

Jegyzői Irodára érkezett	
Érk. szám:	38946/2019
Érkezési dátum:	2019. ÁPR 10.

Herczeg István
döntés 430604/2017.

Palota-Holding Zrt.

a(z) .../2019. ikt. sz. előterjesztés 10.c. melléklete

Tel.: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105

Fax: 414-7104, E-mail: info@palotah.hu

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

- Normál postai küldemény
 Tértivevényrel
 Könyvön keresztül kézbesítve

- Elsőbbségi
 Ajánlat Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal
 Sajátkezü átvétel Központi Iktató 4.

**Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal**

Hiv.számunk: /2019.

Iktatószám:	2 / 205-1 / 2019
2019. ÁPR 10.	
Előszám:	Melléklet
Ügyintéző: BUDAPEST	
Bocskai utca 1-3.	

Jegyzői Iroda
Herczeg István
vagyongazdálkodási referens részére

Ügyintéző: Szabados András

Ügyiratszám: 1076/2/2019.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Adatok és szakmai vélemény döntés- előkészítéshez

(értékesítésre kijelölt, önkormányzati tulajdonú, üres lakásokról)

Ingtatlan címe: **Budapest XV. kerület Nádastó utca 17. fszt. 4.** Hrsz: 83679/0/A/4

Használati jellege (művelési ág): **lakás**

Alapterülete: **41 m²** szobák száma: **1** Komfort fokozata: **komfort nélküli**

Tulajdonos: **Budapest XV. ker. Önkormányzat (1/1)** eszmei hányad: **20/100**

Tulajdon lap szerinti terhelések: a tulajdoni lap **nem tartalmaz bejegyzést**

A társasházi lakóépületekben **7 lakás** található, az ingatlanhoz **467 m²** földterület tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában **3 lakás** van, az egésze fennálló önkormányzati tulajdoni hányad: **45/100**

Az ingatlan társasház alapító okirata szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk nincs.

Az ingatlan ismertetése: A telken két lakóépület áll, mindkettő 1904-ben épült. Az „A” jelű járdavonalra zártosúan és oldalhatárra épített L alakú, hagyományos téglá szerkezetű, részben alapincézett, földszintes, magastetős, 6 lakásos. A „B” jelű az udvarban oldalhatárra épített, hagyományos téglá szerkezetű, földszintes, magastetős, 1 lakásos. A társasházban 7 db lakás található. Az épületek téglá-terméskő sávalapozással, hagyományos hosszfőfalas téglá függőleges teherhordó szerkezettel épültek. A lakás rossz műszaki állapotban van, 2014. augusztusa óta üresen áll.

Az üres lakás fenntartási kiadásai:

Tulajdonost terhelő társasházi közös ktsg. + közmű alapidíjak

$$13 \text{ 025.-Ft./hó} \times 12 \text{ hónap} = 156 \text{ 300.-Ft./év}$$

Szükséges felújítási ráfordítások becsült összege:

$$= 7 \text{ 330 000.-Ft.}$$

Felújítás utáni hasznosításból várható bevétel:

legfeljebb költségalapú (400.-Ft./m²/hó) lakbérbevételre lehet számítani,

$$41 \text{ m}^2 \times 400.-\text{Ft./m}^2/\text{hó} \times 12 \text{ hó} = 196 \text{ 800.-Ft./év}$$

Bérbeadót terhelő kiadások (pl. közös költség): $13 \text{ 025.-Ft./m}^2 \times 12 \text{ hó} = 156 \text{ 300.-Ft./év}$

Bérbeadásból várható nettó bevétel: 40 500.-Ft./év

Szükséges felújítások várható megtérülési ideje: 181 év, meg nem térülő beruházás lenne.

Fentiek figyelembevételével **javasoljuk** az üres lakás értékesítését nyilvánosan meghirdetett árverés alapján.

Budapest, 2019. április 8.



dr. Erdélyi-Kincses Andrea
vezérigazgató

Melléklet: Felújítási költségbecslés



**Lakás felújítási- és helyreállítási munkák műszaki tartalma és költségbeceklése
a Budapest XV. kerület Nádastó u. 17. fszt. 4. szám alatti, 41 m²-es,
önkormányzati tulajdonú ingatlan
munkálataira**

Bérbeadó által elvégzendő helyreállítási munkálatok:

Munkálat megnevezése	Várható költsége (Bruttó)
Építőmesteri munkálatok	580 000 Ft
Tartalmazza a vizes, penészes, omladozó fal- és mennyezet vakolatok leverését, a falszakaszok kiszárítását, lélegző vakolattal és festéssel történő helyreállítását, kb: 60 m ² -en. Új fürdőszobai blokk kialakítása gipszkarton válaszfallal, elszívóval.	
Elektromos hálózat, elektromos munkák	1 200 000 Ft
Tartalmazza a teljes elektromos hálózat átszerelését (régi elbontásával és sittel szállítással), vezetékek cseréjét védőcsőben vezetve, új szerelvények (dugaljak, kapcsolók, világító testek), az elosztó tábla cseréjét és 1 db antenna csatlakozó kiépítését, villanyóra és FI relé beszerelését, teljes ELMŰ ügyintézés. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítését.	
Fűtés- és gázszerelés	3 500 000 Ft
Tartalmazza a vezetékes gáz bevezetését, az új MIKA rendszerű teljes körű fűtési hálózat kiépítését, teljes körű ügyintézésel (engedélyezési- és kiviteli tervek készítésével, engedélyeztetéssel). Tartalmazza a konyhai gáztűzhely beszerzését és beüzemelését. Nyomáspróba elvégzését.	
Víz-csatornahálózat és szerelvények	1 200 000 Ft
Tartalmazza a teljesen új víz- és szennyvízvezeték kiépítését, teljesen új fürdőszobai blokkal (zuhany, mosdó, wc) Új komplett mosogató rész kiépítése. Mérőóra hitelességének ellenőrzését és a nyomáspróba elvégzését.	
Egyéb	850 000 Ft
Bejárati ajtó cseréje, ablakok cseréje. Belső ajtók pótlása. Alsó- és felső konyhaszekrény cseréje és beépítése.	
Bérbeadó munkálatainak becsült költsége összesen, bruttó:	7 330 000 Ft