



## Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 161/2022.

### ELŐTERJESZTÉS a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. június 22-i ülésére

**Tárgy:** Történeti városrészek rehabilitációjának 2021. évi értékelése, 2022. évi programja

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Garamvölgyi Ernő mb. főépítész (az érintett irodák közreműködésével)  
Virágostóth Krisztián főépítész főmunkatárs

**Előzetesen tárgyalja:** VIK Bizottság 2022.06.21

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

<b>Rendelet</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>
<b>A döntéshez egyszerű minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## Tisztelt Képviselő-testület!

A történeti városrészek rehabilitációjának (Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros rehabilitációs területe, Középső-Ferencváros Malmok rehabilitációs területe) 2021. évi feladatok éves értékelése Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 358/2021. (VI.8.) önkormányzati határozata, illetve az érintett városrészben külső forrásból megvalósuló beruházások tekintetében a következők szerint valósult meg.

### Épület-felújítás, bontása és ingatlan értékesítés

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) bekezdése alapján a Polgármester Budapest IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva a 358/2021. (VI.8.) sz. önkormányzati határozatban rendelkezett Középső-Ferencváros rehabilitációjáról.

Az egyes szakmai feladatok végrehajtásáról az alábbiakban nyújtunk tájékoztatást.

*„Intézkedem a Gát u. 24-26. (hrsz. 37754) alatti, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épület felújításához kapcsolódó kiviteli tervek tervezetése, a szükségszerű tervező kiválasztására vonatkozó pályázat előkészítéséről és az eljárás lebonyolításáról.*

*Felelős: Baranyi Krisztina polgármester*

*Határidő: 2021. december 31.”*

Beszerezési eljárást követően az Önkormányzat 2021. július 28-án szerződést kötött a legkedvezőbb ajánlatot tevő ÉLITI'92 Tervező-Vállalkozó Mérnökiroda Kft.-vel a Gát u. 24-26. szám alatti épület-felújítás kiviteli terveinek elkészítéséről. A kiviteli terveket 2021. december 10-én szállították le, ezt követően sor került a tervek ellenőrzésére, majd javítására. A kivitelezés megindítására szolgáló fedezet a 2022. évi költségvetés májusi módosítása során beállításra került, a közbeszerzés 2022 nyarán kiírásra kerül.

*„Intézkedem a Balázs Béla u. 27/b szám (hrsz. 37764) alatti, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épület felújítási terveinek elkészítéséről, valamint az épület hátsó szárnyának bontásáról, a tervező kiválasztására vonatkozó pályázat előkészítéséről és az eljárás lebonyolításáról.*

*Felelős: Baranyi Krisztina polgármester*

*Határidő: 2021. december 31.”*

Beszerezési eljárást követően az Önkormányzat 2021. július 19-én szerződést kötött a legkedvezőbb ajánlatot tevő Dinamo Építészcsoport Kft.-vel a Balázs Béla utca 27/b szám alatti épület részleges bontási tervének elkészítéséről. A bontási terv elkészült, a bontási terv engedélyezésére irányuló eljárás megindult 2021. augusztus 31-én. Budapest Főváros Kormányhivatal által kiadott bontási engedély 2022. január 7-én vált véglegessé.

Ezt követően került sor beszerzési eljárás lefolytatására, majd szerződés megkötésére 2022. március 8-án a legkedvezőbb ajánlatot tevő SORI-ÉPKER Kft.-vel a részleges bontásra. A teljesítés a műszaki átadás-átvétellel 2022. május 11-én sikeresen lezárult.

*„Intézkedem a Márton u. 8/a-8/b. szám (hrsz. 37755) alatti, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó versenyzetési eljárás előkészítéséről és annak lebonyolításáról.*

*Felelős: Baranyi Krisztina polgármester*

*Határidő: 2021. december 31.”*

Az ingatlan értékesítésének előkészítésekor az a jogi álláspont alakult ki, hogy az értékesítés során az Önkormányzat számára fontos szempontok csak úgy tudnak érvényesülni, ha a szabályozás átalakítására a pályázat kiírását megelőzően sor kerül.

A Képviselő-testület a 2022. január 27-i ülésén tárgyalta „A településképvédelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítása” című 8/2022. sz. előterjesztést, valamint a „Döntés a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet módosításának elindításáról, a Márton utca 8/a ingatlan értékesítésével összefüggésben” című 9/2022. sz. előterjesztést.

A Képviselő-testület a 15/2022. (I.27.) sz. határozatában döntött a partnerségi egyeztetés elindításáról a településképi rendelet vonatkozásában, a 16/2022. (I.27.) sz. határozatában pedig a KÉSZ módosításának elindításáról a 29-es tömb általános szinterületi mutatójának csökkentése, valamint a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítésének érdekében. Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot azt követően lehet kiírni, hogy ezek az eljárások lezárulnak.

*„Intézkedem a részlegesen felújítandó ingatlanok körének meghatározásához, a felújítások műszaki tartalmának és költségének meghatározásához szükséges állapotfelmérés, tanulmány elkészítéséről az Önkormányzat és a FEV IX. Zrt. között fennálló megbízási szerződés 2.2. b) pontjában foglaltak szerint, az alábbi ingatlanokra kiterjedően:*

*Gát u. 1. (Thaly Kálmán utca 11.), Lenhossék u. 5. (Gát utca 15.), Gát utca 25 (Márton utca 6.), Drégely utca 5., Telepy utca 34., Miháلكovics utca 14.*

*Felelős: Baranyi Krisztina polgármester*

*Határidő: 2021. december 31.”*

Az újszerű megközelítés miatt a feladat végrehajtása „pilot” keretében csak két épületre kiterjedően került elindításra. A lift-tervezési feladat miatt (amely szintén igényelt építészeti felmérést) a Telepy u. 34., a korábbi években felújított utcai homlokzat miatt a Gát u. 25. ingatlanokat választottuk ki.

A felmérési dokumentációban megfogalmazott tervezői állásfoglalás mind a két épület esetében az, hogy a mai előírásoknak megfelelő kialakítás részleges felújítással (falak áthelyezése, lakók kiköltöztetése nélkül) nem megoldható. A felmérést követően konzultációra került sor az önkormányzati határozatot megelőző képviselői javaslat szerzőivel, annak tisztázására, hogy az elkészült felmérések ismeretében a feladat végrehajtásának folytatása racionális-e. A konzultáció keretében pontosításra került a részleges felújítás fogalma: ez esetben a jövőbeli társasház osztatlan közös tulajdonának (pl. tető, lépcsőház, körfolyosó) felújítása a cél. A Gát u. 25. tekintetében ennek lehetősége elvetésre került, a Telepy u. 34. esetében jelenleg egy kalkuláció készítése van folyamatban, amely összehasonlíja egy teljes és az előbbieket szerint megfogalmazott részleges felújítás költségét.

#### **Befektetői építés, felújítások az érintett városrészekben:**

- Balázs Béla 24-28 Beruházó Cordia Ingatlanfejlesztő Zrt. (használatbavétel folyamatban van)
- Gát utca 30-32 Beruházó: Avico Riverbay Kft. (használatbavétel megszerzése folyamatban)
- Márton utca 37. Beruházó: Beruházó: Rosalia Ház Kft. (használatbavétellel rendelkezik)
- Ráday utca 57. Beruházó: Geos Group Hungar Kft. (használatbavétellel rendelkezik)
- Erkel utca 13. Beruházó: Geos Group Hungary Kft. (használatbavétel megszerzése folyamatban)
- Pápay utca 5 Beruházó: Pápay 9 Property Kft. (Használatbavétel várhatóan 2022. IV. negyedév)
- Pápay utca 5-7 Beruházó Cordia Ingatlanfejlesztő Zrt. (használatbavétellel rendelkezik)

#### **Önkormányzati ingatlanok kiürítése:**

- Gát utca 24-26. – az épület kiürítése megtörtént, a 33 db hasznosított lakásból a bérlők kihelyezésre kerültek
- Balázs Béla u. 27/b. – az épület hátsó szárnyában található, 8 lakást tartalmazó épületrész kiürítésre, majd lebontásra került, az épület teljes kiürítése (11 lakás) folyamatban.
- Márton utca 8/A. és 8/B. – az épületek kiürítése megtörtént, a 36 db (18+18) hasznosított lakásból a bérlők kihelyezésre kerültek
- Sobieski u. 3. – az épület kiürítése elkezdődött 21 lakott lakásból kerülnek kihelyezésre a bérlők
- Sobieski u. 5. – az épület kiürítése elkezdődött 25 lakott lakásból kerülnek kihelyezésre a bérlők

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. június 15.

Baranyi Krisztina h.  
polgármester  
Reiner Roland s.k.  
alpolgármester

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a történeti városrészek rehabilitációjának 2021. évi értékelését és a .../2022. sz. előterjesztésben foglaltakat azzal, hogy felkéri a Polgármestert a megvalósítás érdekében szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2022. december 31.

**Felelős:** Baranyi Krisztina polgármester