



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-83/2020

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság  
2020. március 10-i ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati lakások komfortosítása

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**A döntéshez egyszerű**  **többség szükséges.**  
**minősített**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

**igen**   
**nem**

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság!

A Budapest Főváros IX. ker. Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. február 13-i ülésén, 4/2020. (II.18.) számú rendeletében elfogadta az Önkormányzat 2020. évi költségvetését. A rendeletben újként szereplő, önkormányzati lakások komfortosítása megnevezésű 4124. számú 100M Ft keretösszegű költségvetési sor felhasználása a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság döntése alapján lehetséges. Az alábbiakban tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot a komfortosítási program tervezett végrehajtásáról.

A Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások közül jelenleg 910 db félkomfortos vagy komfort nélküli komfortfokozatú, ezen belül jelenleg üres 196 db.

A program első két üteme a társasházakban található félkomfortos, illetve komfort nélküli, önkormányzati tulajdonban lévő bérlemények korszerűsítését kívánja elérni.

Jelenleg 40 társasházban 56 db önkormányzati tulajdonban lévő alacsony komfortfokozatú bérlemény található, melyből 8 db üres.

**1.tábla**

srsz.	Cím	státusz		Jelenlegi lakbér Ft/hó	Korszerűsítés utáni lakbér Ft/hó
		hasznosított	üres		
1.	Angyal u. 30. I. 11.	igen	-	6.327,-	14.877,-
2.	Bakáts tér 3. V. 2-3.		igen	12.736,-	27.898,-
3.	Bokréta u. 29. fszt. 1/b.	igen	-	2.670,-	7.688,-
4.	Dandár u. 26. fszt. 2.	igen	-	5.431,-	10.568,-
5.	Drégely u. 7. fszt. 2.	-	igen	4.745,-	9.234,-
6.	Drégely u. 7. III. 29.	igen	-	6.615,-	11.685,-
7.	Drégely u. 20/A. szut. 2.	igen	-	7.721,-	13.019,-
8.	Ferenc krt. 10. I. 11.	igen	-	4.720,-	11.275,-
9.	Gát u. 31. I. 16.	igen	-	8.279,-	17.786,-
10.	Gyáli út 30/B. I. 16.	igen	-	9.568,-	16.402,-
11.	Gyáli út 30/B. IV. 42.	igen	-	6.697,-	11.480,-
12.	Haller u. 6. fszt. 5.	igen	-	4.415,-	9.799,-
13.	Haller u. 8-18. IX. Lph. III. 75.	igen	-	8.630,-	13.664,-
14.	Haller u. 8-18. XXII. Lph. Fsz. 20.	igen	-	10.108,-	15.314,-
15.	Haller u. 15. fszt. 1/A.	igen	-	8.530,-	16.329,-
16.	Hőgyes E. u. 6. I. 13.	igen	-	8.712,-	19.084,-
17.	Kinizsi u. 35. fszt. 7.	igen	-	9.689,-	17.403,-
18.	Lenhossék u. 8. fszt. 1.	igen	-	3.933,-	6.968,-
19.	Lónyay u. 7. fszt. 3.	-	igen	13.576,-	20.886,-
20.	Lónyay u. 18./A-B. fszt. 7.	igen	-	4.111,-	9.985,-
21.	Lónyay u. 42/B. I. 17.	igen	-	5.335,-	9.780,-
22.	Lónyay u. 42/B. III. 36.	-	igen	6.053,-	14.232,-

srsz.	Cím	státusz		Jelenlegi lakbér Ft/hó	Korszerűsítés utáni lakbér Ft/hó
		hasznosított	üres		
23.	Márton u. 11. fszt. 2.	igen	-	5.137,-	8.807,-
24.	Márton u. 11. fszt. 12.	igen	-	5.201,-	14.980,-
25.	Márton u. 35/B. fszt. 7.	igen	-	6.990,-	12.290,-
26.	Márton u. 35/B. I. 21.	igen	-	5.185,-	12.290,-
27.	Mátyás u. 11. fszt. 7.	igen	-	4.872,-	12.483,-
28.	Mátyás u. 11. III. 35.	igen	-	5.967,-	14.030,-
29.	Mátyás u. 11. III. 38.	igen	-	6.102,-	14.348,-
30.	Mátyás u. 15. fszt. 6.	igen	-	3.498,-	8.676,-
31.	Mester u. 65. I. 7.	igen	-	4.104,-	10.450,-
32.	Mester u. 65. I. 9.	igen	-	4.104,-	9.866,-
33.	Páva u. 34. fszt. 1/A.	igen	-	3.695,-	8.093,-
34.	Ráday u. 7. II. 25.	igen	-	5.187,-	11.196,-
35.	Sobieski J. u. 38. II. 21/B.	igen	-	7.678,-	12.393,-
36.	Sobieski J. u. 40. II. 5.	igen	-	11.878,-	19.171,-
37.	Táblás köz 13. fszt. 185.	igen	-	6.318,-	14.598,-
38.	Telepy u. 25. fszt. 1.	igen	-	6.068,-	10.749,-
39.	Telepy u. 27. II. 30-31.	-	igen	10.389,-	16.768,-
40.	Telepy u. 27. III. 46.	igen	-	félszobás, komfortosítás esetén ugyan az marad	2.527,-
41.	Üllői út 29. II. 25.	-	igen	9.109,-	19.953,-
42.	Üllői út 61. II. 19.	igen	-	7.287,-	12.191,-
43.	Üllői út 61. III. 29/A.	igen	-	4.562,-	11.689,-
44.	Üllői út 91/A. fszt. 30.	-	igen	3.285,-	8.014,-
45.	Üllői út 95. I. 47/A.	igen	-	8.559,-	15.517,-
46.	Üllői út 107. I. 9.	igen	-	4.639,-	11.083,-
47.	Üllői út 109/A. fszt. 8.	-	igen	4.634,-	11.491,-
48.	Üllői út 109/C. fszt. 1/B.	igen	-	5.927,-	11.346,-
49.	Üllői út 113. I. 8.	igen	-	9.985,-	21.872,-
50.	Üllői út 113. II. 21.	igen	-	5.645,-	10.985,-
51.	Vágóhíd u. 23-29. III. ép. fszt. 64.	igen	-	7.568,-	14.028,-
52.	Vágóhíd u. 23-29. III. ép. I. 68.	igen	-	11.260,-	17.720,-
53.	Vágóhíd u. 23-29.IV. ép. fszt. 87.	igen	-	11.978,-	19.777,-
54.	Vágóhíd u. 23-29.IV. ép. I. 90.	igen	-	12.256,-	19.576,-
55.	Vágóhíd u. 30-32. III. 79.	igen	-	11.668,-	19.522,-
56.	Vágóhíd u. 30-32. III. 112.	igen	-	9.309,-	15.575,-

## I. ütem

Az első ütemben az alábbi táblázatban szereplő 8 db társasházi üresen álló lakás komfortosítását kívánjuk elvégeztetni. A lakásokat a komfortosításon felül beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kívánjuk felújítani, és a továbbiakban bevonni a lakásgazdálkodásba, elsősorban a jövőbeni épület kiürítési feladatok megoldására.

A 8 db lakás helyszíni felmérésére, korszerűsítési vázrajz elkészítésére, valamint a felújítás és a korszerűsítés költségeinek meghatározására külső műszaki szakembert vontunk be. A felmérések alapján a 2. számú táblázatban foglaltuk össze az egyes lakások paramétereit, teljes felújítási nettó költségeit, mely tartalmazza a komfortosítást, valamint külön csak a korszerűsítés nettó költségeit.

**2.tábla**

srsz.	Cím	Jelenlegi állapot	Teljes kts.(nettó)	Komfortosítás kts. (nettó)
1.	Üllői út 91/a. fszt. 30.	1 szoba, komfort nélküli, 27,66 m <sup>2</sup>	2.770.000,-	769.000,-
2.	Üllői út 109/a. fszt. 8.	1,5 szoba, komfort nélküli, 39,02 m <sup>2</sup>	2.910.000,-	378.000,-
3.	Telepy u. 27. II. 30-31.	1,5 szoba, komfort nélküli, 38,37 m <sup>2</sup>	3.736.000,-	856.000,-
4.	Drégely u. 7. fszt. 2.	1 szoba, félkomfort, 27 m <sup>2</sup>	2.712.000,-	661.000,-
5.	Bakáts tér 3. V. 2-3.	2 szoba, komfortnélküli, 63,84 m <sup>2</sup>	4.316.000,-	940.000,-
6.	Lónyay u. 7. fszt. 3.	1 szoba, félkomfort, 43,97 m <sup>2</sup>	3.283.000,-	645.000,-
7.	Üllői út 29. II. 25.	2 szoba, komfortnélküli, 45,66 m <sup>2</sup>	3.397.000,-	867.000,-
8.	Lónyay u. 42/b. III. 36.	1,5 szoba, komfortnélküli, 34,44 m <sup>2</sup>	3.197.000,-	707.000,-
		ÖSSZESEN:	26.321.000,-	5.186.700,-

Az első ütem befejezési határideje, figyelembe véve a beszerzési eljárás lebonyolítását, pénzügyi fedezetigazolást és szerződéskötést várhatóan 2020. június 30. A befejezést követően beszámoló készül a Bizottság részére.

## II.ütem

A második ütemben az 1. számú táblázatban található, társasházakban lévő további 48 db, önkormányzati tulajdonban lévő, hasznosított lakás korszerűsítését kezdeményezzük az érintett bérlőknél.

A táblázat tartalmazza a hasznosított lakások jelenlegi és a komfortosítást követő lakbérét. Az ütem megkezdése előtt a bérlők részére tájékoztató kerül kiküldésre, melyben tájékoztatást kapnak a program céljáról, várható lakberről, és a helyszíni felmérések időpontjáról. A helyszíni felmérések során meghatározásra kerül, hogy műszaki szempontból megvalósítható-e az átalakítás, és ha igen, milyen műszaki feltételek mellett.

A helyszíni szemle keretében szükséges a bérlőknek előzetesen nyilatkozniuk arra vonatkozóan, hogy a lakás korszerűsítését követően vállalják a komfortos lakásra kiszámított magasabb – 1. táblában részletezett – lakbér megfizetését, illetve a műszaki lehetőségek figyelembe vételével szükséges rögzíteni, hogy a felújítás a bérlő kiköltözése nélkül megoldható-e, és amennyiben nem, úgy a munkálatok idejére ideiglenes elhelyezés biztosítását kérik-e.

A helyszíni felméréseket követően elkészítettük a korszerűsítések becsült költségét, vázlatrajzát, műszaki leírását, ezek alapján lefolytatjuk a beszerzési eljárást, megkötjük a vállalkozási szerződéseket, végül egyeztetjük a bérlőkkel a munkálatok kezdését, időtartamát.

A második ütem időtartama elsősorban a bérlőkkel történő megállapodások, másodsorban a vállalkozói kapacitás függvénye, előreláthatóan mintegy 12 hónapot vesz igénybe. Tapasztalataink alapján a költségvetési soron rendelkezésre álló fedezet a teljes társasházi állomány korszerűsítését lehetővé teszi.

Az ütem előrehaladásáról a Bizottságot negyedévente tájékoztatjuk.

A program harmadik és negyedik üteme az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő épületekben található alacsony komfortfokozatú lakások korszerűsítését célozza meg, várhatóan 2021. évi indulással. Az indulás időpontjára várhatóan elkészül az az ütemterv, amely meghatározza az egyes épületek felújításának, bontásának, esetleges elidegenítésének időpontját. Ez alapján azon épületek esetében, amelyek belátható időn belül (1-5 év) kiürítésre kerülnek, a komfortosításba már nem kezdünk bele.

Megvizsgáltuk annak lehetőségét, hogy társasházakban hasznosított lakások mellett van-e üres önkormányzati tulajdonú lakás, amely csatolható.

Kizárólag a Dandár u. 26. és a Lónyay u. 7. szám alatti társasházakban található műszaki csatolásra alkalmas önkormányzati lakás, azonban mindkettő jelenleg is bérlővel rendelkezik, így csatolásra nincs lehetőség.

### III.ütem

Ebben az ütemben, a későbbi időpontokban (5-10 év) kiürítendő épületek üres, félkomfortos vagy komfort nélküli lakásait mérjük fel, és ahol a műszaki paraméterek lehetővé teszik – az első ütemhez hasonló módon – elvégeztetjük a lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, és komfortosítását.

Ebben az ütemben érintett lakások száma jelenleg nem meghatározható, azonban a feljebb említett épület kiürítési ütemterv ismeretében a második ütemmel párhuzamosan is végezhető, így 2020. és 2021. évi költségvetést is érinti.

### IV.ütem

Ebben az ütemben az önkormányzati tulajdonú – hosszabb távon megmaradó (5-10 év) – épületek bérelt lakásainak komfortosítása a cél, eljárását tekintve a II. ütemnél leírtakhoz hasonló módon.

Az érintett lakások száma jelenleg nem meghatározható, de százas nagyságrendű darabszámról beszélhetünk. Az ütem indulása 2021-22-ben várható – költségvetési források függvényében – és a választási ciklus végéig tart.

A vázolt ütemterven felül a kerületi önkormányzati tulajdonú lakások komfortosítását befolyásolja – az alacsony komfortfokozatú lakások számát csökkenti – a jövőbeni teljes épület felújítások száma, valamint a bérlői önerőből megvalósított bérleménykorszerűsítések, és lakáscsatolások mennyisége is.

Kérem a Tisztelt Bizottság döntését a komfortosítási program elfogadásáról.

Budapest, 2020. március 3.

**Baranyi Krisztina s.k.**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság az SZ...../2020. számú előterjesztésben foglaltak alapján az önkormányzati lakások komfortosítási programját, ütemezését elfogadja, és az első ütem 8 db lakásának felújításához és korszerűsítéséhez a 4124. számú költségvetési sor terhére hozzájárul.

A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság felkéri a Polgármestert a komfortosítási program előkészítési munkáinak elkészítésére, valamint az I. ütem 8 db lakására vonatkozóan a vállalkozói szerződések megkötésére.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 2020.12.31.