

FELJEGYZÉS

Tárgy: Rehabilitáció felgyorsítása, értékesítésre, teljes- és részleges felújításra ingatlanok kijelölése

Tisztelt Polgármester asszony!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba léptetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét jelenleg Polgármester asszony gyakorolja.

Középső-Ferencváros - több évtizede tartó – rehabilitációját, ezen belül az önkormányzati épületállomány megújítását, a külső források beszűkülése következtében történő lelassulása miatt szükséges új keretek közé helyezni. A járványhelyzet alakulása miatt nem lehet tudni, hogy mikor tathat a Képviselő-testület ülést. A rehabilitáció folyamatának felgyorsítása érdekében fontosnak tartjuk, hogy a jelen feljegyzésben javasolt határozatok minél előbb megszülessenek, és az érintett szervezetek (Vagyonkezelési Iroda, FEV IX. Zrt.) a feladatok végrehajtását megkezdjék – figyelemmel természetesen a költségvetési rendeletben meghatározandó, ezen feladatokra szánt előirányzatokra.

A rehabilitáció alapelvei

A rehabilitációval kapcsolatban az Önkormányzatnak az alábbi öt alapelvet kell rögzítenie:

- **Törekedni kell az eredeti városkép, ezen belül az építészeti értéket képviselő homlokzatok megtartására.**
- **Az épületek teljes felújítása esetén a komfort nélküli lakások megszüntetése mellett az eredeti nagylakások területét is helyre kell állítani; általánosságban törekedni kell arra, hogy egy-egy épületben többféle méretű lakás legyen, integrálva a különböző társadalmi csoportokat, élethelyzetű embereket.**
- **Az előző években egyes ingatlanok beépítése során tapasztalt túlzott beépítést a jövőben határozottan kerülni kell, minden egyes ingatlanértékesítést és épületfelújítást ezen keresztül is vizsgálni szükséges, ehhez meg kell teremteni a jogi háttérrel is.**
- **Ahol még lehetséges, a közös zöldterületek kialakítását folytatni kell.**
- **Törekedni kell arra, hogy a rehabilitáció során teljesen felújítandó, illetve elbontandó épületek jelenlegi bérlői Ferencvárosban maradjanak.**

A szabályozási tervben ezeknek az alapelveknek megfelelően kell meghatározni az egyes ingatlanok beépítési, épületfelújítási paramétereit. A rehabilitáció ugyanakkor csak akkor tud érdemben lendületet kapni, ha a fejlesztéshez megfelelő forrás áll rendelkezésre. Az állami, fővárosi források bizonytalansága miatt a jövőben a korábbiaknál nagyobb mértékben kell támaszkodni beruházói, vállalkozói forrásra. Ennek elsődleges megvalósulása az, amikor az Önkormányzat gondoskodik a bérlők elhelyezéséről, az épület elbontásáról, az ingatlant pedig pályázaton értékesíti, a városkép védelméhez szükséges korlátozások betartatása mellett. Az ingatlanok építési telekként történő értékesítése mellett azonban tovább kell vizsgálni a magánberuházókkal történő együttműködés alternatív formáit is.

A meglévő épületek között - 6-7 épületnél – az alapvetően jó műszaki állapot és a viszonylag kevés komfort nélküli lakás miatt felmerül a részleges felújítás lehetősége. Ezen épületeknél előzetesen – a következő hónapokban - el kell készíteni az állapotfelmérést, rögzíteni kell a jelenlegi helyzetet, kitérve a gépészeti és elektromos szakágakra is. Ezek ismeretében lehet véglegesíteni a részlegesen felújítandó épületek felújításának műszaki tartalmát.

Az alábbi táblázatban cím szerint rendezve láthatóak a még nem felújított önkormányzati lakóházak, bemutatva hogy az egyes épületeknél teljes felújításra, részleges felújításra vagy ingatlanértékesítésre és bontásra fog-e sor kerülni, és hogy az alábbiakban bemutatott csoportok közül melyikben szerepel az adott épület.

Cím	Beavatkozás	Csoport
Balázs Béla u. 27/b	teljes felújítás	1
Drégely u. 5.	részleges felújítás	3
Drégely u. 9	részleges felújítás	egyéb
Drégely u. 10.	ingatlanértékesítés-bontás	3
Drégely u. 12.	ingatlanértékesítés-bontás	3
Drégely u. 16.	ingatlanértékesítés-bontás	3
Drégely u. 18.	ingatlanértékesítés-bontás	3
Ernö u. 28.	teljes felújítás	6
Földváry u. 1. (Soroksári út 84.)	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Földváry u. 3.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Földváry u. 5.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Földváry u. 7.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Gát u. 1. (Thaly Kálmán u. 11.)	részleges felújítás	4
Gát u.8.	kulturális hasznosítás	4
Gát u. 10	teljes felújítás	4
Gát u. 14.	ingatlanértékesítés-homlokzatmegőrzés	4
Gát u. 22.	teljes felújítás	1
Gát u. 23.	teljes felújítás	1
Gát u. 24-26.	teljes felújítás	1
Gát u. 25. (Márton u. 6.)	részleges felújítás	4
Gubacsi út 21	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Haller u. 4.	ingatlanértékesítés-bontás	5
Haller u. 48.	teljes felújítás	5
Haller u. 50.	teljes felújítás	5
Haller u. 52. (Gát u. 33.)	teljes felújítás	5

Haller u. 54.	teljes felújítás	5
Koppány u. 3.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Lenhossék u. 5. (Gát u. 15.)	részleges felújítás	4
Lenhossék u. 12. (Gát u. 16.)	teljes felújítás	4
Márton u. 8/a. (Gát u. 28.)	ingatlanértékesítés-homlokzatmegőrzés	1
Márton u. 8/b	ingatlanértékesítés-homlokzatmegőrzés	1
Márton u. 13.	ingatlanértékesítés-bontás	6
Mihálkovics u. 14.	részleges felújítás	6
Sobieski u. 3.	ingatlanértékesítés-bontás	2
Sobieski u. 5.	ingatlanértékesítés-bontás	2
Sobieski u. 7.	ingatlanértékesítés-bontás	2
Sobieski u. 9.	ingatlanértékesítés-bontás	2
Telepy u. 2/c	ingatlanértékesítés-bontás	2
Telepy u. 34.	részleges felújítás	6
Üllői út 83.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Üllői út 85.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Üllői út 87. (Thaly Kálmán u. 60.)	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Vágóhíd u. 10.	ingatlanértékesítés-bontás	egyéb
Vágóhíd u. 31-33.	részleges felújítás	egyéb

Egyéb megjelölést kaptak a fenti táblázatban azok a lakóházak, amelyek szanálása vagy felújítása a tervek szerint kormányzati, illetve egyéb nem önkormányzati forrásból fog megtörténni. Ezek a lakóházak (Drégely u. 9., Földváry utca 3., 5., 7., Soroksári út 84. és Koppány utca 3., Üllői út 75-77., Üllői út 83., 85. és 87. és a Vágóhíd utca 31-33.) a jelen feljegyzésnek - a csoportosításnak és a meghatározott feladatoknak - nem képezik a tárgyát.

A rehabilitáció során az Önkormányzatot terhelő kiadások közül az egyik legjelentősebb tétel a bérlők elhelyezésének, az ingatlanok kiürítésének költsége, melynek csökkentésére lehetőséget ad a már korábban felújított épületekben jelenleg üresen álló lakások felhasználása, illetve teljes épületfelújítások esetén a lakások ilyen célú hasznosítása. A jelen feljegyzés mellékeltét képező számításoknál a lakók elhelyezésének költségeként a bérelt négyzetméterek és a lakásrendeletben meghatározott megváltási díj szorzatát vettük figyelembe, de a cél az, hogy a teljes felújításon átésző épületek lakásállományának a fele a későbbiekben kiürítendő épületek bérlőinek elhelyezésére szolgáljon. Javasoljuk továbbá, hogy a jelenleg üresen álló lakásállomány 50%-t hasznosítsa az Önkormányzat az I. csoportba tartozó ingatlanok kiürítésére.

Lakóházak javasolt csoportosítása

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakóházak felújítására, illetve bontást követően az építési telkek önálló értékesítésére vonatkozóan az alábbi csoportosítást javasoljuk. A csoportok munkaszervezés szempontjából nem épülnek egymásra, tehát pl. egy kivitelezési feladat még folyamatban lehet, amikor a következő csoportban már folyik a tervezés, azonban a források felhasználása, azok felhasználásának tervezése során úgy kell eljárni, hogy az építészeti tervezésen túl pénzügyi kötelezettségvállalás ne jelentkezzen egy későbbi csoportból, amíg a korábbi csoport rehabilitációja le nem zárult, illetve a finanszírozása teljes mértékben nem biztosított.

I. csoport: 29-es tömbhöz /Lenhossék u. – Gát u. – Márton u. – Balázs Béla u. által határolt terület/ kapcsolódó ingatlanok

ingatlanértékesítés – homlokzatmegőrzés

- Márton u. 8/a (Gát u. 28.) (37755 hrsz.) /29-es tömb/
- Márton u. 8/b (37756 hrsz.) /29-es tömb/

A cél a két ingatlan együttes értékesítése, azzal a kikötéssel, hogy a beépítés maximum egy szintszámmal emelkedhet.

Azonnal elindítandó, elvégzendő feladatok:

- értékbecslés készítése
- pályázati kiírás összeállítása,
- ingatlan adás-vételi szerződés elkészítése

teljes felújítás

- Balázs Béla u. 27/b (37764 hrsz.) /29-es tömb/
- Gát u. 24-26. (37754 hrsz.) /29-es tömb/
- Gát u. 22. (37763 hrsz.) /29-es tömb/

A Gát 24-26. ingatlan építési engedélyes terve elkészült, építési engedéllyel rendelkezik, melyet Budapest Kormányhivatala 2020. november 6-án adott ki és 3 évig hatályos. A Gát 24-26. és a Márton u. 8/a és b épületeknél ki lehet alakítani közös zöldterületet is.

A Balázs Béla u. 27/b ingatlanra 2019. év elején értékesítési pályázatot írt ki az önkormányzat, de eredménytelenül zárult, ezt követően az ingatlan átkerült a felújítandó épületek közé. Az épület hátsó szárnya bontandó.

Azonnal elindítandó, elvégzendő feladatok:

- Balázs Béla u. 27/b hátsó szárnyának kiürítése, bontása
- Gát 24-26. kiviteli terveinek elkészítettetése
- Balázs Béla u. 27/b terveinek elkészítettetése

II. csoport: 38-as tömbhöz /Sobieski u.- Balázs Béla u. – Telepy u. – Gát u. által határolt terület/ kapcsolódó ingatlanok

bontás

- Sobieski u. 3. (37784 hrsz.) /38-as tömb/
- Sobieski u. 5. (37783 hrsz.) /38-as tömb/
- Sobieski u. 7. (37782 hrsz.) /38-as tömb/
- Sobieski u. 9. (37781 hrsz.) /38-as tömb/
- Telepy u. 2/c. (37788 hrsz.) /38-as tömb/

Az ingatlanok hasznosításával (értékesítés, zöldterület kialakítása, közintézmény számára ingatlan építése) kapcsolatban a Képviselő-testület a későbbiekben hozna csak döntést.

III. csoport: Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok

részleges felújítás

- Drégely u. 5. (37824 hrsz.) /63-as tömb/

ingatlanértékesítés – bontás

- Drégely u. 10. (37842 hrsz.) /61-es tömb/
- Drégely u. 12. (37841 hrsz.) /61-es tömb/
- Drégely u. 16. (37839 hrsz.) /61-es tömb/
- Drégely u. 18. (37838 hrsz.) /61-es tömb/

IV. csoport: Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

ingatlanértékesítés – homlokzatmegőrzés

- Gát u. 14. (37720 hrsz.) /24-es tömb/

teljes felújítás

- Gát u. 10. (37718 hrsz.) /24-es tömb/
- Lenhossék u. 12 (Gát u. 16) (37722 hrsz.) /24-es tömb/
- Gát u. 23. (37745 hrsz.) /30-as tömb/

részleges felújítás

- Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.) (37731 hrsz.) /25-es tömb/
- Lenhossék u. 5. (Gát u. 15.) (37749 hrsz.) /30-as tömb/
- Gát u. 25. (Márton. u. 6.) (37744 hrsz.) /30-as tömb/

intézményi (kulturális) célú hasznosítás

- Gát u. 8. /24-es tömb/
(a Gát u. 8 és 10 jelenleg összevont telek, egy helyrajzi számon (37717 hrsz.) szerepel, ezért önálló kezelésük szükségessé teszi a megosztást)

A Gát u. 8 hasznosításával kapcsolatban, kidolgozott koncepció alapján a képviselő-testület később hozna döntést, azonban a lakók elhelyezése a városrehabilitációhoz kapcsolódó költség.

V. csoport: Haller úthoz kapcsolódó ingatlanok

teljes felújítás

- Haller u. 48. (37806 hrsz.) /35-ös tömb/
- Haller u. 50. (37805 hrsz.) /35-ös tömb/
- Haller u. 52. (Gát u. 33.) (37796 hrsz.) /35-ös tömb/
- Haller u. 54. (Telepy u. 2.) (37786 hrsz.) /38-as tömb/

ingatlanértékesítés – bontás

- Haller u. 4. (37939 hrsz.) /62-es tömb/

VI. csoport: önálló ingatlanok

ingatlanértékesítés – bontás

- Márton u. 13. (37769 hrsz.) /34-es tömb/

részleges felújítás

- Telepy u. 34. (37241 hrsz.) /36-os tömb/
- Mihálkovics u. 14. (37240 hrsz.) /41-es tömb/

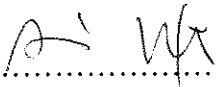
teljes felújítás

- Ernő u. 28. (37256 hrsz.) /39-es tömb/

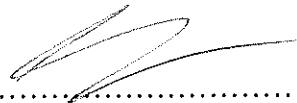
A 6 csoporthoz elkészítettük - és az előterjesztéshez csatoltuk - az ingatlanok részletes adatait tartalmazó kimutatást a becsült tervezési, kivitelezési, egyéb járulékos költségekkel, valamint az ezekhez kapcsolódó átfutási időikkel. Ezzel párhuzamosan megvizsgáltuk az első két csoporthoz tartozóan a becsült bevételeket is.

A fentiek alapján kérjük a Polgármester asszonyt, hogy a rehabilitáció felgyorsítása érdekében a határozati javaslatnak megfelelően dönteni szíveskedjen.

Budapest, 2021. május 25.




Árva Péter



Dr. Mátyás Ferenc



Takács Máriusz



Torzsa Sándor

Mellékletek:

1. *Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel*
2. *I. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*
3. *II. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*
4. *III. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*
5. *IV. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*
6. *V. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*
7. *VI. csoportba sorolt ingatlanok becsült költségei*

Határozati javaslat

.../2021. (V. ...) számú önkormányzati határozat

Budapest Főváros IX. kerület polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba léptetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva az alábbiak szerint rendelkezem:

1. Jóváhagyom az rehabilitációban érintett ingatlanok feljegyzés szerinti csoportosítását, az abban foglalt felújítási és elidegenítési javaslatokat
2. Az I. csoportba sorolt lakóházak esetében a szükséges feladatok azonnal elindításáról határozok és
 - a) felkérem a FEV IX. Zrt.-t, hogy a költségvetési rendeletben meghatározott előirányzat felhasználásával
 - a Gát u. 24-26. sz. épületfelújításhoz kapcsolódó kiviteli tervek terveztetése, a szükségeszerű tervező kiválasztására vonatkozó pályázatot készítse elő és az Önkormányzat számára bonyolítsa le;
 - a Balázs Béla u. 27/b sz. épületfelújítás terveinek készítése, a tervező kiválasztására vonatkozó pályázatot készítse elő és az Önkormányzat számára bonyolítsa le;
 - a Márton u. 8/a és 8/b ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó versenyeztetési eljárást készítse elő, majd a Képviselő-testület legkisebb elidegenítési árat is tartalmazó, eljárás megindításáról szóló döntését követően bonyolítsa le, az Önkormányzat és a FEV IX. Zrt. között fennálló megbízási szerződés 2.2.b) pontja alapján.
 - b) felkérem a Vagyonkezelési Irodát, hogy a Gát u. 24-26., a Balázs Béla u. 27/b, a Sobieski u. 3. és a Márton u. 8/a és 8/b lakóházak kiürítését haladéktalanul kezdje meg, a költségvetési rendeletben biztosított előirányzat felhasználásával.
 - c) a b) pontban meghatározott kiürítési feladat végrehajtásához a rendelkezésre álló, nem lakott, de beköltözhető állapotú lakásállomány 50%-át elkülönítem.

3. A részlegesen felújítandó ingatlanok körének meghatározásához, a felújítások műszaki tartalmának meghatározásához, költségének megbecsléséhez felkérem a FEV IX. Zrt.-t, hogy készíttessen az előbbiek szerinti tartalmú állapotfelmérést, tanulmányt a Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.) Lenhossék u. 5. (Gát u. 15.), Gát u. 25. (Márton. u. 6.), Drégely u. 5., Telepy u. 34., Miháلكovics u. 14. lakóházakra kiterjedően.
4. A feljegyzésben megfogalmazott elvek megvalósulásához módosítani szükséges a lakásrendeletet és a kerületi építési szabályzatokat. Ezek módosításának előkészítésére felkérem a jegyzőt és a főépítészt.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

1. Melléklet

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel

KÖLTSÉGEK ÖSSZEESÍTŐ TÁBLÁZATA /bruttó millió Ft/ /2021. áprilisi jelenérték/

	<i>külvívítés</i>	<i>tervezés</i>	<i>kivitelezés</i>	<i>egyéb</i>	<i>összesen</i>		
	<i>bontás épületesfelújítás</i>	<i>bontás épületesfelújítás</i>	<i>bontás épületesfelújítás</i>				
	<i>millió Ft /bruttó/</i>						
I-es csoport: 29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok	1.744	-	146	44	3.524	82	5.540
II-es csoport: 38-as tömbhöz kapcsolódó ingatlanok	1.941	28	-	271	-	-	2.240
III-as csoport: Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok	2.730	28	50	274	1.000	23	4.105
IV-es csoport: Gát utcához kapcsolódó ingatlanok	2.491	6	371	-	7.553	170	10.591
V-ös csoport: Haller úthoz kapcsolódó ingatlanok	3.198	14	301	198	6.030	135	9.876
VI-os csoport: Önálló ingatlanok	2.913	6	213	100	4.265	98	7.595
összesen:	15.017	82	1.081	887	22.372	508	39.947

I. CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK 29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becslült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	számszám	bruttó / nettó szintter. m ²	szinterületi mutató meglévő / új	építhető bruttó ter. m ²	lakásszám lakott üres db	becsült költségek bontás kiürités millió Ft	/bruttó/ 450.000.Ft/m ²
ingatlanértékesítés – homlokzatmegőrzéssel /együttes értékesítés/ 75%										
29	Márton u. 8/a	619	538	F+2	2152 / 1614	3,48 / 4,5	2900	18 (615 m ²) 13	(65)	277
29	Márton u. 8/b	491	425	F+2	1700 / 1275	3,46 / 4,5	2900	18 (698 m ²) 3	(50)	314
teljes felújítás										
29	Balázs Béla u. 27/b	969	456	MF+1+(1)	912 / 684	1,41 / 4,5	860	19 (617 m ²) 4	15	278
29	Gát u. 24-26.	844	645	F+3 + (1)	2580 / 1903	3,73 / 4,5	1980	34 (1152 m ²) 14	29	520
29	Gát u. 22.	844	620	MF+2	1860 / 1395	2,20 / 4,5	2170	26 (788 m ²) 10	-	355
összesen:									44	1.153

bontás és kiüritési költségek összesen: /bruttó millió Ft/

mindösszesen: /bruttó millió Ft/ 1.788 millió Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységesen 3 m-es belmagasságot vettünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szinterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- A Márton u. 8/a és 8/b sz. ingatlan bontása, bontási terv készítése beruházói feladat, bontási költséget az értékbecsléshez adtuk meg
- Bontások: Gát u. 24-26. sz. épület-felújításnál elbontandó épületrész alapterülete 242 m², összes bontandó terület: 968 m²
Balázs Béla u. 27/b sz. épület-felújításnál elbontandó épületrész alapterülete 255 m², összes bontandó terület: 510 m²
ennek elbontása sürgős, hiszen a Lenhossék u. 15. sz. ingatlan beépítését erősen befolyásolja
- A Gát u. 24-26. sz ingatlan felújítására elkészült az engedélyezési terv és jogerős építési engedély is rendelkezésre áll
- A zárójeles értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/
- A lakaskiürités költsége jelentősen csökkenthető, amennyiben az átköltöztetés a jelenleg üresen álló, felújított lakások egy jelentős részének felhasználásával történik.

I-es csoportba sorolt ingatlanok 29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

Önkormányzat által elkészítendő járulékos feladatok:

	bruttó költség millió Ft	átfutási idő hónap
- ingatlanértékesítés /a két épület – együttes- értékesítése/ – homlokzatmegörzvéssel	0.2	1
o értékbecslés		1
o pályázati dokumentáció összeállítása		1
o pályázat meghirdetése, lefolytatása		1
- teljes felújítás /a fenti 3 épületre/		
o tervezésre kiírandó közbeszerzési eljárás /előkészítés stb.		5
o részleges bontási terv - engedély beszerzése	-	2 – engedély + 3
o építési engedélyes terv – engedély beszerzése /Gát 24-26 van ép. eng. 42	42	3 – engedély + 4
o kivitelei terv	104	4
o kivitelezésre közbeszerzési eljárás		4
o kivitelezés	3.524	12-14
o egyéb feladatok /tervellenőrzés, műszaki ellenőrzés stb.	82	
összesen:	3.752	

I-es csoportba sorolt ingatlanok járulékos költsége összesen bruttó millió Ft 3.752 millió Ft

I-es csoportba sorolt ingatlanokhoz kapcsolódó költségek:

▪ bontás:	44
▪ kiürítés:	1.744
▪ kivitelezés:	3.524
▪ tervezés:	146
▪ egyéb járulékos:	82
összesen bruttó	5.540 millió Ft

Megjegyzés: Az egyes feladatok között átfedés is lehetséges, sőt szükséges annak érdekében, hogy a fejlesztések minél előbb megvalósulhassanak.

I-es csoportba sorolt ingatlanok

29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

Járulékos költségek részletezése

teljes felújítás	Balázs Béla u. 27/b	Gát u. 24-26	Gát u. 22	összesen
alapadatok:				
meglévő épület alapterület /m2/	456	629	620	
elbontandó épületrész /m2/	168	79	-	
bontást követően az épület alapterülete /m2	288	403	620	
építhető bruttó szintterület /m2/	860	1980	2170	
(meglévő szintszám) + 1		(F+3+1)	(MF+2)	
költségek:				
fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen: 700.000.- Ft/m2			
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	605.000.000.-	1.400.000.000.-	1.519.000.000.-	3.524.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/	30.000.000.-	40.000.000.-	76.000.000.-	146.000.000.-
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	12.000.000.-	/elkészült, /	30.000.000.-	
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	18.000.000.-	40.000.000.-	46.000.000.-	
tervellenőrzés díja	2.000.000.-	4.000.000.-	4.000.000.-	10.000.000.-
műszaki ellenőr díja	12.000.000.-	30.000.000.-	30.000.000.-	72.000.000.-
összesen bruttó Ft	649.000.000.-	1.474.000.000.-	1.629.000.000.-	3.752.000.000.-

Megjegyzés: A fajlagos bruttó költség a bruttó szintterülethez /lakások, közlekedők, pince stb./ kapcsolódik

I-es csoportba sorolt ingatlanok 29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

ingatlanok költségei összesen

tömb	ingatlan	kiürítés	bontás	tervezés	egyéb járulékos	kivitelezés	összesen
ingatlanértékesítés – homlokzatmegőrzéssel							
29	Márton u. 8/a	277	-	-	-	-	277
29	Márton u. 8/b	314	-	-	-	-	314
összesen /bruttó millió Ft/		591					591
teljes felújítás							
29	Balázs Béla u. 27/b	278	15	30	14	605	942
29	Gát u. 24-26.	520	29	40	34	1.400	2.023
29	Gát u. 22.	355	-	76	34	1.519	1.984
összesen /bruttó millió Ft/		1.153	44	146	82	3.524	4.949
összesen:		1.744	44	146	82	3.524	5.540

I-es csoportba sorolt ingatlanok bruttó összes költsége: /millió Ft/ 5.540

I-es CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

29-es tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

Értékesítésre kijelölt ingatlanok adatai
beruházói becsült költségek és bevételek – az ingatlan vételi ára

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület terület m ²	bruttó / nettó szintterületi mutató	bontás /tervezés, egyéb/ kivitelezés bruttó /millió Ft/	költségek /tervezés, egyéb/ kivitelezés bruttó /millió Ft/	összes kiadás /bruttó/ millió Ft	/együttes beépítés
29	Márton u. 8/a és 8/b	1110	820	3885 / 3100 3.5	115	130	2.605	2.850

ingatlanértékesítés – homlokzatzmegőrzéssel

/80 % /

Megjegyzések:

- a nettó terület /eladható/ fajlagos kivitelezés költsége bruttó 600.000.- Ft/m²
 - a többi terület fajlagos költsége bruttó 450.000.- Ft/m²
 - teremgarázs kiépítésének fajlagos költsége bruttó 350.000.- Ft/m²
- kivitelezés becsült költsége:
- nettó terület: 3100 m² x 600.000 Ft/m² = 1.860.000.000.-
 - egyéb terület: 785 m² x 450.000 Ft/m² = 355.000.000.-
 - teremgarázs /1 szint/ 1110 m² x 350.000 Ft/m² = 390.000.000.-
- összes kivitelezési költség: 2.605.000.000.-

összes – beruházói – bruttó költség 2.850.000.000.-

bevételek:

- nettó terület /eladható/ fajlagos értéke 900.000.- Ft/m² 920.000.- Ft/m² esetén
- teremgarázs – parkolóhely 3100 m² x 900.000 Ft/m² = 2.790.000.000.- 2.852.000.000.-
- 6.000.000.- Ft/db
- 32 db x 6.000.000 Ft/db = 192.000.000.-

összes bevétel:

2.982.000.000.-

192.000.000.-

3.044.000.000.-

bevétel – kiadás

132.000.000.-

194.000.000.-

az ingatlan vételi ára:

100.000.000.-

100.000.000.-

beruházói haszon:

32.000.000.-

94.000.000.-

II-es CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

38-as tömbhöz kapcsolódó ingatlanok

3. Melléklet

Bontásra kijelölt ingatlanok adatai becült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	szintszám	bruttó / nettó szintter. m ²	szinterületi mutató meglévő / új	építhető bruttó ter. m ²	lakásszám lakott üres db	becült költségek bontás milliő Ft	/bruttó/kiürítés milliő Ft		
38	Sobieski u. 3.	510	388	F+3	1940 / 1455	3.80 / 4.5	2295	22 (793 m ²)	6	58	10.000 Ft/légm ³	450.000.Ft/m ²
38	Sobieski u. 9.	501	390	F+3	1950 / 1460	3.80 / 4.5	2254	27 (868 m ²)	3	58		357
38	Telepy u. 2/c.	508	390	F+3	1560 / 1170	3.07 / 4.5	1560	29 (1014 m ²)	1	50		391
38	Sobieski u. 5.	506	391	F+3	1955 / 1466	3.86 / 4.5	2277	26 (799 m ²)	8	58		456
38	Sobieski u. 7.	506	391	F+3	1564 / 1170	3.09 / 4.5	2277	25 (839 m ²)	5	47		359
									271	1.941		

bontás és kiürítési költségek összesen: /bruttó milliő Ft

271 1.941

mindösszesen: /bruttó milliő Ft/

2.212 milliő Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységesen 3 m-es belmagasságot vettünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szinterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- A zárójeltes értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/

II-es csoportba sorolt ingatlanokhoz kapcsolódó költségek:

▪ bontás:	271
▪ kiürítés:	1.941
▪ kivitelezés:	0
▪ tervezés:	28
összesen bruttó	2.240 milliő Ft

II-es csoportba sorolt ingatlanok 38-as tömbhöz kapcsolódó ingatlanok /"A" változat Sobieski u. 5-7. sz. alatt parki kialakítás/

Járolékos költségek részletezése

bontások		1940	1955	1950	1560	1950	1560	1950	1560	összesen
		6	6	6	5	6	5	6	5	összesen
<i>alapadatok:</i>										
bruttó szintterület		1940	1955	1950	1560	1950	1560	1950	1560	28
bontási terv + engedélyeztetés		6	6	6	5	6	5	6	5	28

fajlagos bruttó: 3000 Ft/ bruttó szintterület

ingatlanok költségei összesen

tömb	ingatlan	kiürítés	bontás	tervezés	egyéb járulékos	kivitelezés	összesen
ingatlanértékesítés – bontás							
38	Sobieski u. 3.	357	58	6	-	-	421
38	Sobieski u. 9.	391	58	6	-	-	455
38	Telepy u. 2/c.	456	50	5	-	-	511
38	Sobieski u. 5.	359	58	6	-	-	423
38	Sobieski u. 7.	378	47	5	-	-	430
összesen:		1.941	271	28	-	-	2.240

II-es csoportba sorolt ingatlanok bruttó összes költsége: /millió Ft/ 2.240

III-as CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	szintszám	bruttó / nettó szintterületi mutató	épfelhely m ²	lakható bruttó ter. m ²	lakott üres db	becsült költségek bontás kiírtás millió Ft
									10,000 Ft/légm ³ 450.000.Ft/m ²
61	Drégely u. 10.	588	480	F+3	1920 / 1440	2.83 / 5.0	2940	27 (870 m ²)	5 58 392
61	Drégely u. 12.	890	684	F+3	2736 / 2052	2.83 / 5.0	4450	41 (1349 m ²)	9 82 607
61	Drégely u. 16.	1032	750	F+2	2250 / 1687	2.20 / 5.0	5160	35 (1345 m ²)	7 68 605
61	Drégely u. 18.	1015	735	F+2	2205 / 1653	2.20 / 5.0	5075	37 (1328 m ²)	2 66 598
összesen:									274 2.202

részleges felújítás

63	Drégely u. 5.	530	465	F+3	1824 / 1368	3.44 / 4.5	1824	30 (1172 m ²)	1 - 528
összesen:									- 528

bontás és kiírtási költségek összesen: /bruttó millió Ft/ 274 2.730

mindösszesen: /bruttó millió Ft/ 3.004 millió Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységeseen 3 m-es belmagasságot vettünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szintterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- A zárójeltes értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/
- A részleges felújításnál – az épület állagától függően – elképzelhető, hogy mincs, vagy csak részlegesen van szükség lakás kiírtásra

III-as csoportba sorolt ingatlanok Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok

Önkormányzat által elkészítendő járulékos feladatok:

	bruttó költség millió Ft	átfutási idő hónap
- <i>ingatlanértékesítés – bontás</i>		
o értékbecslések		1
o pályázati dokumentációk összeállítása		1
o pályázatok meghirdetése, lefolytatása		1
o bontási tervek	28	
	összesen: 28	
- <i>részleges felújítás</i>		
o tervezésre kiírandó közbeszerzési eljárás /előkészítés stb.		5
o építési engedélyes terv – engedély beszerzése	20	3 – engedély + 4
o kiviteli terv	30	4
o kivitelezésre közbeszerzési eljárás		4
o kivitelezés	1.010	12-14
o <u>egyéb feladatok /tervellenőrzés, műszaki ellenőrzés stb.</u>	23	
	összesen: 1.073	

járulékos költsége összesen bruttó millió Ft **4.105 millió Ft**

III-as csoportba sorolt ingatlanokhoz kapcsolódó költségek:

▪ <i>bontás:</i>	274
▪ <i>kiürítés:</i>	2.730
▪ <i>kivitelezés:</i>	1.000
▪ <i>tervezés:</i>	78
▪ <i>egyéb járulékos:</i>	23
összesen bruttó	4.105 millió Ft

Megjegyzés: Az egyes feladatok között átfedés is lehetséges, sőt szükséges annak érdekében, hogy a fejlesztések minél előbb megvalósulhassanak.

III-as csoportba sorolt ingatlanok

Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok

Járműlékos költségek részletezése

részleges felújítás

Drégely u. 5.

alapadatok:

meglévő épület alapterület /m2/	465
elbontandó épületrész /m2/	-
bontást követően az épület alapterülete /m2	465
építhető megmaradó bruttó szintterület /m2/	1824
(meglévő szintszám)	(F+2)

költségek:

fajlagos bruttó kivitelezési költség	550.000.- Ft/m2
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	1.000.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/	50.000.000.-
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	20.000.000.-
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	30.000.000.-
tervellenőrzés díja /tervezési díj 5%-a	3.000.000.-
műszaki ellenőr díja /kiviteli költség 2%-a	20.000.000.-
összesen bruttó Ft	1.073.000.000.-

bontások

Drégely u. 10. Drégely u. 12. Drégely u. 16. Drégely u. 18. összesen

alapadatok:

bruttó szintterület	1920	2736	2250	2205	
bontási terv + engedélyeztetés	6	8	7	7	28
fajlagos bruttó: 3000 Ft/ bruttó szintterület					

III-as csoportba sorolt ingatlanok Drégely utcához kapcsolódó ingatlanok
ingatlanok költségei összesen

tömb	ingatlan	kiürítés	bontás	tervezés	egyéb járulékos	kivitelezés	összesen	
ingatlanértékesítés – bontás								
61	Drégely u. 10.	392	58	6	-	-	456	
61	Drégely u. 12.	607	82	8	-	-	697	
61	Drégely u. 16.	605	68	7	-	-	680	
61	Drégely u. 18.	598	66	7	-	-	671	
összesen:		2.202	274	28			2.504	
részleges felújítás								
63	Drégely u. 5.	528	-	50	23	1.000	1.601	
összesen:		528		50	23	1.000	1.601	
összesen:		2.730	274	78	23	1.000	4.105	
III-as csoportba sorolt ingatlanok							bruttó összes költsége: /millió Ft/	4.105

IV-es CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

5. Melléklet

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	szintszám	bruttó / nettó szintter. m ²	szintterületi mutató	szintterületi mutató / új meglévő / új	épithető bruttó ter. m ²	lakott üres lakásszám	becsült költségek /bruttó/ kiürítés bontás millió Ft
										10,000 Ft/légm ³ 450.000.Ft/m ²
24	Gát u. 14.	595	379	F+1(+1+T)	1516 / 1140	2.55 / 5.5	1500	12 (386 m ²)	4 (45)	174
teljes felújítás										
24	Gát u. 8-10	1165	824	F+3	3296 / 2472	2.83 / 5.5	3300	35 (1455 m ²)	9	655
24	Lenhossék u. 12 (Gát 16)	641	545	F+2	1635 / 1226	3.40 / 5.5	2000	24 (929 m ²)	4	420
30	Gát u. 23.	434	330	A+2	990 / 742	2.28 / 4.5	1300	10 (311 m ²)	4	140
összesen:										
										1.215
részleges felújítás										
25	Gát u. 1.(Thaly K. 11.)	631	515	F+2	1545 / 1158	2.44 / 4.5	1545	21 (952 m ²)	1	430
30	Lenhossék u. 5.(Gát 15.)	749	629	MF+2	1887 / 1415	2.51 / 4.5	1887	22 (934 m ²)	5	420
30	Gát u.25.(Márton 6.)	726	879	F+2	2097 / 1572	2.88 / 4.5	2097	14 (560 m ²)	3	252
összesen:										
										1.102
bontás és kiürítési költségek összesen: /bruttó millió Ft/										6
mindösszesen: /bruttó millió Ft/										6
										2.497 millió Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységesen 3 m-es belmagasságot vetünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szintterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- A zárójeltes értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/
- A Gát u. 14. sz. ingatlan bontása, bontási terv készítése beruházói feladat, bontási költséget az értékbecsléshez adtuk meg
- Gát u. 15. sz. épület-felújításnál elbontandó épületrész alapterülete 65m², összes bontandó terület: 195 m²
- Felmerült a Gát u. 8. sz. ingatlan önálló kezelése. Mivel a Gát u. 8-10 jelenleg egy helyrajzi számon szerepel, ezért az önálló kezelés szükségessé teszi az ingatlanok megosztását.
- A részleges felújításnál – az épület állagától függően – elképzelhető, hogy nincs, vagy csak részlegesen van szükség lakás kiürítésre

IV-es csoportba sorolt ingatlanok Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

Önkormányzat által elkészítendő járulékos feladatok:

	bruttó költség millió Ft	átfutási idő hónap
- <i>ingatlanértékelítés – homlokzatmegörzéssel</i>		
o értékbecslés		1
o pályázati dokumentáció összeállítása		1
o pályázat meghirdetése, lefolytatása		1
- <i>teljes felújítás</i>		
o tervezésre kiírandó közbeszerzési eljárás /előkészítés stb.		5
o részleges bontási terv - engedély beszerzése		2 – engedély + 3
o építési engedélyes terv – engedély beszerzése	89	3 – engedély + 4
o kiviteli terv	136	4
o kivitelezésre közbeszerzési eljárás		4
o kivitelezés	4.620	12-14
o egyéb feladatok /tervellenőrzés, műszaki ellenőrzés stb.	105	
	összesen: 4.950	
- <i>részleges felújítás</i>		
o tervezésre kiírandó közbeszerzési eljárás /előkészítés stb.		5
o építési engedélyes terv – engedély beszerzése	58	3 – engedély + 4
o kiviteli terv	88	4
o kivitelezésre közbeszerzési eljárás		4
o kivitelezés	2.933	12-14
o egyéb feladatok /tervellenőrzés, műszaki ellenőrzés stb.	65	
	összesen: 3.144	

járlulékos költsége összesen bruttó millió Ft

8.094

IV-es csoportba sorolt ingatlanokhoz kapcsolódó költségek:

▪ <i>bontás:</i>	6
▪ <i>kiűrtés:</i>	2.491
▪ <i>kivitelezés:</i>	7.553
▪ <i>tervezés:</i>	371
▪ <i>egyéb járulékos:</i>	170
összesen bruttó	10.591 millió Ft

IV-es csoportba sorolt ingatlanok Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

Járulékos költségek részletezése

teljes felújítás	Gát u. 8-10.	Lenhossék u. 12 (Gát u. 16.)	Gát u. 23.	összesen
alapadatok:				
meglévő épület alapterület /m2/ elbontandó épületrész /m2/	824	545	330	
bontást követően az épület alapterülete /m2	-	545	330	
építhető bruttó szintterület /m2/ (meglévő szintszám) +1	3300 (MF+2) + 1	2000 (F+2) + 1	1300 (F+3) + 1	
költségek:				
fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen: 700.000.- Ft/m2			
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	2.310.000.000.-	1.400.000.000.-	910.000.000.-	4.620.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/ engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	110.000.000.-	70.000.000.-	45.000.000.-	225.000.000.-
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	44.000.000.-	27.000.000.-	18.000.000.-	89.000.000.-
tervellenőrzés díja /tervezési díj 5 %-a	6.000.000.-	4.000.000.-	3.000.000.-	13.000.000.-
műszaki ellenőr díja /kiviteli költség 2 %-a	46.000.000.-	28.000.000.-	18.000.000.-	92.000.000.-
összesen bruttó Ft	2.472.000.000.-	1.502.000.000.-	976.000.000.-	4.950.000.000.-

IV-es csoportba sorolt ingatlanok Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

Járulékos költségek részletezése

részleges felújítás	Gát u. 1 (Thaly K. u. 11.)	Lenhossék u. 5.(Gát 15.)	Gát u.25.(Márton 6.)	összesen
----------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------	----------

alapadatok:

meglévő épület alapterület /m2/	525	629	879	
elbontandó épületrész /m2/	-	65	-	
bontást követően az épület alapterülete /m2	525	564	879	
építhető megmaradó bruttó szintterület /m2/	1545	1692	2097	
(meglévő szintszám)	(F+2)	(MF+2)	(MF+2)	

költségek:

fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen:	550.000.- Ft/m2		
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	850.000.000.-	930.000.000.-	1.153.000.000.-	2.933.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/	42.000.000.-	46.000.000.-	58.000.000.-	146.000.000.-
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	17.000.000	18.000.000.-	23.000.000.-	58.000.000.-
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	25.000.000	28.000.000.-	35.000.000.-	88.000.000.-
tervellenőrzés díja	2.000.000.-	2.000.000.-	3.000.000.-	7.000.000.-
műszaki ellenőr díja	17.000.000.-	18.000.000.-	23.000.000.-	58.000.000.-
összesen bruttó Ft	911.000.000.-	996.000.000.-	1.237.000.000.-	3.144.000.000.-

IV-es csoportba sorolt ingatlanok Gát utcához kapcsolódó ingatlanok

ingatlanok költségei összesen

tömb	ingatlan	kiürítés	bontás	tervezés	egyéb járulékos	kivitelezés	összesen
ingatlanértékesítés – homlokzatmegőrzéssel							
24	Gát u. 14.	174	-	-	-	-	174
összesen:		174	-	-	-	-	174
teljes felújítás							
24	Gát u. 8-10	655	-	110	52	2.310	3.127
24	Lenhossék u. 12 (Gát 16)	420	-	70	32	1.400	1.922
30	Gát u. 23.	140	-	45	21	910	1.116
összesen:		1.215	-	225	105	4.620	6.165
részleges felújítás							
26	Gát u. 1.(Thaly K. 11.)	430	-	42	19	850	1.341
30	Lenhossék u. 5.(Gát 15.)	420	6	46	20	930	1.422
30	Gát u.25.(Márton 6.)	252	-	58	26	1.153	1.489
összesen:		1.102	6	146	65	2.933	4.252
összesen:		2.491	6	371	170	7.553	10.591

IV-es csoportba sorolt ingatlanok bruttó összes költsége: /millió Ft/ 10.591

V-ös CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

Haller úthoz kapcsolódó ingatlanok

6. melléklet

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	szintszám	bruttó / nettó szintter. m ²	szintterületi mutató meglévő / új	építhető bruttó ter. m ²	lakott üres lakásszám	becsült költségek / bruttó/ bontás kiürítés millió Ft
35	Haller út 48.	786	560	F+3	2240 / 1680	2.85 / 4.5	1600	33 (1142 m ²)	4 20 512
35	Haller út 50.	805	584	F+3	2336 / 1752	2.90 / 4.5	1816	35 (1208 m ²)	7 16 543
35	Haller út 52.	1098	927	F+3	3708 / 3470	3.38 / 4.5	3308	50 (1721 m ²)	10 12 775
38	Haller út 54. (Telepy 2)727	565	565	F+3	2260 / 1695	3.10 / 4.5	1900	27 (1083 m ²)	3 10 487
összesen:									58 2.317

telekeltadás – bontás

62	Haller út 4.	1450	1160	F+3	4640 / 3480	3.20 / 5.5	7200	53 (1958 m ²)	20 140 881
összesen:									140 881

bontás és kiürítési költségek összesen: /bruttó millió Ft/

198 3.198

mindösszesen: /bruttó millió Ft/

3.396 millió Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységesen 3 m-es belmagasságot vettünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szintterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- Haller út 48. sz. ingatlannál a szabályozási terv részleges bontást ír elő elbontandó épületrész alapterülete 160 m², összes bontandó terület: 640 m²
- Haller út 50. sz. ingatlannál a szabályozási terv részleges bontást ír elő elbontandó épületrész alapterülete 130 m², összes bontandó terület: 520 m²
- Haller út 52. sz. ingatlannál a szabályozási terv részleges bontást ír elő elbontandó épületrész alapterülete 100 m², összes bontandó terület: 400 m²
- Haller út 54. sz. ingatlannál a szabályozási terv részleges bontást ír elő elbontandó épületrész alapterülete 90 m², összes bontandó terület: 360 m²
- A zárójeles értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/

V-ös csoportba sorolt ingatlanok **Haller úthoz kapcsolódó ingatlanok**

Önkormányzat által elkészítendő járulékos feladatok:

	bruttó költség millió Ft	átfutási idő hónap
- ingatlanértékelés – bontás		
o értékbecslések		1
o pályázati dokumentációk összeállítása		1
o pályázatok meghirdetése, lefolytatása		1
o bontási tervek	14	
	összesen: 14	
- teljes felújítás		
o tervezésre kiírandó közbeszerzési eljárás /előkészítés stb.		5
o részleges bontási terv - engedély beszerzése		2 – engedély + 3
o építési engedélyes terv – engedély beszerzése	119	3 – engedély + 4
o kiviteli terv	182	4
o kivitelezésre közbeszerzési eljárás		4
o kivitelezés	6.030	12-14
o egyéb feladatok /terveellenőrzés, műszaki ellenőrzés stb.	135	
	összesen: 6.466	

járműlékos költsége összesen bruttó millió Ft

6.480

V-ös csoportba sorolt ingatlanokhoz kapcsolódó költségek:

▪ bontás:	198
▪ kiürítés:	3.198
▪ kivitelezés:	6.030
▪ tervezés:	315
▪ egyéb járulékos:	135
összesen bruttó	9.876 millió Ft

Megjegyzés: Az egyes feladatok között átfedés is lehetséges, sőt szükséges annak érdekében, hogy a fejlesztések minél előbb megvalósulhassanak.

V-ös csoportba sorolt ingatlanok Haller úthoz kapcsolódó ingatlanok

Járulékos költségek részletezése

teljes felújítás	Haller út. 48.	Haller út. 50.	Haller út. 52.	Haller út. 54.	összesen
alapadatok:					
meglévő épület alapterület /m2/	560	584	927	565	
elbontandó épületrész /m2/	160	130	100	90	
bontást követően az épület alapterülete /m2	400	454	827	475	
építhető bruttó szintterület /m2/	1600	1816	3308	1900	
(meglévő szintszám) +1	(F+3)	(F+3)	(F+3)	(F+3)	

költségek:

fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen: 700.000.- Ft/m2				
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	1.120.000.000	1.270.000.000	2.310.000.000	1.330.000.000	6.030.000.000
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/	56.000.000	64.000.000	115.000.000	66.000.000	301.000.000
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	22.000.000	25.000.000	46.000.000	26.000.000	119.000.000
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	34.000.000	39.000.000	69.000.000	40.000.000	182.000.000
tervellenőrzés díja /tervezési díj 5%-a	3.000.000	3.000.000	6.000.000	3.000.000	15.000.000
műszaki ellenőr díja /kiviteli költség 2%-a	22.000.000	25.000.000	46.000.000	27.000.000	120.000.000
összesen bruttó Ft	1.201.000.000.-	1.362.000.000.-	2.477.000.000.-	1.426.000.000.-	6.466.000.000.-

bontások

Haller u. 4.

alapadatok:

bruttó szintterület 4640

bontási terv + engedélyeztetés millió /bruttó Ft/
fajlagos bruttó: 3000 Ft/ bruttó szintterület

14

VI-os CSOPORTBA SOROLT INGATLANOK

önálló ingatlanokhoz kapcsolódó ingatlanok

7. Melléklet

Értékesítésre, teljes- és részleges felújításra kijelölt ingatlanok adatai becsült önkormányzati kiadási költségekkel

tömb	ingatlan helyszíne	telek terület m ²	épület területe m ²	szintszám	bruttó / nettó szintter. m ²	szintterületi mutató	épjithető bruttó ter. m ²	lakott üres lakásszám	becsült költségek /bruttó/ bontás kiürítés millió Ft
ingatlanértékesítés – bontás									
34	Márton u. 13.	1032	669	MF+2	2007 / 1505	1.94 / 5.5	3600	38 (1247 m ²)	10,000 Ft/légm ³ 450.000.Ft/m ² 60 561
részleges felújítás									összesen: 60 561
36	Telepy u. 34.	1000	734	F+3	2936 / 2202	2.93 / 5.0	1832	46 (1959 m ²)	2 30 881
41	Mílhákovics u. 14.	944	713	A+4	3565 / 2674	3.77 / 5.5	3565	52 (1946 m ²)	1 - 876
teljes felújítás									összesen: 30 1.757
39	Ernö u. 28.	725	556	F+3	2224 / 1668	3.06 / 4.5	1864	36 (1323 m ²)	5 10 595
összesen:									10 595
bontás és kiürítési költségek összesen: /bruttó millió Ft/									100 2.913
mindösszesen: /bruttó millió Ft/									3.013 millió Ft

Megjegyzés:

- A bontási költségnél egységeseen 3 m-es belmagasságot vettünk fel
- A lakásszám a 2021. március 1-ei állapotot mutatja
- Az új szintterületi mutató a Szabályozási terv szerint a meglévő épület elbontását követő új építés esetére vonatkozik
- Bontások: Telepy 34 sz. épület-felújításnál elbontandó épületrész alapterülete 276 m², összes bontandó terület: 1100 m²
Ernö u. 28 sz. épület-felújításnál elbontandó épületrész alapterülete 90 m², összes bontandó terület: 360 m²
- A zárójeles értékek a meglévő lakások m² adatai /2021. áprilisi adat/
- A részleges felújításnál – az épület állagától függően – elképzelhető hogy nincs, vagy csak részlegesen van szükség lakás kiürítésre

VI-os csoportba sorolt ingatlanok

önálló ingatlanokhoz kapcsolódó ingatlanok

Járulékos költségek részletezése

teljes felújítás

Ermő u. 28.

alapadatok:

meglévő épület alapterület /m2/	556
elbontandó épületrész /m2/	90
bontást követően az épület alapterülete /m2	466
építhető bruttó szintterület /m2/	1864
(meglévő szintszám) +1	(F+3)

költségek:

fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen:	700.000.- Ft/m2
kivitelezés bruttó költsége /Ft/		1.305.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/		65.000.000.-
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a		26.000.000.-
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a		39.000.000.-
tervellenőrzés díja /tervezési díj 5%-a		4.000.000.-
műszaki ellenőr díja /kiviteli költség 2%-a		26.000.000.-
összesen bruttó Ft		1.400.000.000.-

bontások

Márton u. 13

alapadatok:

bruttó szintterület	2007
---------------------	------

bontási terv + engedélyeztetés millió /bruttó Ft/
fajlagos bruttó: 3000 Ft/ bruttó szintterület

6

részleges felújítás

alapadatok:

	Telepy u. 34.	Mihalkovics u. 14.	összesen
meglévő épület alapterület /m2/	734	713	
elbontandó épületrész /m2/	276	-	
bontást követően az épület alapterülete /m2	458	713	
építhető megmaradó bruttó szintterület /m2/	1832	3565	
(meglévő szintszám)	(F+2)	(A+4)	

költségek:

fajlagos bruttó kivitelezési költség	egységesen:	550.000.- Ft/m2	
kivitelezés bruttó költsége /Ft/	1.000.000.000.-	1.960.000.000.-	2.960.000.000.-
tervezési díj /kiviteli költség 5 %-a /Ft/	50.000.000.-	98.000.000.-	148.000.000.-
engedélyes terv /tervezési díj 40 %-a	20.000.000	38.000.000.-	58.000.000.-
kiviteli terv /tervezési díj 60 %-a	30.000.000	60.000.000.-	90.000.000.-
tervelenőrzés díja	3.000.000.-	5.000.000.-	8.000.000.-
műszaki ellenőr díja	20.000.000.-	40.000.000.-	60.000.000.-
összesen bruttó Ft	1.073.000.000.-	2.103.000.000.-	3.176.000.000.-

VI-os csoportba sorolt ingatlanok önálló ingatlanokhoz kapcsolódó ingatlanok
ingatlanok költségei összesen

tömb	ingatlan	kiürítés	bontás	tervezés	egyéb járulékos	kivitelezés	összesen
34	Márton u. 13.	561	60	6	-	-	627
	összesen:	561	60	6			627
részleges felújítás							
36	Telepy u. 34.	881	30	50	23	1.000	1.984
42	Mihálkovichs u. 14.	876	-	98	45	1.960	2.979
	összesen:	1.757	30	148	68	2.960	4.963
teljes felújítás							
39	Ernö u. 28.	595	10	65	30	1.305	2.005
	összesen:	595	10	65	30	1.305	2.005
	összesen:	2.913	100	219	98	4.265	7.595

VI-os csoportba sorolt ingatlanok bruttó összes költsége: /millió Ft/ **7.595**