korábbiakban tárgyalt feltételek és kétféle módszer alapján és ebből megadom az ingatlan jelen forgalmi értékét.

A piaci összehasonlítás alapján meghatározott érték szerint:

**20.250.000,- Ft**, azaz húszmillió kettőszázötvenezer forint.

Ez az érték a módszer lényegéből adódóan jobban megközelíti a vizsgált épület piaci értékét, mivel a tényleges piaci visszajelzések és értékítéletek tükrében határozható meg egy ingatlan értéke.

Hozamszámítással meghatározott érték:

**19.300.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió háromezerezer forint.

Az így meghatározott érték egy ingatlan bevételtermelő képességét vizsgálja, optimális kihasználtság és bérbe adhatóság feltételei mellett. Egy befektető egy ingatlan esetében elsősorban a hozadéki értéke alapján meghatározott érték motiválja.

A kétféle érték megközelítés átlaga: 19.775.000 ,- Ft

Figyelembe véve a fentieket. A vizsgált ingatlan végső értékének meghatározásánál, az eddigiekben közölt leírások, elemzések és számítások eredményeképpen, jelen ingatlan forgalmi értékét az átlaghoz közelítem.

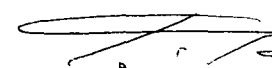
Jelen állapotában az **ingatlan forgalmi, piaci értéke**, az értékelés határnapján 90 - 95 %-os biztonsággal:

**19.800.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió nyolcszázézer forint.

A fenti érték Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

Budapest, 2013. május 09.

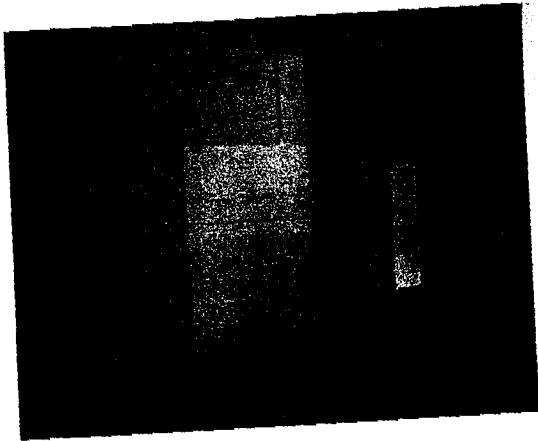
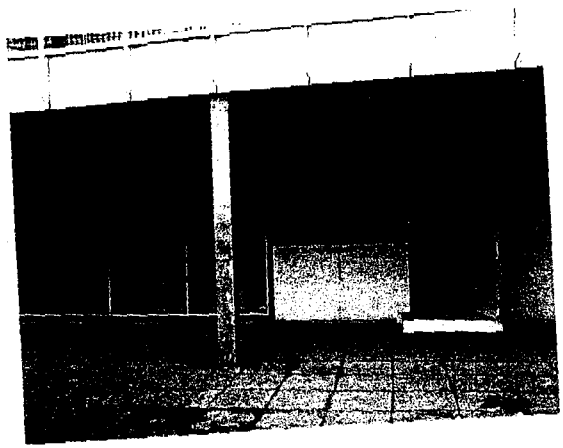
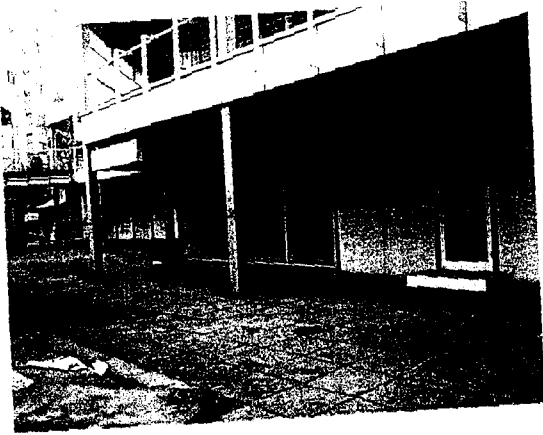
Készítette:

  
Tóth Gyula  
INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ  
Eng. sz.: 01798/97

**TAWELCO BT**  
Toronyház u. 8. II. Lh. II. em. 11.  
1098 Budapest




# MELLÉKLET



# TAWELCO

## Ingyanforalmi értékbecslés



**Tawellco Gyula**  
Ingatlanértékbecslő

E-mail: [tawellco@t-online.hu](mailto:tawellco@t-online.hu)

Dr. Piukovics Amália ügyvéd irodája  
Budapest, Iskola u. 38 - 42. fszt. 4.

Tárgya: 1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget u. 2. sz. alatt található üzlethelyiség forgalmi értékbecslése.

Megbízó: Bp. XV. Ker. Palota Holding Zrt.

A csatolt, leíró jellegű forgalmi értékbecslésben azonosítottam az ingatlant. Részletesen leírtam azokat a feltételeket, melyek alapján az értékelést elkészítettem. Megadtam azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a forgalmi értékbecslés érvényes. Rögzítettem az ingatlanra vonatkozó tudomásomra jutott tényadatokat, melyek a felmérést és elemzést befolyásolhatták. Végül ismertetem a vizsgálatok eredményét.

Jelen forgalmi értékbecslés a keltezésétől számítottan 3 hónapig érvényes

Készítette: Tóth Gyula  
Ingatlan értékbecslő Eng. sz.: 01798/97  
Tel.: 06-30-9311-211

Az értékelés határnapja: 2013. május 09.

Ez az irat 17 db számozott, fűzött, utolsó oldalon aláírással, pecséttel hitelesített lapot tartalmaz, továbbá mellékleteket, mely az ingatlan vizuális bemutatását teszi lehetővé.

## Ingatlan nyilvántartási adatok

### Az ingatlan adatai

Címe:	1156 Budapest, Páskomliget u. 2. sz.
Helyrajzi száma:	91158/138/A/72
Felépítmény építési éve:	1970 –es évek
Fekvése:	belterületi
Telekrész alapterülete:	megegyezik az épület alapterületével
Üzlethelyiség alapterülete:	95 m <sup>2</sup>
Övezet:	L7
Területi besorolás:	kiemelt 1
Közművek:	Minden közmű csatlakoztatva

### Tulajdoni adatok

Tulajdonos: XV. Kerületi Önkormányzat 1/1

### Értékelt jog

Tehermentes tulajdonjog

## FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt jogi ügyekben nem nyilvánít. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásra vagy beszerzett dokumentumokra támaszkodott. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kapta. A tulajdonjogot tehermentesen kezelte.

Az értékelő szakember műszaki felmérést nem végzett, hacsak azt a jelentésben nem jelezte. A telekingatlan területére vonatkozó adatot megbízhatónak tekintett forrásból kapta.

A forgalmi értékbecslésben jellemzett műszaki állapotot részbeni helyszíni szemle, az ingatlan tulajdonosának írásbeli tájékoztatása és a részére átadott adatszolgáltatás alapján mutatja be. Az értékbecslési feladattal kapcsolatban nem végzett geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden, számára megadott információt megbízhatónak tekintett, de valódiságukért nem vállal felelősséget.

Ezen forgalmi értékbecslő jelentés, előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben sem részben nem publikálható.

Ezen értékbecsléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatot kivéve, ha a Megbízóval előzetesen megegyeztünk.

A tulajdoni lap hitelességének megőrzése érdekében az külön csatolt mellékletet képviselhet.

## AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Forgalmi értékbecslés tárgyát képező, ingatlan felépítmény természetben a főváros XV. kerületében, a Páskomliget u. 2. sz. alatti 12 emeletes lakóépület mellett közvetlenül helyezkedik el. Az üzlethelyiség földszintes, mely legutóbb étkezdeként üzemelt. A sarkon elhelyezkedő üzlethelyiség utcáról közvetlenül bejárható. Nagy üvegezett portálja világos eladóteret biztosít.

A lakótelepen lévő épületek 1970-es években, épültek, mely az akkori stílusjegyeket viselik. Az értékelt ingatlan két bejárattal rendelkezik, de a hátsó ajtó jelenleg használaton kívül van. Az épület lapos tetős kílalítású. Az értékelt üzlethelyiség kialakításra került a fogadó részen egy 46 m<sup>2</sup>-es eladótér, továbbá egy bár rész. Külön - külön férfi és női mosdók. Hátsó részen került kialakításra a konyha, előkészítők, mosogatók, egyéb gazdasági és kommunális helyiségek. A kialakított belmagassága 2,8 m.

### 1. Terület leírása:

Az üzlethelyiséggel szemben, az utca túloldalán piac üzemel. Az átmenő forgalom ez által jónak mondható. A lakótelepen kialakított üzlethelyiségek hasonlóan földszintesek.

### 2. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan személygépkocsival több irányból is jól megközelíthető. Közforgalmi közlekedéstől való távolsága jó. A tömegközlekedési eszközök, 196-os, 130-as autóbusz megálló, illetve a 67-es villamos megálló 200 m-en belül található. Az ingatlant feltáró út aszfaltburkolattal ellátott, mely mindkét oldalon szintén aszfaltburkolatú járdával kiépített.

### 3. Infrastrukturális ellátottsága:

Oktatási intézmények, iskola, óvoda, kereskedelmi, vendéglátóipari, egészségügyi intézmények, továbbá kulturális és államigazgatási intézmények, tömegközlekedési eszközzel, valamint gépkocsival könnyen elérhetők. Tágabb értelemben vett infrastruktúra 1 - 2 km -en belül található.

## **Az épület szerkezeti ismertetése**

### **1. Alapozása:**

Az értékelt ingatlan esetében pontalapozás valamint azokat összekötő sávalapozás készült beton sávalapozás készült. Szemrevételezés során alapozási hiányosságból adódó süllyedésre utaló jelek nem tapasztalhatók.

### **2. Szigetelés:**

Alapozási szigetelés kétrétegű bitumenes lemezszigeteléssel készült. Szemrevételezés során, alapozásszigetelési hiányosságra utaló jelek nem tapasztalhatók.

### **3. A függőleges teherhordó szerkezet:**

Az üzlethelyiség függőleges tartófalai egyrészt vasbetonból, valamint porotherm égetett agyagtéglából készültek habarcs kötőanyag felhasználásával. Belső válaszfalazatok egy része szintén égetett agyagtéglából, valamint egyéb térelválasztó elemekből készültek.

### **4. Vízszintes teherhordó szerkezet:**

A felépítmény tető födémszerkezete monolit vasbetonból készült.

### **6. Tetőszerkezet:**

Az épületen lapos tető került kialakításra, csapadékvíz levezetők felé enyhe hajlással. Szigetelése bitumenes lemezzel történt.

### **7. Kémény:**

Kémény nem került kialakításra.

### **8. Lépcső:**

Az utcai aszfaltburkolatú járdáról kettő lépcsőfok vezet az üzlethelyiségbe. Ezek felújítást igényelnek.

### **9. Csapadékvíz:**

Az épület csapadékvíz ellen szigetelt. Esővíz elvezetése felfogókkal levezetőkkel kiépített, csatornahálózatba bekötött.



#### 10. Lábazat:

Monolit betonból készült, alapozás után festve. Alapszigetelés nem készült.

#### 11. Külső burkolat:

Az épület utcai homlokzata monolit vasbeton, melynek felülete festett. Külön hőszigetelés nem készült.

#### 12. Nyílászárók:

Az értékelt üzlethelyiség bejárati részén, a monolit vasbeton oszlopok között fémvázis szerkezetű udvar felőli bejárati részén fémvázis szerkezetű nagy ablaküvegosztások készültek. Ezekbe került, a fakeretbe ágyazott thermoplán üvegezés. Bejárati ajtó szintén fémvázis szerkezetű thermoplán üvegezéssel ellátva. Egyéb helyiségek ablakai hasonló kivitelben készültek. Némelyik rosszul záródó, javítást igényel. Ablakkeretek alapozás után mázolva. Belső ajtók fa szerkezetűek, alapozás után mázolva illetve lakkozva.

#### 13. Belső falburkolat:

Az üzlettér falazata vakolás után festett. Egyéb helyiségekben a falazaton 2 m-ig csempeburkolat készült, fölötte vakolás után festett.

#### 14. Belső aljzatburkolat:

Az értékelt ingatlan helyiségeiben mindenhol járólappal aljzatburkolás készült.

### **Épületgépészeti felszereltség**

#### 1. Vízvezeték hálózat:

A felépítmény vizes helyiségeiben oldalfalakba süllyesztett horganyzott acélcsővel készült, alapszigeteléssel. Mérőóra beiktatása után gerinchálózatra csatlakoztatva. Melegvíz ellátást a személyzeti WC helyiségben kiépített villanybojler biztosítja.

#### 2. Csatorna:

Szennyvízelvezetés a vizes helyiségekből pvc csövekkel történik, csatornahálózatba bekötve.

### 3. Elektromos hálózat:

Az épületben, oldalfalakban süllyesztett szereléssel készült, védőcsőbe húzott szigetelt vezetékekkel. Elektromos mérőóra beiktatása után tápvezeték hálózatba bekötve. Érintésvédelmi hálózat NEFH.

### 4. Gáz energiaellátás:

Vezetékes gáz energia ellátás szabványok szerint falon kívül fixen szerelve kiépített. Gáz fogyasztásmérő után gerinchálózatra csatlakoztatva. Csővezetékek alapozás után mázolva.

### 5. Fűtés:

Az épületben központi fűtési rendszer került kialakításra. Helyiségekben a hőleadást lemezzradiátorok. A hőenergiát a FŐTÁV rendszere biztosítja.

### 6. Telefon:

Az értékelt ingatlanban vezetékes telefon jelenleg nem üzemel.

### 7. Alapterület:

Éttermi rész	46,40 m <sup>2</sup>
Bár rész	4,67 m <sup>2</sup>
Konyha	9,87 m <sup>2</sup>
Fekete mosogató	2,39 m <sup>2</sup>
Fehér mosogató	2,39 m <sup>2</sup>
Hús előkészítő	2,88 m <sup>2</sup>
Zöldség előkészítő	1,68 m <sup>2</sup>
Gazdasági folyosó	12,21 m <sup>2</sup>
Öltöző	2,94 m <sup>2</sup>
Személyzeti wc	1,12 m <sup>2</sup>
Hátsó tároló	1,00 m <sup>2</sup>
Raktár	2,75 m <sup>2</sup>
Vendég férfi wc előtérrel	2,90 m <sup>2</sup>
Vendég női wc előtérrel	1,80 m <sup>2</sup>

-----  
95,00 m<sup>2</sup>

## AZ ÉRTÉKELT JOG

A tárgyi ingatlanhoz kötődő, ebben a jelentésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.

"Abszolút tulajdonjog, amelyet semmilyen más érdekelttség, vagy tőke nem terhel: csak az állami önkormányzati kisajátítási jog és egyéb jogszabályban előírtak korlátozzák."

## PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

A forgalmi értékbecslés piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési Kézikönyv 19. oldalán találhatjuk.

"Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután ésszerű ideig szerepelt egy versenyteltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre."

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

Az eladó és vevő átlagos mértékben motivált.

- Mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik és mindketten úgy cselekszenek, ahogy azt saját érdekükben a legjobbnak tartják.
- Az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig felkínálták szabadpiacon eladásra.
- A fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik.
- Az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakul ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott megállapodások.

## INGATLANOK ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERE

A szakirodalom az ingatlanok értékelésére három, általánosan és nemzetközileg elfogadott megközelítést ismer. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a kicsi érték meghatározására irányulnak, de más más irányokból közelítik azt meg.

Az egyik alkalmazható módszer az összehasonlító piaci érték módszere. Ennél a módszernél az adott ingatlant összehasonlítjuk más ingatlanokkal, melyek a közelmúltban ismert árszinten eladásra kínáltak, illetve forgalom tárgyát képezték. Az összehasonlítás hasonló, vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező épületek, építmények figyelembevételével történik. Ezek az összehasonlításra alkalmas ingatlanoknak az ismert fajlagos árai alkotják azt az alaphalmazt, amelyben a vizsgálatokat, elemzéseket végezzük. Az összehasonlító vizsgálat során összegyűjtjük és értékeljük azokat az értékmódosító tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékétől jelentősebb eltérést okoznak.

Az ingatlanok értékelésére széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan befektetés nettó jelenértéke kiegyensúlyozott piaci körülmények között az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

Az ingatlan értékét olyan esetekben, amikor az ingatlan bevételei értelmezhetők, a hozamszámításon alapuló elemzés segítségével is célszerű meghatározni. A piacon szokásosan előforduló ingatlanok: lakások, raktárak, üzletek, irodák, telephelyek stb.).

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket a pótlás költségén keresztül közelíti meg. Ez a módszer az építési költségek adataiból és azok változásaiból indul ki. Feltételezzük, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a befektető nem fizet többet egy ingatlanért, mint annak építési költsége. A megépítési költséget az értékelés fordulónapján ismert építőipari árakból és járulékos költségekből vezethető le. Az így meghatározott pótlási értéket kell csökkenteni a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásának megfelelően. Különbséget kell tenni az épület pótlása és az épület újra előállítása között. Ez az értékelési elv kizárólag épített ingatlanokra vonatkozik.

Jelen értékelési feladat esetében a kicsi összehasonlításon alapuló, a hozamszámításon alapuló és a pótláselvű megközelítésekkel határoztuk meg az ingatlanvagyon értékét.

## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket eladásra kínáltak, illetve a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

Az egyes hasonló ingatlanok ajánlati, illetve eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

A piaci forgalmi értéke tükrözi többek között az épületek tényleges műszaki állapotát, a piaci viszonyokat és a jelen kereslet - kínálat viszonyokat.

A piaci hasonlító módszer akkor a legeredményesebb, ha megfelelő piaci információk és forgalmi adatok állnak a rendelkezésre. A módszer megbízhatósága összefüggésben áll az elérhető piaci információk mennyiségével és minőségével.

A piaci értékelés során csak a legfontosabb értékelést befolyásoló tényezők kapnak hangsúlyt, másrészt a minimális szubjektivitás sem szűrhető ki teljes mértékben.

Egy adott konkrét értékelés esetén a potenciális vevőknél általában a szubjektivitás befolyásoló tényező. Ez az oka annak, hogy akár egymás közelében lévő két hasonló épület, építmény rövid időn belül létrejött adásvétele esetén akár számottevő forgalmi érték differenciák is tapasztalhatók.

## ÉRTÉKELÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁS ALAPJÁN

Az összehasonlító piaci értékeléshez összegyűjtöttem a hozzáférhető információkat melyek megítélés szerint az adottságoknak megfelelően az összehasonlítás alapjául szolgálhat. Ezek mennyisége, minősége a piaci viszonyok függvénye. Az esetleges eltérések az érték növelő és érték csökkentő tényezőkben kifejezésre kerülnek.

1156 Budapest, XV. kerület Páskomliget u. 2. sz. alatti üzletingatlan esetében az alábbiakat vizsgáltam az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- Telken elhelyezkedő épület
- Az ingatlan beépítettsége %-os arányban
- Az ingatlan elhelyezkedése a városon belül
- Az ingatlantelek méretei (utcafronti szélesség, mélység, tájolás)
- Megközelíthetősége (közlekedési lehetőség, parkolási lehetőség, stb.)
- Közműellátottság
- Telekalakítás módja

Az alapérték kialakításánál a fentiekben felsorolt szempontokra, adottságokra figyelemmel voltam, továbbá a tényleges értékesítés esetén kialakult árakra, a szakcégektől beszerzett tényadatokra, a hozzáférhető ajánlati árakra, a korábbi ingatlan értébecslési munkáim során rendelkezésre álló adatbázisra és a hozzáférhető szakirodalom adataira is támaszkodtam. Az alábbiakban található összehasonlító adatokat tartalmazó, felsorolt ingatlanok részben Illetékhivatali tájékoztatóból származó, bizalmasan kezelt, adásvételi információk, részben szakvélemények alapján, illetve ajánlatok, kínálatok alapján készült.

Az alábbiakban felsorolt adatok tényadatok, melyek telekingatlanokra vonatkoznak.

## Piaci összehasonlításon alapuló érték meghatározás

### TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNY EGYÜTTES ÉRTÉKELÉSE

(összehasonlító adatok alapján)

Összehasonlító adatok, felépítmény és telekingatlan együtt.

Hely- kerület	épület alap- területe m <sup>2</sup>	telek terü- lete m <sup>2</sup>	ár millió Ft	Megjegyzés
XV. ker. (négyzetméter ár 186.250 Ft)	80	290	14,9	Utcai bejáratú, bevezetett üzlethelyiség
XV. ker. (négyzetméter ár 174.509 Ft)	102	277	17,8	Utcai bejáratú melegkonyhás üzemelő üzlethelyiség
XVI. ker. (négyzetméter ár 181.818 Ft)	88	0,0	16	Utcai bejáratú vendéglátó üzlethelyiség

Megjegyzés: a fentiek kínálati árak.

$186.250,- \text{ Ft} + 174.509,- \text{ Ft} + 181.818,- \text{ Ft} = 542.577,- \text{ Ft} / 3 = 180.859,- \text{ Ft}$   
A fenti adatok tükrében, az átlagos négyzetméter ár 180.859,- Ft.

### Az értékelt ingatlan jellemzése

1. Az értékelt üzlethelyiség 1970 –es évek végén épült, az akkori kor stílusának és technológiájának megfelelően.
2. Az épület átlagos jó állapotú. Viszont külső hőszigetelés nem készült.
3. Szemrevételezés során alapozási hiányosságból adódó süllyedésre utaló jelck nem tapasztalhatók.
4. Szemrevételezés során alapozásszigetelési hiányosságból adódó vizesedésre utaló jelek a pincszinten tapasztalhatók.
5. Az épület funkcióját tekintve jelenlegi állapotát, karbantartottságát és életkorát tekintve használhatósági foka kb. 85 - 90 % -os,

Értékcsökkentő tényezőként, az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest az alábbiakat vettem figyelembe:

Az összehasonlító adatokhoz képest ilyen nem tudok felsorolni.

Értéknövelő tényezőként az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest az alábbiakat vettem figyelembe:

Piaci közelség, lakótelep képrészén található. Plusz 10 %

Piaci összehasonlításon alapuló érték meghatározás számítása:

Összehasonlító adatok tükrében az átlag ár (telekárral együtt)  
 $180.859,- \text{ Ft /m}^2 + 10 \% 18.085,- \text{ Ft} = 198.944,- \text{ Ft}$

Értékmódosító tényező: Plusz 10%

Az értékelt ingatlan össz alapterülete  $95 \text{ m}^2$  -es.

Számított érték:  $95 \text{ m}^2 \times 198.944,- \text{ Ft} = 18.899.680,- \text{ Ft}$ .

Összehasonlító adatok alapján az érték kerekítve:

18.900.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió kilencszázezer forint.

Indoklás:

Az ár kialakulását jelentősen befolyásolja többek között a településen belüli elhelyezkedés, az ingatlan megközelíthetősége, környezete, a felépítmény életkora, karbantartottsága, az ingatlan korszerűsége, alapterületi beosztása, a helyiségek fekvése, stb. Jelenleg az ingatlanpiacra túlkínálat a jellemző. Főként a kereslet kínálat határozza meg egy - egy ingatlan piaci értékét, árát mely nagymértékben függ a fentiekben felsoroltaktól.



## PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN ALAPULÓ MÓDSZER

A pótlási költségelven alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért, annál a költségnél, amennyiben egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

- Földterület értékének meghatározása
- Az összes költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már beszámítottak)
- Az összes lehetséges ok miatt az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
- Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épületépítési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
- A földterület és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

### Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés a pótlási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapothoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. Az értékelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek.

- Ezek lehetnek:
- Fizikai romlás
  - Funkcionális avulás
  - Környezeti avulás

**Jelen esetben ez a módszer nem alkalmazható mivel használati telek nincs.**

## HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

Jelen ingatlanértékelési feladat esetében az ingatlan értékét a nemzetközi szakirodalommal összhangban hozamszámításon alapuló módszerrel is meghatározzuk.

A hozamszámítási értékelési megközelítés azon feltételezésen alapul, hogy közvetlen összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége (hozama) és értéke között. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében felmerült kiadással. A tiszta bevétel általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értéké.

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értéké úgy, hogy elosztjuk a becsült hozamot egy piaci hozamrátaival, vagy úgy, hogy megszorozzuk a hozamot egy megfelelően, piaci összehasonlítások alapján meghatározott szorzótényezővel. Fővárosban jelenleg a megtérülési időt 11 - 12 évben határozzák meg. Jelen esetben a 12-es szorzótényező kerül alkalmazásra. A kiválasztott ráta, vagy szorzótényező reprezentálja a hozam és a piacon megfigyelt érték közötti kapcsolatot. Ezeket a tényezőket hasonló adásvételek, piaci tények elemzéséből határozhatjuk meg.

Budapesten lévő ingatlanokra vonatkozóan a befektetők által kívánt hozamát az ingatlan értékének éves szinten 11 - 12 % -ban adják meg.

Az épületek funkcionális elrendezése alapján, feltételezett bérbeadás esetében egy bérlő részére célszerű a teljes nettó területet bérbe adni. A sokéves tapasztalat azt mutatja, hogy egy béringatlan esetében mindig adódnak olyan területek, melyekre csak hosszabb idő után található bérlő. Az ilyen területek miatt a számításokban, az egyébként magas 80 - 90% -os kihasználtság vélelmezhető. A bérlő üzemeltetési költségeit a közvetlen tőkésítési számításoknál nem vesszük figyelembe. A költségek között vannak olyanok, amelyek a tulajdonos fizet: ezek a management költségei és felújítási alap.

A számításban a közvetlen tőkésítés módszerét alkalmazzuk. A költségek között megjelenik a tulajdonos üzemeltetéséhez kapcsolódó kiadásainak tétele, amelyben a tulajdonos adminisztrációjának, hirdetéseknek stb. költsége is szerepel. A felújítási alap az épület állandó a jelen színvonalon tartására, illetve korszerűsítésére vonatkozik. A hozamszámítási módszer esetében az ingatlan bevételtermelő képességét vizsgáljuk.

Alábbiakban, a **jelen állapotában** bére adható ingatlan területének bérleti számítása szerepel.

Megnevezés	Bére adható terület	Fajlagos bérleti díj (m <sup>2</sup> / hó)	Vélelmezett kihasználtság	Bérleti díj (Ft / hó)
Üzlethelyiség:	95 m <sup>2</sup>	1.670 Ft	100 %	158.650,-

Az alábbiak szerint az ingatlan közvetlen tőkésítési számítása tehát a hozam alapú számítással:

ÉVES bruttó bevétel: 158.650,- Ft x 12 hó 1.903.800,- Ft

Tulajdonosi költség			
Management:	7.000 Ft/hó	x 12	84.000,-
Felújítási alap:	10.000 Ft/hó	x 12	120.000,-
			-----
Összes költség Ft / év			204.000,-

ÉVES nettó bevétel 1.903.800 - 204.000 = 1.699.800,- Ft

Szorótényező: 12

1.699.800,- Ft x 12 = 20.397.600,- Ft

Hozamszámításom alapuló érték kerekítve:

20.400.000,- Ft, azaz húszmillió négyszázezer forint.

## VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A megbízás alapján elvégeztem a 1156 Budapest, Páskomliget u. 2. sz. alatti ingatlan értékelését a korábbiakban tárgyalt feltételek és kétféle módszer alapján és ebből megadom az ingatlan jelen forgalmi értékét.

A piaci összehasonlítás alapján meghatározott érték szerint:

**20.400.000,- Ft**, azaz húszmillió négyszázezer forint.

Ez az érték a módszer lényegéből adódóan jobban megközelíti a vizsgált épület piaci értékét, mivel a tényleges piaci visszajelzések és értékítéletek tükrében határozható meg egy ingatlan értéke.

Hozamszámítással meghatározott érték:

**19.400.000,- Ft**, azaz tizenkilencmillió négyszázezer forint.

Az így meghatározott érték egy ingatlan bevélettermelő képességét vizsgálja, optimális kihasználtság és bérbe adhatóság feltételei mellett. Egy befektető egy ingatlan esetében elsősorban a hozadéki értéke alapján meghatározott érték motiválja.

A kétféle érték megközelítés átlaga: 19.900.000 ,- Ft

Figyelembe véve a fentieket. A vizsgált ingatlan végső értékének meghatározásánál, az eddigiekben közölt leírások, elemzések és számítások eredményeképpen, jelen ingatlan forgalmi értékét az átlaghoz közelítem.

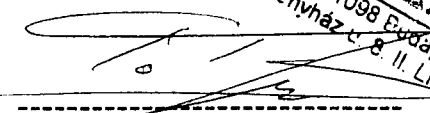
Jelen állapotában az **ingatlan forgalmi, piaci értéke**, az értékelés határnapján 90 - 95 %-os biztonsággal:

**19.900.000,- Ft**, azaz **tizenkilencmillió kilencszázezer forint**.

*A fenti érték Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz. (Kiegészítette)*

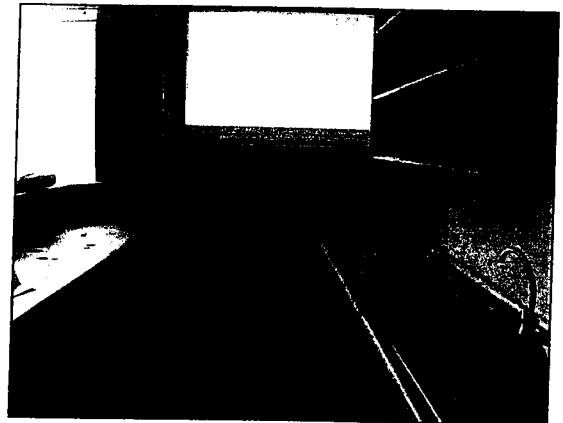
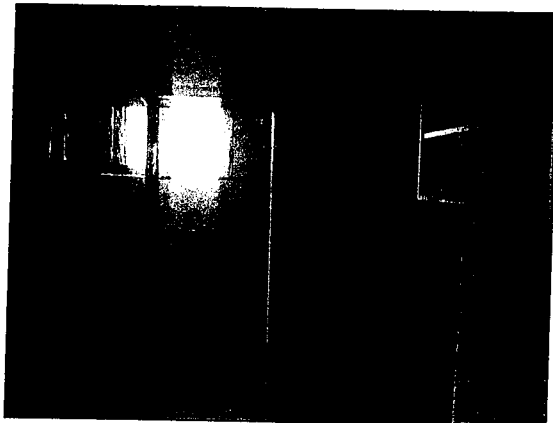
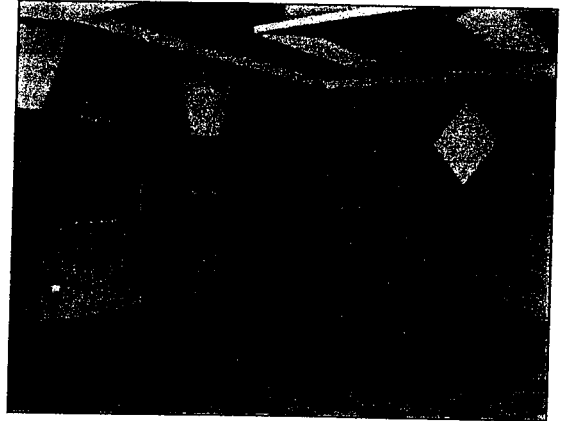
Budapest, 2013. május 09.

Készítette:

  
Tóth Gyula  
INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ  
Eng. sz.: 01798/97

**TAWELCO BT**  
1098 Budapest,  
Tercenyház u. 8. II. Lb. II. em. 11.

# MELLÉKLET



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/99873/2013

2013.04.17

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/138/A/72 helyrajzi szám

1156 BUDAPEST XV.KER. Páskomliget utca 2. földszint.  
 I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 999991/1999/	95	0 0		magán

2. bejegyző határozat: 14758/1981/1981.04.24

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 193775/1994/1994.08.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST Bocskai utca 1

III.RÉSZ

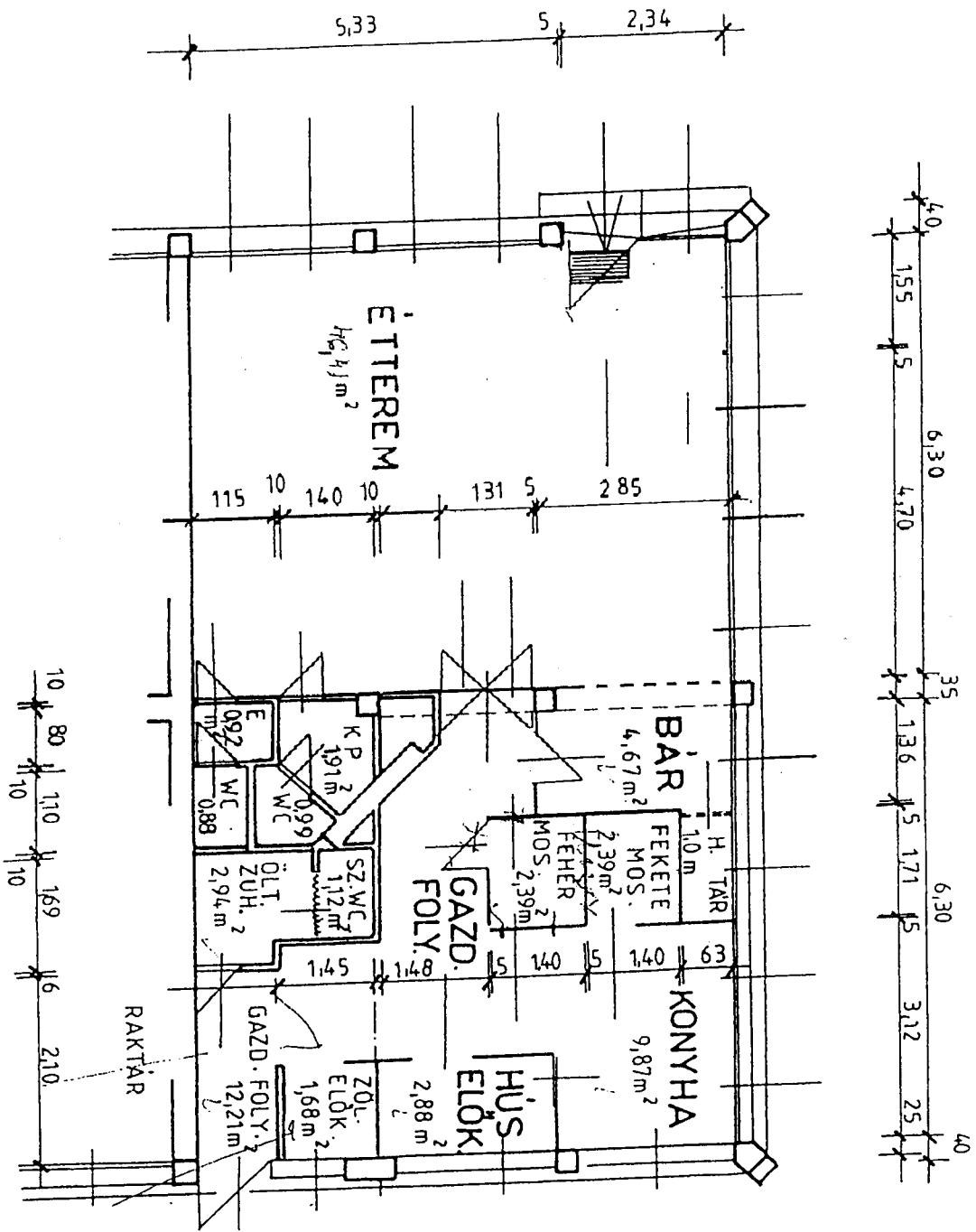
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap

**nyitási erővel nem rendelkezik**





Ágazat		Egyedi azonosítási szám	
Jóváhagyó határozat száma, kelte			

## ENGEDÉLYOKIRAT

Az adatokat M Ft-ban kell megadni

<b>A feladat megnevezése:</b>	Zsókaavár III. ütem pályázaton kívüli projektelemek megvalósítása (37+8 fh. szgk. parkolóépítés, Spirál Humán Központ kültéri személyfelfonó létesítés, spirál rámpa és térburkolat átépítés)	<b>A feladat jellege:</b>	Beruházás (szgk. parkoló, személyfelfonó, térburkolat)
<b>Címe:</b>	Bp. XV. 91158/98 hrsz. közterületi ingatlan, 91158/97 hrsz. ingatlan		Felújítás (spirál rámpa)

<b>A FELADAT MEGVALÓSÍTÁSA HATÓSÁGI ENGEDÉLYHEZ</b>	<b>KÖTÖTT</b>
---	---------------

<b>A beruházó/felújító megnevezése:</b>	Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
<b>Címe:</b>	1153 Bp. XV. Bocskai utca 1-3.

<b>A feladat teljes költsége:</b>	52,324 M Ft	<b>A feladat tervezett kezdési és befejezési időpontja:</b>	<b>Kezdés:</b>	2013. június
			<b>Befejezés:</b>	2013. október
<b>A feladat adatai:</b>				
A jóváhagyott megvalósíthatósági tanulmányterv száma és kelte:	nem szükséges			
Az előkészítés kezdési időpontja:	2013. január			
Az előkészítés befejezésének időpontja:	2013. május			
A kivitelezés kezdési időpontja:	2013. június			
A kivitelezés befejezésének tervezett időpontja:	2013. október			
Költségtervezés módja	Tervezői költségvetés			
Teljes bekerülési összege (ÁFÁ-val)	52,324 M Ft			
A megvalósult feladat tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata			
üzemeltetője:	Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata – Répszolg Kft, Palota Holding Zrt.			
Tervezett éves fenntartási költség műszaki jellemzői, mennyiségi mutatói	A felújítás a jelenlegi fenntartási költségeken kívül többletforrást nem igényel			
A feladat az 1998. évi XXVI. törvény szerinti célt megvalósít-e:	igen			
<b>A beruházás/felújítás telepítési helye</b>				
Sorszám	Megnevezése, címe, hrsz.	Az ingatlan jelenlegi		Az ingatlan megszerzés módja
		használója/üzemeltetője	tulajdonosa	
1.	Bp. XV. (91158/98) hrsz.	Répszolg Kft.	Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat	
2.	Bp. XV. 91158/97 hrsz.	Palota Holding Zrt.	Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat	

**A feladat tervezett költségei és éves ütemezésük**

Költségek megnevezése	2012. dec. 31-ig tény	2013. terv	Összesen
<b>Feladat ráfordításai (ÁFA nélkül):</b>			
előkészítési költségek (ÁFA nélkül)			
b) építés, bontás		41,2 M Ft	41,2 M Ft
c) gép, jármű			
ingatlan kármentesítés költsége:			
műszaki-gazdasági tervezés			
f) lebonyolítás			
g) egyéb			
Ebből: hitelkamat			
telepítési hely, ingatlan szerzés			
Immateriális javak vásárlása			
Első készletbeszerzés			
<b>I. A feladat ráfordításai összesen (ÁFA nélkül)</b>		41,2 M Ft	41,2 M Ft
<b>II. Általános forgalmi adó (ÁFA)</b>		11,124 M Ft	11,124 M Ft
<b>III. Végleges pénzeszköz átadás</b>			
<b>IV. A feladat teljes költsége összesen</b>		52,324 M Ft	52,324 M Ft

**A feladat tervezett pénzügyi forrásai és éves ütemezésük**

Pénzügyi források	2012. dec. 31-ig tény	2013. terv	Összesen
a) önkormányzati költségvetési előirányzat			
b) beruházási hitel			
c) központi költségvetési források összesen			
Ebből: cél-, vagy címzett támogatás			
egyéb állami támogatás			
d) EU-támogatás			
e) felhalmozás célú átvett pénzeszköz			
f) intézményi költségvetési előirányzat			
g) egyéb külső forrás, mégpedig:			
Fejlesztési Alap		52,324 M Ft	52,324 M Ft
<b>Források összesen</b>		52,324 M Ft	52,324 M Ft
Ebből visszaigényelhető ÁFA			

**A feladat végrehajtásának vonalas ütemterve**

A megvalósítás főbb feladatai	A megbízott kiválasztásának módja Kbt. vonatkozó §-a beírásával	A feladat végrehajtásának évenkénti ütemezése							
		A feladat megkezdésének éve	2012. év			2013. év			
a) előkészítés tényleges időtartama		2013.							
b) építés, bontás		2013.							
c) gép, jármű									
d) ingatlan kárment.									
e) műszaki-gazdasági tervezés									
f) lebonyolítás		2013.							
g) egyéb									
Ebből: telepítési hely, ingatlan megszerzés									
immateriális javak vásárlása									
első készletbeszerzés									
Beüzemelés (próbaüzem)									

**A feladat szöveges indokolása:**

- A megvalósításra javasolt feladat szükségességének indokolása, a jelenlegi ellátottság bemutatása:
  - Az újpalotai lakótelep szgk. parkoló ellátottsága lényegesen elmarad az igényektől.
  - A kültéri személyfelvonó létesítése a Spirál Humán Központ akadálymentesítésének része. A pályázati projekt elemek közé építési engedély hiányában nem került be. Az emeleti szintre jelenleg csak lépcsőn lehet feljutni, a meglévő és tervezett funkciók (könyvtár + szociális intézmények) akadálymentes elérhetősége alapkövetelmény.
- Hatósági engedélyköteles beruházások esetében a szükséges hatósági engedélyek megnevezése.  
Hatósági engedélyhez nem kötött beruházás esetében az erről szóló nyilatkozat.  
Szgk. parkolók esetében építési engedély.  
Kültéri személyfelvonó esetében építési engedély.
- A megvalósításra javasolt feladat várható élettartama, felújítási gyakorisága, egyéb fontos körülmények:  
Várható élettartam: parkolók: 20 év, felújítás gyakorisága: 5 év.  
személyfelvonó: 20 év, felújítás gyakorisága: 5 év.
- A megvalósításra javasolt feladat jellegétől függően az alapközmű, alapút helyzete, várható hatása a környezet állapotára és az infrastruktúra terhelésére:  
A létesülő új parkolóhelyek miatt célforgalom növekedésével kell számolni a Zsókovári utca szervizútján.
- A beruházással érintett létesítmény működtetésének becsült éves többletköltsége, illetve költségmegtakarítása.
- A megvalósításra javasolt feladat forrásainál figyelembe vett pályázati lehetőségek, külső és egyéb források megszerzésének lehetőségei.
- Mindazon egyéb tények, körülmények, amelyek a beruházást befolyásolhatják: -
- A megvalósításának az 1998. évi XXVI. törvény szerinti feladatra vonatkozó részletezése:  
A tervezett személyfelvonó a Spirál Humán Központ emeleti létesítményeinek akadálymentes elérhetőségét biztosítja.

**Egyéb rendelkezések: -**

Budapest, 2013.                      hó            nap

Ellenjegyző:

Jóváhagyó nevében:

Juhászné dr. Baráth Márta  
jegyző

László Tamás  
polgármester



Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült 2013. március 13-án  
18 órai kezdettel megtartott  
Lakossági Fórumról,

melynek témája:

**a Zsókavár III. ütem című projektben a Spirálház építészeti kialakítása**

**Helyszín:** Újpalotai Közösségi Ház 1157 Bp. Zsókavár utca 15.

**Jelen vannak az Önkormányzat részéről:**

László Tamás polgármester, Bitvai Nándor alpolgármester, Dr. Novák Ágnes alpolgármester, Tóth Imre, Németh Angéla, Király Csaba, Major Sándor, Bencsics Lászlóné, Szilvágyi László képviselők, Dr. Sárosi Magdolna kabinetvezető, Sipos Gábor főépítész.

**Lakosság részéről** a mellékelt jelenléti ív szerint és hozzávetőleg további 60 fő.

A fórumon részt vettek még Komár Renáta és Varga Mónika jegyzőkönyvvezetők.

**László Tamás polgármester:** Köszönti a megjelenteket. Nagyon örül, hogy sokan eljöttek beszélni a Spirálház építészeti kialakításáról. A lakossági fórum elején a tervezők mondanak el az átalakítással kapcsolatos elképzeléseiket, mely annak a programnak a folytatása, ami az orvosi rendelő felújításával kezdődött, és a környező lakóépületek energetikai felújításával folytatódik. A Spirálház nagyon izgalmas projekt. Olyan városközpontot akarnak kialakítani, ami egy teljesen újszerű elképzelés. Bemutatja Golda János Ybl Miklós díjas építész és Madzin Attilát, a projekt tervezőit. Felkéri Golda Jánost, ismertesse az épületet, a Spirállal kapcsolatos elképzeléseket, a különböző inspirációs elemeket. Több kollégáját felkéri, hogy később mondják el gondolataikat az épülettel kapcsolatban. Átadja a szót Golda János építésznek.

**Golda János tervező:** Köszönti a lakossági fórum résztvevőit. Csodálatos dolog az építészet, mert vidámmá tudja tenni az embereket, kinyitja a jövőt. Rossz hatása is lehet azonban, ha nem jó a koncepció. Érdekes feladattal állnak most szemben. Az az épület, amivel foglalkoznak, három évtizeddel ezelőtt épült a 70-es évek közepén. Mindenki ismeri a Spirálházat, melynek felülnézeti képét láthatják a kivetítőn. Az újpalotai lakótelep soha nem épült városközpontjának a része lett volna az épület. A kör alakú rámpa azért készült, mert a terület egy részén komplett közösségi kulturális városközpontot terveztek. A tervezők Tenke Tibor és Callmeyer Ferenc és a többi tervező egy igazi, nagy városközpontot gondoltak el, de soha nem valósult meg különböző okok miatt.

Csak a lakások, gyermekintézmények és közlekedési létesítmények épültek meg. A kulturális központ nem, vagy csak nagyon részlegesen. Először a bódék létesültek. A kezdeti pártházból egy aktív közösségi élet színhelye alakult ki. Elkészült a városközponti épületnek a megtervezett gyaloghídjához vezető spirálrampa, aminek a torzójáról lett elnevezve a szemben lévő szolgáltatóház. Világszerte óriási viták folynak arról, hogyan kell a XXI. században várost építeni. Ma 7 milliárd ember él a Földön, a mai kutatások szerint 55-60 %-uk város lakó, ez nagyjából 4 milliárd embert jelent. Ennek a 4 milliárd embernek 8-10 %-a lakik hagyományos értelemben vett városban a tanulmányok szerint. Hagyományos az a történeti város, amely organikusan fejlődött ki és Európában ismert. A 4 milliárd ember 90-92 %-a olyan telepeken, legkülönbözőbb korszakokban kiépült telepeken lakik, amelyek nem nevezhetők klasszikus értelemben vett városoknak, hanem lakótelephez, a dél-amerikai favallákhöz hasonlóak. Dél-Kelet Ázsiában és Afrikában milliós nagyságrendben vannak ilyen beépített struktúrák. Ha megnézik, Magyarországon is a nagyvárosok peremén bizonytalan állagú, soha véget nem érő, központ nélküli struktúra indul el és valahol a pampáig tart. A mostani helyzet az egész világon probléma: az, hogy miként kell ma várost építeni. Az a legnagyobb probléma, hogy ebben a jelleg nélküli, struktúrátlan közegben hogy kell közösséget létrehozni. Ez az igazi lecke az építészeknek, közösségépítő szakembereknek, politikusoknak és mindenkinek. Rengeteg koncepció kering a levegőben ebben a témában. Ennek egyik megoldása a dizájn szociális városközpont és szociális funkciójú épület, melynek ismerteti a programját. A jelenlegi állapotot mutatják a képek a vetítón. Az épület lelakott, lecsupaszított állapotban van. Az egyik alapvető probléma, hogy nem szívesen mennek fel az emeletre az emberek. A földszinten jól működik a CBA, leköltözött az OTP és a gyógyszertár, az emelet pedig lassan kiürült. Nem szívesen másznak az emberek emeletet, és nincs is miért felmenni. Jó döntés volt, amikor a régi Pajtás Étterem helyére betették a könyvtár helyi fiókját, mert fontos kulturális funkció, kellemes környezetben van, és ha olvasni akarnak a lakók, akkor a fáradtságot legyűrve felmennek az emeletre. A kérdés az, hogy mit lehetne feltenni az emeletre, ami miatt felmennek az emberek? Hogy lehet élővé tenni az egész épületet? Kerestek egymást kiegészítő, egymáshoz kapcsolódó funkciókat. A szociális városközpont funkció alapja, ami egy működő intézmény, és az emeletre próbálják költöztetni, az az Újpalotai Családsegítő Szolgálat helyiségcsoportja. A terveken a régi Zsóka Gyógyszertár emeleti területét fedi le a jövőbeli elhelyezés, a CBA fölött. A céljuk az, hogy bárki, aki bajban van, és esetleg a közösségre, városra tartozik, az elmehessen ilyen intézménybe, segítséget kérhessen foglalkoztatási, pénzügyi, párkapcsolati, gyermeknevelési és egyéb témában. Közösségi lakótelepnek kell maradnia a területnek. Kell egy fórum, ahol meg lehet beszélni a problémákat. A Zsóka Gyógyszertár emeleti helyiségcsoportjába javasolják elhelyezni az irodákat, ahol az intézmény munkatársai dolgoznak, valamint csoportszobákat, ahol rendezett körülmények között lehet megbeszéléseket tartani a felmerülő problémákról. Ha néhány ember gondját meg tudják oldani, már megérte. A CBA a földszinten marad, a Családsegítő Szolgálat alatt. Azt kérték a cégtől, hogy nyíljanak meg a tér felé. Fontos, hogy szép, világos legyen egy üzlet, mint a CBA Prima a szemben lévő oldalon. Esetleg látványpékséget vagy kávézót alakíthatnának ki, ami tovább emelné a tér komfortfokozatát. Legnehezebb kérdése a fejlesztésnek a földszint közepén elhelyezendő Retro Pajtás Étterem. A Pajtás Éttermet mindenki szerette, mindenki jó szívvel emlékszik vissza az alumínium és műanyag tálcákra. Az a fontos, hogy olcsón lehessen enni. Lényeges az is, hogy ne csak ebédelni és vacsorázni, hanem egy kávé meginni, esetleg rendezvényt szervezni is lehessen egy külön helyiségben. Az étterem kicsit kinyúlna az udvarra, hogy a környezetet is élettel töltsse meg. A földszinten fontos változás lenne a lakóház bejárati előterének átalakítása, rendbetétele, akadálymentesítése. Visszabontanák az íves vasbeton falat. Középen az emeleten a könyvtár működik.

Jobb oldalon, a 13 szintes lakóépület aljában, az OTP régi helyén egy ún. közösségi mosoda kapna helyet nagy, ipari mosógépekkel, amelyeket bérelni lehetne. A helyiség hátsó részébe egy varrodát is berendeznének, ahol állandó jelleggel egy szakember dolgozna, aki segítene megjavítani az arra érdemes ruhákat. A mosoda előterében egy internetes kávézó lenne, hogy a fiatalok is odaszokjanak. A hátsó gazdasági részen, amit most nem használnak, ott egy munkanélküli fiatalok részére kialakítandó tanácsadó iroda lenne. Segítséget kapnának a fiatalok abban, hogy induljanak állásinterjúra, mit kell figyelni, kitölteni stb. A programnak ez a funkcionális része. Építészeti szempontból két fontos dolog kapcsolódik ehhez. Az egész tetőt meg kell javítani, mert több helyen beázik a leányépület. Ki kell cserélni a vízszigetelést. Terveik szerint vékony, 12 cm-es termőfölddel ellátott extenzív zöldtetőt alakítanának ki. A homlokzatok felújítása szintén fontos. Az épület melletti rendezvényudvart modernizálnák, az út felől zöldfallal levédenék a forgalom elől, hogy szebb, védettebb és élhetőbb legyen az udvar. A hangulatképek jelképezik, hogy tudnak működni a jól berendezett terek. A Spirál eredeti funkciója elveszett, mert nincs gyaloghíd, ami átvezetne a villamos és autópályá felett, és gyalogos rámpaként az emeleti közlekedőre és a földszintre. A kör alakú forma azonban egyedivé teszi a házat. Építészeti és helytörténeti okokból érdemes megtartani, és új tartalommal feltölteni. Legyen olyan vonzó pontja a városrésznek, ami a környékről is idevonzza az embereket. A Spirál alsó része nagyon alacsonyra megy le és sok az acélgerenda, ahova beköltöznek a hajléktalanok, és nehezen takarítható. Átalakítják, felújítják és zöldfallal kiegészülve a környék nappalija lesz ez a terület. A projektben előírás az akadálymentesítés. Két külső liftet építenek: az egyik egy személyemelő lesz a lakóház felszíni bejáratához, a másik egy rendes lift a CBA-nál, a lépcső mellett. Aki akar, a rámpán is felmehet. Bemutat egy kisvideót arról, milyen lesz a terület.

**László Tamás polgármester:** Felkéri Gráczer Irmát, az Egyesített Szociális Intézmény vezetőjét, hogy a szakmai véleményét ossza meg a jelenlévőkkel.

**Gráczer Irma Egyesített Szociális Intézmény igazgató:** Nagyjából 1 éve kezdtek azon gondolkodni, hogy ha pályázat lesz, melyek lehetnek azok a közösségi, szociális funkciók, amelyek jól illeszkedhetnek egy szociális városközpontba. Megnézték a jelenlegi épületet, és sok gondolat érkezett. Étlap-szerű ötletgyűjtemény alakult ki. Mire elkezdték írni a pályázatot, a bőség zavarával küzdöttek. Sok jó ötletet el is kellett vetniük. Az első emeletre tervezték a Családsegítő Szolgálatot, ami most az Árendás köz 4-6 sz. alatt van, egy periférikus, eldugott helyen. A költözés nagy szemléletváltást, új lehetőséget jelent. A szociális problémákat alapvetően nehéz kezelni, a vélemények is megoszlanak arról, hogy a szociális problémák kezelése hova való. A lehetőséggel, amivel most él a Családsegítő Szolgálat, középpontba kerülnek azok az ügyek, amelyek mindenki életét jellemzik. Mivel átmenő forgalom jellemző a területre, gyakorlatilag belebotlanak a segítségnyújtásba. Azt várják a költözéstől, hogy kikerülhetetlenné válnak mindenki számára, gyorsabban jutnak ahhoz a segítséghez az emberek, amire szükség van. Amikor szolgáltatások szintjén kezdtek az épületről gondolkodni, általában igyekeztek a meglévő tapasztalatokra hagyatkozni. A Kontyfa u. 3. sz. alatt a városrehabilitáció első szakaszában sikerült egy ún. szociális mosodát építeni, ami heti 30 órában működik. Sokkal közvetlenebb hozzáférésre lenne szükség, nagyobb az igény is erre. Ha valakinek elromlik a mosógépe otthon, ritkán van pénze rögtön új gépre vagy szerelőre. Ennek a programnak a keretében ez a gond is megoldódhat. Ipari teljesítményű gépek kerülnek beszerelésre az új mosodában. A tervük, hogy különösen az akcióterületen élőknek, de az egész kerületnek elérhető legyen. Ez óriási segítség lehet a jövőben sokak számára. A helykihasználásnál jutottak oda a gondolatokkal, hogy talán varroda is lehetne a helyiségben. Egyre több helyen nyílnak újra szabóságok, varrodák, de általában nem olcsók ezek a szolgáltatások.

Ennek a két funkciónak az összekapcsolása szerencsés lenne az akcióterületen. A Családsegítő Szolgálat, mióta megalakult, mindig gyűjtött ruhaadományokat. Be lehet vinni a megunt ruhákat, és egy kicsi átalakítással újra használhatóvá válnának a régi ruhák. A hétköznapi életet szeretnék megkönnyíteni. Egy beszélgetős, „találkozó” helyet akarnak kialakítani. A harmadik funkció, a kávézó-teázó-internetező helyiség is ezt szolgálná. Talán a fiataloknak is vonzóvá válna a hely, és érdeklődnének a varrás iránt. A könyvtár folytatásaként helyet kapna egy ifjúsági iroda, ami jelenleg a Kontyfa utcában működik. Az ifjúsági munka átalakulását akarják felgyorsítani, a munkanélküliségtől elmozdulva a közösség felé fordulnának, így ifjúsági klubként kell elképzelni az irodát, hogy ne az utcán, parkokban, átjárókban csatangoljanak a fiatalok. Lehetőséget szeretnének adni egy fix találkozási pontra a fiatalok számára. A földszinten a Retro Pajtás Étterem kapcsolódik ahhoz a gyakorlathoz, hogy az Egyesített Szociális Intézményen belül szociális étkeztetést lehet igénybe venni a kerület különböző pontjain. Jelenleg változó minőségben jutnak étkezéshez attól függően, hol milyen helyiséget tudtak kialakítani az étkezés lebonyolítására. A Retro Pajtás Étterem modern berendezéssel ellátott étterem lesz, ami mindenki igényét ki tudja elégíteni a változatos ételek és a megfelelő helyszín szempontjából is. Az építészeti programok mellett nagyon fontos eleme van még a rehabilitációs programnak: az ún. szocio-kulturális programok, melyek még az épület felújítása előtt elkezdődnek. A Fő téren szoktak rendezvényeket tartani, ezek kimondottan erre a területre vannak tervbe véve. Minden korosztálynak szánják a programokat. Ha az itt élők valóban birtokba veszik a teret, mind a könyvtár, mind a megszülető szolgáltatások támogatni fogják a rendezvényeket.

**László Tamás polgármester:** Az egyik címlapon jópofa nevet láthattak. Egy névadás történt, amit Jobbágy Mária, az Egyesített Szociális Intézmény egyik főmunkatársa talált ki: In-spirál. Ez a szó olyan kapcsolatot teremt, ami a ház lényege. Megadja a szót Jobbágy Máriának, hogy elmesélje, hogyan született a név, és mi a tartalma.

**Jobbágy Mária, ESZI:** Amikor gondolkozni kezdtek azon, milyen szakmai programmal töltik meg az intézményt, többször találkoztak, és egyszer eszébe jutott az „inspirál” szó. Sok része van a projektnek, amelyekben az emberekkel való kapcsolat, a közösségek aktivizálása szerepel. Úgy gondolta, hogy a szó jól tükrözi azt a sokszínűséget, amit sugallni szeretnének. Az embereket motiválni szeretnék arra, hogy más módon használják a lakókörnyezetüket, mint eddig. Sok program kapcsolódik a Spirálházhhoz, ami a közösségeket öntevékenységre ösztönzi. **Azért szimpatikus számára a Spirál, mert az egyetlen kerek forma a sok kockaház között. Érdekes, hogy maga a forma sok mindent szimbolizál: csigaházat, DNS-spirált, az élet körforgását, fejlődést.** Visszatérnek ugyanarra a szintre, de mindig magasabban. 25 éve részese volt a Családsegítő Szolgálat megalakulásának, a Kontyfa utcában. Öten kezdtek ott dolgozni egy 12 nm-es irodában. Azóta felfejlődtek, több munkatárssal, új helyen dolgoznak. Most értek el arra a fejlődési pontra, hogy a szociális tevékenység méltó helyre kerülhet, egy új épületbe, és nem egy minden más célra használt, lerobbant állapotú helyiségbe. Ezt jelenti számára az In-spirál.

**László Tamás polgármester:** Logókat készített egy grafikus barátja a Spirálháznak. Három példányban közreadja a jelenlévők között az ötleteket. Az „in”-ben benne van a -ban, -ben. A spirál magába foglalja az egymásba forduló íveket. Reméli, további javaslatok is születnek majd. Az Életképekben is megjelentetik a logókat. Minden épületnek lehetne logója, amely kifejezi az épületet. A legtöbb szavazatot kapott logó lesz a Spirálház logója. A színek, vitorlák olyan elemek, amelyek a színükkel tavaszi hangulatot keltenek, és a születő tér védett térére válik.



Ha ma megnézik az épületet, és a mai állapotában haladnak a Spirál környezetében, az épületnek mind a homlokzata, mind a burkolata, mind a külleme elidegenítő hatású. Zárt, ha üveg is van, le van fóliázva. Nem lehet belátni a CBA-ba. Amit kitaláltak az építészek, az kommunikatív, a környezettel minden elemével kapcsolatot teremtő épület, ahol már szinte magától létrejön egy interakció, egy együttműködés a ház, az emberek és a közösségek között. Az a funkcionális keverék, amit elhelyeznének az épületben, a köztér intenzív és változatos használatát teszi lehetővé. Kvázi térszínház alakítható ki. A Spirálház két erkélye – az egyik 2,3 méter, a másik 4,3 méter magasan van – kicsit egymásra tekint. Szinte önmagában egy kikiáltó hely, és egy olyan pont, ahol az ember megáll és körülnéz. Ha ma végigmennék a téren, semmi nem készíti az embert megállásra. Inkább át akarnak szaladni rajta, ha nem lenne olyan rossz a burkolat. Olyan rossz azonban, hogy csak tipegve lehet menni rajta. Minőségi burkolat lesz. Az épület átjárhatóvá válik, és egy hallatlanul érdekes építészeti kialakítással lényegesen átalakul. A két erkély egymásra tekint, és nyílt befogadó ívet rajzol. A 25x50 méteres tér akkor is nagy, ha a ferde felületek lecsökkentik. Az egyik képen majálist láthattak, ahol sörpadok voltak, amelyek megmutatták, mekkora tömeget tud befogadni a tér. Családi napot lehet szervezni, utcaönnyvtárként leköltözhet időnként a könyvtár, ruhacserére nyílik lehetőség, kiköltözhet az étteremből a közös étkezés a térre stb. Ez lenne a lényege a szociális városközpontnak. Kéri a hozzászólásokat az elhangzottakkal kapcsolatban. Kéri a hozzászólókat, mondják el nevüket, címüket a mikrofonba, a jegyzőkönyv érdekében.

**Jánosiné:** Hogy fog hazamenni? A tervek alapján a területen közlekedni nem lehet majd. Hogy fog élni ebben a házban, ahol ilyen ricsaj lesz? Ha virágot ültetnek a tetőre, ki fogja azt rendben tartani? Nem hiszi, hogy ez jó lesz a lakóknak. Hol parkolnak majd az autók, ha fák lesznek előttük? Örültek, hogy megszabadultak a Pajtás Étteremtől, megszabadultak a bogaraktól, most vissza akarják hozni. Lehet, hogy minden szép és jó lesz, de a lakók egy élehetetlen házat kapnak.

**Fazekas Miklósné:** Évekig nem mondták meg, hogy mögéjük építik a játszóteret. Hajnaltól éjjel 1-ig üvöltöttek a tizenéves gyerekek a játszótéren, nem lehet tőlük aludni. Telefonált már a rendőrségnek, az önkormányzatnak. Kibírhatatlan az állapot. Aki nem lakik itt, nem tudja. A rendezvényeken üvöltözés szokott lenni. **A terv nagyon jó.**

**Bardi Ágnes:** Mi lesz a sorsa a Kórákás parknak? Hallott a felújításról. Milyen felújítás lesz? Mi lesz a lakók sorsa? Nem akarnak az utcára kerülni. Elhangzott, hogy el lesznek kerítve, mint az állatkert. A közbiztonság trehány. A házban poloska és csótányirtásra lenne szükség, de nem vízzel. Az épület el van öregedve, gépészeti felújításra szorul. A zárat, az ablakokat ki kell cserélni, a szellőzőt ki kell tisztítani, különben az egész ház le fog égni. Mi lesz a BMSZKI-val? Megkapja az önkormányzat a felújítást? Ő vállalja a takarítást, ezt már említette polgármester úrnak.

**Várhegyi Gábor:** Naponta többször átmegy a területen vagy a könyvtárba, vagy a gyógyszertárba. Nagyon örül annak, ha bármi megvalósul. A tanácsi rendszer óta itt semmi nem épült. Tervek készültek ezrével, majd a fiókban elhaltak. **Tetszik neki a látványterv. Örülne, ha megmaradna a „keringő”, mert egyrészt jelképe a lakótelepnek, illetve hátha egyszer mégis elkészül a Fő tér és megépül az átmenő gyaloghíd.** Hátha látná fent a beugrón, a lent hagyott biciklijét. Valami kerékpártároló kellene, mert a mosott ruhát is haza kell vinni. Kocsival senki nem jön ide. Akár bicikli javító is lehetne az üzletek között. Szerencsére egyre többen bicikliznek.

**Szabó László:** Akik nem a Zsókaúti u. 12. sz. alatti épületben és környékén laknak, azoknak nagyon tetszik a terv, mert nem érinti őket. Példaként elmondja, hogy a Silvanus Kocsma környékén most bontják fel a betont. Óriási por és zaj van az első emeleten is, ahol lakik. Élhetetlenek a körülmények. Ha még közelebb hozzák a majálist vagy a juniálist, a poharak most is mozognak a lakásban az asztalon péntektől vasárnap estig. Mit tegyenek a kisgyerekes családok? El kell költözniük? A kocsma környékén korábban parkolni lehetett. A parkolót megszüntették, kertet csinálnak helyette. Azt nem tudja, ki fogja rendben tartani. Reméli, nem az lesz a sorsa, mint egy másik hasonló kertnek, ahol szemetelnek, isznak, randalíroztak és derékig ér a gaz. A kocsma kisebb lett szerencsére, de padokat tesznek a környékére, ahol majd az ivócimborák, hajléktalanok helyet találnak maguknak, esetleg ott könnyítenek magukon. Képtelenség lesz itt élni. Igaz, hogy a Zsókaúti u. 12. oldalán van egy parkoló, a hátsóval együtt kettő, ami eddig is kevésnek bizonyult. Most körbekerítik a három épületet, megszüntetik a parkolást. Minden autós fizeti a teljesítményadót, baleseti adót, a zöldkártyát és egyebeket, de nem tud hova állni. A lakásba nem tudja felvinni az autót. A hátul kialakított parkolót nem használják az autósok: közbiztonsági és kényelmi szempontból. Minden oldalról takarva van a parkoló, és közvilágítás sincs. Miért kell kedvezni az autó tolvajoknak?

**László Tamás polgármester:** Válaszol az eddig elhangzott kérdésekre, és kéri a tervezőket, hogy a szakmai kérdésekben segítsenek a válaszadásban. Jogos az az észrevétel, hogy nem megoldott a parkolás a lakótelepen. Fele annyi parkolóhely épült, mint a régi szabvány szerinti szükséglet volt. A motorizáció pedig rendkívüli mértékű a 70-es évekhez képest. Az autótulajdonosok joggal mondják azt, hogy ha parkolót szüntetnek meg, akkor kétszer annyit kell helyette létesíteni. Megnyugtatóként elmondja, hogy hozzávetőleg 100 db parkolót építenek a közvetlen környezetben. Nagyon jelentős mértékű parkolóépítésre kerül sor. Olyan módon teszik ezt, hogy a terület a lakóépületek körül rendezettebbé válik, rá lehet majd látni a parkolókra. Bízattásképpen elmondja, hogy 110 millió forintot költenek térfényező kamerarendszer kialakítására, ami alapvető és ugrásszerű változást fog eredményezni a közbiztonság tekintetében. 80 millió forintba fog kerülni a kamerák kialakítása, amit ezen a területen kezdenek el. A Kőrakás parki Szobabérlők Házával szemben lévő parkolóban térfényező kamera és közvilágítás is lesz. A parkoló zárt lesz, az autótulajdonosok kulcsot fognak kapni, ezzel biztosítják a védettséget. Ugrásszerű javulás következik be a parkolásban, amely megszünteti a jelenlegi áldatlan állapotot, mely szerint harcol a zöldterület és az autó. Mindkettő pozícióját javítják azzal, hogy zöldfelületet és parkolókat egyaránt kialakítanak. Minden észrevételt nagyon köszön. A háromnapos Újpalotai napok rendezvény rengeteg panasszal jár, pontosan tudja. Nincsenek jelen azok az emberek, akik örülnek ennek az eseménynek. Nehéz igazságot tenni azon emberek között, akik mulatni szeretnének ebben a három napban, és azok között, akik pihenni szeretnének. Nem fog a területre költözni a majális. A konfliktust úgy lehet feloldani, hogy szabadabb helyet keresnek a rendezvénynek. Beszélni fognak az Újpalotai Közösségi Ház és a Csokonai Művelődési Központ vezetőjével. Az épület környezetében ilyen típusú zajongás és botrány nem lesz. Az intézmények már cleve biztosítani fogják, hogy ne legyen, mert nem érdekük. Az viszont érdekük, hogy az emberek találkozzanak egymással, beszélgessenek, közösen étkezzenek, olvassanak. Az épület környezete nem egy zajos világ lesz, hanem sokkal inkább a közösségi ember területe. A kerékpár tároló ötletét a tervezők figyelmébe ajánlja. A CBA előtt tervbe van véve egy tároló elhelyezése. A belső területen is el kell egyet helyezni, ahol az intézmények ezt igényelhetik. A toronyház előtt egy kiváló köztér jön létre, barátságosabb, növényekkel borítva. 10 db parkolót hagynak, illetve hoznak sokkal kedvezőbb állapotba. A környezetben rengeteg parkoló születik. A zöldtetővel kapcsolatban elmondja, hogy egy ún. extenzív zöldtetőt kell létrehozni, amely nem igényel gondozást.

Olyan növényi keveréket kell elhelyezni, ami a viszonylag vékony talajban egész évben funkcionálni tud. Fontosnak tartja, hogy ötödik homlokzatként ne egy sivatagot, vagy egy tetőszigetelést lássanak, hanem zöld növényzetet. Ez a tető a magasabban lakók számára egészen más világot fog teremteni. A Pajtás Étteremben nem lesz főzés. Amikor a régi étterem megépült, az akkori konyhatechnológia, a higiéniai viszonyok, a szellőztetés, a gépészeti rendszerek nem voltak olyan korszerűek, mint a maiak. Azzal, hogy csak melegítő konyhát létesítenek, eleve kizárják azt, hogy olyan jellegű panaszok forduljanak elő, amelyekről szó volt. A környező iskolák közösségi étkeztetést biztosító konyhaüzemeit fogják igénybe venni, mivel azok működését is ugrásszerűen javítani fogják. Az iskolákban lévő konyhaüzemek csak 185 napig üzemelnek, az étterem viszont akár 320 napon át funkcionálhat. Véleménye szerint kedvelt találkozóhely lesz az étterem, nem pusztán étkezésre szolgál majd. Az együttélés szabályait be kell tartani, erről a jelenlévő intézményi vezetők is gondoskodni tudnak. Nem a zajongás és bosszantás a céljuk, hanem az, hogy a közösségfejlesztést meg tudják teremteni, amire óriási igény van egy olyan lakótelepen, ahol az itt élők egyharmada egyedülálló nyugdíjas, és az elmagányosodás az egyik legsúlyosabb probléma. Ha megnézik az épület alaprajzát, a lakóépületek felől a Spirálház védi a teret, amit kialakítanak. Bármilyen funkció lesz a téren, az nem a környező lakóházak bosszantására fog szolgálni. Látható a képeken, hogy az első emelet magasságában van egy háló, ami kicsit az eget is lehatárolja, így nemcsak oldalról teremt védettséget a zöld fal, hanem felülről is. Fel lehet tenni vitorlákat, amelyekkel az árnyékolást is biztosítani lehet. Sok érdekességet lehet kialakítani sok féle módon. A Szobabérlők Házával azért kell foglalkozniuk, amiért a hölgy is felszólalt. Fontos, hogy az épület felújítása megtörténjen, és olyan környezetet alakítsanak ki, ami a Szobabérlők Háza körüli 4.000 lakást hozza a jelenleginél lényegesen kedvezőbb helyzetbe. A lakások nehezen eladhatóvá váltak, rengeteg a panasz és a vita. Felújítják a házat Európai Unió pénzből, mert az önkormányzat felvállalta a Fővárosi Önkormányzat helyett. Valóban körbekerítik a házat azért, hogy aki kilép a házból, az ne kizuhanjon a közterületre, hanem védett helyek alakuljanak ki a ház körül, amelyek átmenetet biztosítanak, és be is lesznek kamerázva. Minden olyan konfliktust, amiről joggal beszélnek a jelenlévők, azokat a közterületi kamerarendszer nagy mértékben javítani fogja. A Szobabérlők Háza a Fővárosi Önkormányzat tulajdona, a kerületi önkormányzatot pedig érdekli a feladat, de most ezzel kapcsolatos kérdésekre még nem tud válaszolni, de a párbeszéd elindult. A Zsókavár utca 12-22. sz. mögötti játszótérrel kapcsolatban jogos a panasz. A megoldás az, hogy nemcsak ezt a játszótérrel, hanem a Kőrakás park 37. sz. lakóház előtti focipályát a lakóházak kezelésébe kell adni, a lakóknak kell szervezni a játszótér és a focipálya életét, és megakadályozni a botrányokat. A játszótér és a pálya szintén be lesz kamerázva. Ha deviáns viselkedés érzékelhető, akkor meg lehet találni azokat, akik az együttélési szabályokat nem tartják be.

**Kerületi lakos:** A meglévő Zsókavár Gyógyszertár megmarad? Létrejön éjjel-nappali gyógyszertár? A lakótelepen jelenleg nincs ilyen, csak Újpesten. Sok gyerek lakik a lakótelepen. Ők is leviszik a gyerekeket a játszótérre. A lakóknak kicsit türelmesebbeknek kellene lenniük. Amikor 1971-ben Újpalotára költöztek, 230 gyerek volt egy 72 lakásos házban. Akkor érdekes módon együtt tudtak élni az emberek. Akkor nem volt baj, hogy zajonganak a gyerekek. Nem gondolja, hogy este 10 óra után is hangoskodnak. Akkor már nem a játszótéren játszó gyerekek vannak kint, hanem a tizenéves fiatalok a rendezettség miatt. A kiserdőbe nem engedhetik ki a gyerekeket játszani. Legalább egy éjjelre nyitva tartó gyógyszertár kellene, hogy egy beteg kisgyerekekkel ne Újpestre kelljen mennie gyógyszerért, vagy a belvárosba. Kéri, maradjon meg a Zsókavár Gyógyszertár. A Pajtás Étteremnek örülnek, bár azt hitték, hogy itt fognak főzni. Nagyon jó volt régen az étterem konyhája. A magas bérleti díj és fenntartási költség miatt sajnos bezárták a régi Pajtás Éttermet. Sokan jártak pedig az étterembe.

Voltak, akik ott ettek, és voltak, akik elvitték az ételt. Kiadták rendezvényekre az éttermet, főztek is ilyenkor. Sok idős ember is igénybe vette az étterem szolgáltatásait.

**Simon Jánosné:** A Zsókvár II. projekt üteme a környezetét is érinti. A korábban tartott lakossági fórumon is felvetették a buszmegálló középre helyezését. A kettős buszmegálló kialakítást nem tartja jó megoldásnak. A Nyírpalota utcai ház sor rendkívül visszhangos terület. Mikor építik ki a térfigyelő kamera rendszert? A tizenévesek viselkedése számos problémát vet fel, nem tartja járható útnak, hogy a lakók rendezzék a felmerülő problémákat. Egy Újpalotán kialakítandó rendőrőrs – korábban is volt KMB iroda – megnyugtató megoldás lehetne. Tisztában vannak a rendőrség tekintetében tapasztalható létszám hiánnyal, ellenben biztosra veszi, hogy létezik megoldás.

**Daróiné Kováts Anikó:** Az ismertett projekt mikorra valósul meg? A páratlan oldal felújításáról nem esik szó. Az utca másik oldalán még szigetelve sincsenek a házak.

**László Tamás polgármester:** A gyógyszertárak tekintetében elmondja, hogy a körzetben azt a mennyiségű kiadó ablakot meg kívánják őrizni amennyi jelenleg is megvan. A gyógyszertár jelenlegi 400 m<sup>2</sup>-es helyisége nagy, kihasználatlan. A tárgyalások folyamatban vannak, miszerint vagy az orvosi rendelő épületébe, vagy a jelenlegi épület egy kisebb helyiségébe helyezik át a gyógyszertárat. Legalább egy ügyeletes gyógyszertárat szeretnének, lehetőség szerint az orvosi ügyelet közelében. A szociális városrehabilitáció III. ütemében a Hartyán iskola is felújításra kerül. A jelentős átépítés kapcsán a konyhaüzem felújítását, bővítését is tervezik. A lakóépülettel kapcsolatban is kedvezőbb megoldásnak találja – a lakókra is tekintettel – hogy főzés helyett mindössze melegítő konyhát alakítanak ki. A Zsókvár utca 2., 4., 6. számmal kapcsolatban többször felvetődött a buszmegálló áthelyezésének kérdése. A BKK-val ezzel kapcsolatban is tárgyalnak. Az orvosi rendelő előtt van egy buszmegálló, ezért, illetve a villamosmegálló, és a buszmegálló mellett lévő zebra miatt nem látja reálisnak a megálló áthelyezését, ellenben megoldás lehet a buszmegállónak egy olyan tetőkialakítása, amely a felfelé verődő hangot visszafogja. Ezt adott esetben önkormányzati forrásból is kiviteleznék. A négy lebontott pavilont vissza kell helyezni, melyre kedvezőbb pozícióban, növényzet kialakítással kerül sor. A rendőrség KMB irodákat nem kíván létesíteni. Idén jelentős mértékben szeretnék a – közterületen járőrszolgálatot teljesítő – rendőrállományt növelni. A térfigyelő kamerarendszerrel kapcsolatban a közbeszerzési eljárás folyamatban van, illetve a kamerák idén beüzemelésre is kerülnek, amely változást jelent a közbiztonság területén. Megérti és elfogadja a türelmetlenséget a házfelújítással kapcsolatban. Az újpalotai lakótelepen 16000 lakás van, melyből az önkormányzat 1400-at újított fel. Olyan programot terveznek elindítani, amelyben a korábbi pályázatokból kimaradt házak is részt tudnak venni. EU forrás már nincs, a zöldberuházási rendszer megszűnt. Új finanszírozási módot kell kitalálni, melynek alapja az lehet, amit az önkormányzat az általa felújított házaknál következetesen valósít meg, nevezetesen, hogy 5-8 cm-es helyett 14-16 cm vastag hőszigetelést alkalmaznak. Ezzel olyan energia megtakarítás érhető el, amely a megvalósítást sokkal finanszírozhatóbbá teszi. A Zsókvár projekt III. ütemének várható befejezése 2014. nyara, de minél több programelemet még az idén szeretnének megvalósítani. Az egész projekt értéke nagyságrendileg 1 milliárd 700 millió forint. A projekt a lakótelep megújítását illetően mintáértékű.

**Tóth Lajos igazgató, Csokonai Művelődési Központ:** Harminc éve a Csokonai Művelődési Központban dolgozik. Lassan két éve, hogy a családokkal közösen működtetnek egy játszóteret.

Közösen szerveznek programokat, illetve szülői összefogással a nem megfelelő módon viselkedő tinédzserek távol tarthatóak. A Kozák téri játszótéren is hasonlóan jól működik ez a rendszer. Soha nem felejtik el, hogy az adófizetők pénzéből élnek. **Harminc év elteltével – építészetileg – végre történik valami Újpalotán.** El kell mondani mit szeretnének, a véleményeket.

**Kanyári András:** Senki nem tiltakozik a felújítás ellen, annak körülményeit szeretnék tisztázni. Korábban nem volt arról szó, hogy a Zsókavár utca 28. számú épület szerelő szintjén helyezik el a mosodát, a varrodát. Ipari mosógépek, és varrógépek elhelyezésére a panel épület nem alkalmas. Az első emeleten kialakítandó hálós megoldás valóban dizájnos, ellenben nem látja a megoldást a jelentős számú galamb által okozott probléma megoldására. A kialakítandó területhez javasolt volna egy, a rendet, a tisztaságot felügyelő területgazda jelenléte. A nyitvatartási idők hogyan alakulnak? **Senki sincs a felújítás ellen**, mindenki várta a megvalósulást. A területen jelenleg számos hajléktalan van. Mindenre egyformán oda kell figyelni, mert így érhető el, hogy mindenki meglegedésére szolgáljon az eredmény.

**Őze Imréné:** Korábban nem volt arról szó, hogy az objektumnak két feljárata van. Az OTP felőli feljáró használhatatlan, a lépcsők járhatatlanok. A másik oldalon a gyerekek gördeszkával, rollerrel csúszkálnak, amely roppant balesetveszélyes. A tervezéskor erre is figyelemmel kell lenni. A mosodával kapcsolatban egyeztettek az ÁNTSZ-szel? A játszótéren nem a gyerekek, hanem a fiatalok randalíroznak, alkoholizálnak.

**Szalkay Margit:** Nyolc éve él a kerületben. **A tervek valóban szépek.** A Családgondozó munkatársai kedvesek, segítőkészek viselkedésük példamutató. Elégedett az út-fejlesztéssel, a fásítással, a padosítással, polgármester úr eddigi munkájával. Pályázat alapján bérleti szerződése van a fővárosi önkormányzattal. A BMSzKI átvette a hajléktalan szálló működtetését. Irathamisításnak tartja, hogy nem bérlőnek, hanem lakónak tekintik, évente többször emelik a bérleti díjat. Ezt milyen alapon teszik? Több alkalommal betörték a lakásba, illetve többször eláztatták azt. Az épületben élőködők, poloskák vannak. Személyi kölcsönt kellett felvennie. Betörték a lakásába, a pénzével, hivatalos irataival együtt telefonjai is eltűntek.

**László Tamás polgármester:** Az épület nem az önkormányzaté. Számos alkalommal egyeztetett már, és további megbeszélések is lesznek a témában. Valamennyi panaszt továbbítják az illetékeseknek. Elfogadhatatlannak tartja, hogy a BMSzKI vezetője a lakók meghívásának nem tett eleget, illetve levélben kérte, hogy a hasonló megkereséseket 15 nappal korábban juttassák el hozzá. Az önkormányzat felvállalta az épület felújítását. A fővárosi önkormányzat gazdasági vállalkozásként kezeli a helyzetet. Szociális gondoskodásról van szó, a szerződések megkötésének érdekében a legfelsőbb szintekig el kellett mennie. A fővárosi önkormányzat semmit nem kívánt tenni az épülettel. A kerületi önkormányzat azonban elhárította az akadályokat, illetve az épületben lakók érdekében számos dolgot kívánnak megtenni az elkövetkezendő évben is. A lépcsők fel lesznek újítva, illetve átalakításra kerülnek. Az ipari mosógépek elhelyezésével kapcsolatban mérnök úr ad bővebb választ, ellenben a mosoda felett van még egy szint, ezzel a zajkérdés alapján véve megoldódik, ugyanakkor a jó minőségű gépek mellett, megfelelő aljzat kialakításról is gondoskodnak. A galambok által okozott problémára is figyelemmel lesznek. A területen intézmények kerülnek kialakításra, melyek ügyfélfogadási időben tartanak nyitva. Az együttélési szabályok betartása kölcsönösségen alapul. Az ott élőknek kell elsőbbséget biztosítani.

A környéken élőkre tekintettel azt a gyakorlatot kívánják folytatni, hogy inkább hosszabb ideig terveznek és gyorsan építenek. Az építkezések zajjal járnak, azonban a panaszokat komolyan veszik.

**Golda János tervező:** A tizenhárom lakószintes lakóépületnek három szintes – földszint, első- és második emelet – fogadórésze van. A közösségi mosoda a középső szinten kerül elhelyezésre. A földszinten van az OTP, a kazánház, raktárhelyiségek, illetve az előcsarnok. Az első emeleten a mosoda mellett kerül kialakításra a munkanélküli fiatalok tanácsadó irodája. A második fogadó emelet egyenlőre változatlanul marad. Az akusztikai védelem szempontjából van test és a léghang, amelyek közötti puffer szint nem teszi lehetővé a hangáramlást. A testhang terjedése ellen is védeni fogják az ott élőket. A helyiségek mind hang, mind pedig hőszigeteléssel, továbbá rezgésvédelemmel is el lesznek látva. Tudja és ismeri a panelépületben lévő hanghatásokat. A tolerancia szint csökkenésekor is figyelni kell egymásra.

**László Tamás polgármester:** A Zsókvár utca 28. szám alatti épülettel kapcsolatban elmondja, hogy az elő lépcső akadálymentesítését lifttel oldják meg. A lépcső oldalt kerül kialakításra. A jelenlegi vasbeton ív helyén környezet alakítás lesz. A mosodában a nagyobb gépeket gumilemezre helyezik, ezáltal a testhang elenyésző, illetve az úgynevezett elhangolást is megoldják.

**Péterfi Ferenc:** Hosszú ideig élt és dolgozott a környéken. A csigalépcsős ház korábban szép elem volt. **Újpalotát korábban a toronyház és a csigaház különböztette meg a többi lakóteleptől. Ezen épületek szimbólumok is.** A korábbi tiltakozásokat követően sorra jöttek a gondolatok, az ötletek. Az orvosi rendelő mintaként szolgálhat a továbbiakban is. Polgármester úr korábban is elmondta, hogy a legmagasabb szolgáltatási színvonal jár az itt élőknek is. Jelenleg már korszerűbb az építész technológia. A bizalmat meg kell szavazni. A fiatalokról minden esetben a randalírozást említették. Az EU-s forrás egy részét közösségfejlesztésre kell fordítani. A fiatalokat nem lehet elűzni a lakótelepekről.

**Szili-Simon Krisztina:** Az internet kávézóban, a mosodában szociális munkások lesznek? Egyetért azzal, hogy a területen ki kell jelölni egy felelőst. Javasolná, hogy a biciklis szolgálatot ellátó személyek az éjszakai órákban is biztosítsanak védelmet a játszótéren és azok környékén. Korábban előfordult, hogy – a délelőtti órákban – mutogatós férfi volt a környéken. A gyalogos átkelőkön nehézkes babakocsival, kisgyermekkel, idősebbeknek átjutni, fel kellene újítani azokat is. A szolárium önkormányzati, vagy magán tulajdonban van, illetve mi lesz annak környékével?

**Balázs Rozália:** A Szobabérlők Házával kapcsolatban kompetencia zavart érez. A fővárosi önkormányzat nem foglalkozik, míg a BMSzKI visszaél a helyzettel, a kerületi önkormányzat pedig felújítja az épületet. A kereskedelmi szállókat az önkormányzat a felújítás fejében megkaphatná, amely a kilakoltatással fenyegetett emberek részére is megoldást jelenthetne. Kéri, hogy fogjanak össze, mert ellenkező esetben a helyzet a felújítást követő néhány éven belül ugyanolyan lesz mint az elmúlt években.

**Kelemen Árpád:** Ismeri a területet. Elemi érdek, hogy a színvonal olyan legyen mint az orvosi rendelő. A jelenlegi épület emeletén színvonalas könyvtár működik. Hiány van a közösségi területek terén. A fiataloknak valóban nem a köztereken kellene az alkoholt elfogyasztaniuk, ellenben nincsenek helyek, ahol ezt megtehetnék. Nehezebb nagy közegben az érdekegyeztetés.

Nem gondolja, hogy a jelentős méretű rendezvényeket ide helyeznék át, lokálisan alakulnának ki események. **A spirál részt – a mai kor igényeinek megfelelően továbbfejlesztve – véleménye szerint is meg kell tartani.**

**László Tamás polgármester:** A lakótelepi ifjúsággal kapcsolatban van egy kifejezés „az elveszettség-tudatos ifjúság” melyre külön programot indítanak. A szociális program hangsúlyos része az ifjúsággal való foglalkozás. Nincs helyük, terük. A szabályozási tervekben erre is gondolni fognak. Nem kizárólag az internet kávézóban, mindenhol lesz személyzet és a személyközi kapcsolatok kerülnek előtérbe. A kerületgazda szolgálat jó program volt, ellenben nincs hatáskörük, jogosítványokkal nem rendelkeznek. Ezen is változtatni kívánnak. Kerület őrség felállítása is szerepel a tervek között. A gyalogos átkelő problémával kapcsolatban elmondja, hogy az orvosi rendelő mellett – a villamos síneken kívüli szakaszt – az önkormányzat megcsináltatta, ellenben a sínek közötti rész már fővárosi hatáskört érint. A fővárosi önkormányzattól többször kérték a probléma megoldását. A szoláriummal kapcsolatban folynak a tárgyalások, vendéglátó ipari egység, vagy gyógyszertár kerül kialakításra. A helyiségcsoportnak az épületegyüttes gondolatvilágába illeszkednie kell. A Szobabérlők Házának felújításával a kerületi önkormányzat követelményeket támaszthat a fővárosi önkormányzattal, illetve BMSzKI-val szemben. Cinizmusnak tartja, hogy az épület kereskedelmi szállásként használja. A kerületi önkormányzat nem tudja teljes mértékben felújítani az épületet, a kezdeményezésben a fővárosi önkormányzatnak is szerepet kell vállalnia. Közösségi tér valóban nincs a területen. A közösségi terek mellé programokat is terveznek. Úttörő vállalkozásnak tartja, hogy jelen városközponti pozícióba önkormányzati intézményeket helyeznek, amelyek lételeme, hogy kapcsolatban legyenek az itt élő emberekkel, és ezen kapcsolat valamint a téralakítás együttműködve formál, és ad valós igényekre valódi válaszokat. Ezáltal válik élhetővé és fenntarthatóvá a program. A lakótelepi problémák megoldása országos szinten is követendő példa lehet. A kapcsolatok teremtik meg a terület élhetőségét. Számos fórumot, találkozást szeretne. Az igazi építész társadalomban is gondolkodik, és azt képezi le az építészetben. **A spirál lényege, hogy elindulás után egyszer csak ugyanazon a ponton, de magasabb szinten helyezkedik el, ezáltal a spirál egy jelkép is, mellyel kifejezhető az a törekvést, amit jelenleg is tesznek. Megköszöni a részvételt, az együtt gondolkodást.**

K.m.f.

László Tamás  
polgármester

