

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének **Gazdasági Bizottsága** (a továbbiakban: Kiíró) **nyilvános, egyfordulós** pályázatot hirdet az alábbi Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.) tulajdonában álló lakások vonatkozásában:

	<b>Cím: Budapest, XIV.</b>	<b>Hrsz.:</b>	<b>A lakásra vonatkozó alapadatok</b>	<b>Minimálisan ajánlható vételár Ft</b>
1	1145 Bp., Jávor utca 11/A. as. 2.	32684/0/A/3	33 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfort nélküli	20.120.000,-Ft
2	1143 Bp., Utász utca 3. fszt. 10.	32459/0/A/10	23 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfort nélküli	12.980.000,-Ft
3	1146 Bp., Thököly út 53. fszt.6.	32799/0/A/14	15 m <sup>2</sup> , 1 félszoba szükség lakás	11.130.000,-Ft
4	1147 Bp., Szentés utca 60. as. 3.	30623/2/A/3	32 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfort nélküli	15.030.000,-Ft
5	1145 Bp., Amerikai út 37. as. 1.	32256/3/A/1	33 m <sup>2</sup> , 1 szoba félkomfortos	19.640.000,-Ft
6	1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 7.	31877/1/A/6	22 m <sup>2</sup> , 1 szoba szükség lakás	10.710.000,-Ft
7	1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 1.	31877/1/A/3	20 m <sup>2</sup> , 1 szoba szükség lakás	10.590.000,-Ft
8	1141 Bp., Szugló utca 96. 2.em. 1.	31269/24/A/5	18 m <sup>2</sup> , 1 szoba félkomfortos	15.980.000,-Ft
9	1141 Bp., Szugló utca 105. 1.em. 7.	31313/1/A/9	32 m <sup>2</sup> , 1 szoba félkomfortos	20.350.000,-Ft
10	1143 Bp., Zászlós utca 8. 3.em. 2.	32416/22/A/11	28 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	19.450.000,-Ft
11	1143 Bp., Zászlós utca 10. 1.em. 2.	32416/23/A/4	30 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	21.010.000,-Ft
12	1143 Bp., Ilka utca 29. 5.em. 2.	32579/0/A/35	24 m <sup>2</sup> , 1 szoba	16.620.000,-Ft

			komfortos	
13	1142 Bp., Szatmár utca 34. 1.em. 3.	30372/8/A/4	34 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	26.670.000,-Ft
14	1148 Bp., Róna utca 37. 2.em. 10.	31913/11/A/42	36 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	29.990.000,-Ft
15	1149 Bp., Nagy Lajos király útja 161. fszt. 6.	31099/0/A/7	29 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	21.680.000,-Ft
16	1145 Bp., Újvidék sétány 12. fszt. 1.	32166/14/A/1	37 m <sup>2</sup> , 1+1 félszoba komfort nélküli	23.400.000,-Ft
17	1146 Bp., Thököly út 65. fszt. 4.	32792/0/B/2	29 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfort nélküli	18.210.000,-Ft

18	1042 Bp., Rózsa utca 8. 5. em. 25.	70897/20/A/218	53 m <sup>2</sup> , 2 szoba összkomfortos	30.660.000,-Ft
19	1143 Bp., Ilka utca 49. as. 1.	32652/0/A/1	47 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	21.210.000,-Ft
20	1145 Bp., Mexikói út 54. as. 2.	31601/0/A/8	65 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfortos	33.380.000,-Ft
21	1146 Bp., Hungária krt. 165/A. as. 1.	31646/7/A/1	23 m <sup>2</sup> , 1 szoba komfort nélküli	15.070.000,-Ft
22	1146 Bp., Hermina út 14. as. 3.	32643/0/A/3	25 m <sup>2</sup> , 1 szoba szükségglakás	14.310.000,-Ft
23	1146 Bp., Thököly út 93. as. 2.	32328/0/A/15	27 m <sup>2</sup> , 1 szoba szükségglakás	13.670.000,-Ft

**A pályázat célja:** az ingatlanok értékesítése egyfordulós pályázat útján a magasabb ajánlatot tevő részére.

## **Az ingatlanok leírása:**

### **1. 1145 Bp., Jávor utca 11/A. as. 2.**

A megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telekterületen szabadonálló beépítéssel épített, alagsor + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület Hegedűs Ármin tervei alapján épült 1905-ben. A függőleges teherhordó szerkezete téгла, a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A szemrevételezhető, közös használatban álló ingatlanrészek közepes állapotban vannak, felújítások az elmúlt időszakban nem történtek. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjének utcafronti részén helyezkedik el, bejárata a társasházi közös zárt előtérből érhető el, lift nem beépített. Az üvegezett bejárati ajtó zárható, biztonság-technikailag megfelelő. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában a villanyóra eltávolítva, a gázóra lakáson belül fellelhető, vízóra nem található. Fűtést a hálófülkében elhelyezett, kéménybe kötött gázkonvektor biztosíthat, használati melegvíz-ellátás a konyhában elhelyezett villanybojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújítandó/cserére érett állapotban vannak. A padozaton laminált parketta (szoba és hálófülke), valamint kerámialap/mozaiklap (konyha) található, a falfelületek festettek, részben csempézettek. A párnafa tokozású, dupla üvegezésű szobai ablak felújítandó állapotú, szerkezeti elemei vetemedettek. Vízvételi lehetőség biztosított, WC és zuhanyzó a konyhával egy légtérben elhelyezett, emiatt félkomfortos besorolású.

Szemlekorai állapota alapján alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

### **2. 1143 Bp., Utász utca 3. fszt. 10.**

A megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású telekterületen zártosított beépítésű, a pince + földszint + emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – az 1800-as évek vége, 1900-as évek eleje között épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téгла, a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek felújítandó, gyenge állapotban vannak. A tartószerkezeti elemeken jelentősnek mondható – felszíni és talaj menti csapadék okozta – vakolathibák tapasztalhatók, ugyanakkor az ereszcatorna rendszer ép, a felszíni csapadékelvezetés biztosított.

Az értékelt lakás az épület belső udvari részének földszintjén helyezkedik el, bejárata is közvetlen innen nyílik. Az üvegezett bejárati ajtó biztonság-technikailag nem megfelelő, a tok- és szárnyszerkezet vetemedett, zárszerkezet kitörve, a szemle időpontjában az ingatlan csak láncos lakattal zárható. Közműrendszerek a földgáz kivételével hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában hitelesített közműmérők fellelhetők (villanyóra, vízóra). Fűtést és használati melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, cseréjük időszerű. A padozaton parketta (szoba), valamint mozaiklap

található, a falszerkezeten jelentő mértékű vakolathibák tapasztalhatók. Fürdőszoba és WC nem kiépített, vízvételi lehetőség a konyhai falikútról biztosított, közcsatorna rendszer vezetőkei falszerkezetbe építettek. A belső udvari tájolású szobaablak üvegezése hiányos, a szerkezeti elemei bontandó állapotúak.

Szükséglakás besorolású, szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

### **3. 1146 Bp., Thököly út 53. fszt.6.**

A közbenső telekterületen két felépítményből álló társasházi egység helyezkedik el. Az utcafronton zártosorú beépítésű, földszint + 2 emelet szintosztású épület található, míg a belső udvaron önálló felépítményként egy földszintes épület. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a belső udvari épületben érhető el, bejárata a belső udvar felől nyílik. Az épület vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, a téglá függőleges teherhordó szerkezettel, borított fa zárófödémmel. Az épület homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, lokálisan – jellemzően a lábazati és tetőszerkezet alatti részen – vizesedés okozta vakolathibákkal rendelkezik.

Az ingatlan a 205 cm bejárati magasságú, 90 cm széles, részben üvegezett bejáraton keresztül közelíthető meg, amely előtt biztonság-technikailag megfelelő állapotú, oldalra nyíló fémrács található. A belmagasság 375 cm, állógaléria kiépítése nem lehetséges. Közműrendszerek közül a gáz, a villany és a víz is kiépített, közcsatornára csatlakozási lehetőség biztosított. Hitelesített közműmérők fellelhetők, fotózva, a közműrendszerek működőképessége a szemle során nem tesztelt. Az ingatlan-nyilvántartásba 1 félszobás lakásként bejegyzett ingatlan fűtését a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor, míg a melegvíz-ellátást hőtárolós villanybojler biztosíthatja, működőképességük szintén nem tesztelt. A belső tér padló- és falburkolatai elhasználódtak, a födémszerkezeten lokálisan felszíni csapadék okozta vakolathibák (vakolatomlás, foltosodás) tapasztalhatók, szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, a szoba mérete miatt szükséglakás besorolású lakóingatlan.

### **4. 1147 Bp., Szentés utca 60. as. 3.**

A megközelítőleg észak-keleti tájolású, kerítéssel kerített közbenső telekterületen alagsor + földszint szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján - a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak, felújítások az elmúlt időszakban nem történtek.

A lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől, beton lépcsősoron keresztül érhető el. Az ingatlan bejárati ajtaja nem zárható, szerkezeti elemei vetemedettek, bontandó állapotú. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, a falszerkezeten belül futó vezetőkek kiépítettsége nem behatárolható (vélelmezhetően villany, víz és közcsatorna kiépített volt), hitelesített mérőórákkal nem rendelkezik az ingatlan, a villanyóra eltávolítva. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem találhatók, a

padló- és falburkolatok elhasználódottak, szintén bontandó állapotban vannak. A falszerkezeten, valamint a födém szerkezeti részen kisebb vakolatomlás, foltosodás tapasztalható. A falszerkezet mellett (az alaprajzi konyha helyiségben) egyéb, társasházi közös közműrendszerek vezetői futnak. A belső udvari tájolású homlokzati nyílászárók tok- és szárnszerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés hiányos, cseréjük szükséges. A helyiségcsoport belmagassága 210 cm, a hasznosíthatósága behatárolt. Szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. A jelentősen amortizált műszaki és esztétikai állapot miatt az elfogadottól jelentősebb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak.

#### **5. 1145 Bp., Amerikai út 37. as. 1.**

A megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telekterületen szabadonálló beépítéssel épített, pince + földszint + emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – az 1930-as években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes állapotban vannak, jelentősebb felújítások az elmúlt időszakban nem történtek. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható, a felszíni csapadékelvezetés megoldott.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik. Az ingatlan bejárati zárható, ugyanakkor esztétikailag felújítandó állapotú. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, a lakás villany- és gázrával rendelkezik, vízóra nem található (gázóra rendszerről lecsatlakoztatva). Fűtést parapetes gázkonvektor (szoba), melegvíz-ellátást villanybojler biztosíthat, a gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. A padló- és falburkolatok elhasználódottak, cserére érett állapotban vannak. A padozaton mettlachi és parketta elhelyezett, a falfelületek festettek, kis mértékben csempeburkolattal ellátottak. A falszerkezet lábazati részén vakolatomlás tapasztalható, amely talaj menti felvizesedésre utal csakúgy, mint az átkorhadt parketta is. Az ingatlan-nyilvántartásba 33 m<sup>2</sup>-rel bejegyzett az ingatlan, a helyszíni mérés alapján ettől kisebb alapterületű, az eltérésről egyéb információ nem áll rendelkezésre, értékbecslésünkben a tulajdoni lapon szereplő alapterületi adatot vettük figyelembe. Vízvételi lehetőség biztosított, közcsatornára csatlakozik az ingatlan, a falban futó hálózati vezetékek állapotáról egyéb információ nem áll rendelkezésre. A vizes blokkban WC fajansz és zuhanyzó megtalálható, az ingatlan – működő gépészet megléte esetén - komfortos besorolású. Szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. A jelentősen amortizált műszaki és esztétikai állapot miatt az elfogadottól jelentősebb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak.

#### **6. 1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 7.**

A megközelítőleg észak-keleti tájolású, kerítéssel kerített közbenső telekterületen pince + földszint + emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján - a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém

határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek gyenge állapotban vannak, felújítások az elmúlt időszakban nem történtek. A homlokzat vakolata jelentős mértékben hiányzik, a téglá tartószerkezeti elemek közötti kötőanyag részbe kimosódott, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a kapualjból nyíló, társasházi zárt közlekedőből nyílik. Az ingatlan bejárati ajtaja a szemle időpontjában nem zárható. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában falszerkezeten belül futó vezetékek kiépítettsége nem behatárolható (vélelmezhetően villany, víz és közcsatorna kiépített volt), hitelesített mérőórákkal nem rendelkezik az ingatlan. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem található, a padló- és falburkolatok elhasználódtak, bontandó állapotban vannak. A falszerkezet lábazati részén vakolatomlás, foltosodás tapasztalható. A belső udvari tájolású homlokzati nyílászáró tok- és szárny szerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés hiányos, cseréjük szükséges. A részünkre biztosított alaprajz szerint a lakásban WC és fürdő nem kiépített, szükséglakás besorolású. Szemlekori állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. A jelentősen amortizált műszaki és esztétikai állapot miatt az elfogadottól jelentősebb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak

#### **7. 1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 1.**

A megközelítőleg észak-keleti tájolású, kerítéssel kerített közbenső telekterületen pince + földszint + emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá, a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek gyenge állapotban vannak, felújítások az elmúlt időszakban nem történtek. A homlokzat vakolata jelentős mértékben hiányzik, a téglá tartószerkezeti elemek közötti kötőanyag részben kimosódott, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a kapualjból nyíló, társasházi zárt közlekedőből nyílik. Az ingatlan bejárati ajtaja a szemle időpontjában nem zárható. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában falszerkezeten belül futó vezetékek kiépítettsége nem behatárolható (vélelmezhetően villany, víz, közcsatorna kiépített volt), hitelesített mérőórákkal nem rendelkezik az ingatlan. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem található, padló- és falburkolatok elhasználódtak, bontandó állapotban vannak. A falszerkezet lábazati részén vakolatomlás, foltosodás tapasztalható. Az utcai tájolású homlokzati nyílászárók tok- és szárny szerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés hiányos, cseréjük szükséges.

A részünkre biztosított alaprajz szerint a lakásban WC és fürdő nem kiépített, szükséglakás besorolású. Szemlekori állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. A jelentősen amortizált műszaki és esztétikai állapot miatt az elfogadottól jelentősebb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak.

### **8. 1141 Bp., Szugló utca 96. 2. em. 1.**

A megközelítőleg dél-keleti utcafronti tájolású, közbelső telekterületen utcafronton zárt sorú beépítéssel épített, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján - a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek részben felújított (utcafronti és belső udvari homlokzat), részben közepes állapotban vannak. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület zárószintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik. Az ingatlan bejárati ajtaja biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, a zárszerkezet működőképes. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül földgáz kivételével, hitelesített víz- és villanyóra fellelhető. Kiépített fűtési rendszer nem található, a használati melegvíz-ellátást villanybojler biztosíthatja, működőképessége a szemle során nem tesztelt. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy esztétikai felújítások történtek lakrészen belül, melynek során cserélve lettek a padlóburkolatok, új szaniterek kerültek beépítésre. Vélelmezhetően a homlokzati nyílászárók és a bejárati ajtó is ekkor került beépítésre.

Szemlekorai állapota alapján – a fűtési rendszer hiánya miatt - nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. A könnyen kiépíthető elektromos fűtési rendszer megléte esetén komfortos besorolású.

### **9. 1141 Bp., Szugló utca 105. 1. em. 7.**

A megközelítőleg dél-keleti utcafronti tájolású, közbelső telekterületen utcafronton zárt sorú beépítéssel épített, pince + földszint + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján - a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek részben felújított (utcafronti és belső udvari homlokzat), részben közepes állapotban vannak. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület észak-keleti, Fűrész utca felé eső oldalán helyezkedik el, bejárata a nyitott közlekedőfolyosó felől érhető el. A fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtó biztonság-technikailag nem megfelelő állapotú, a szerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés részben betörve. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül földgáz kivételével kiépítettek, hitelesített villanyóra fellelhető, vízóra nem található. Kiépített fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszerrel nem rendelkezik, a konyhai falikút felett elhelyezett elektromos vízmelegítő működésképtelen. Fürdőszoba nem kiépített, a konyhából nyíló vizesblokkban csak WC fajansz elhelyezett. Az egyetlen homlokzati nyílászáró (szobai ablak) korszerűtlen, tok- és szárnyszerkezete elhasználódott, cseréje javasolt. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy sem esztétikai, sem műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül.

A fűtést- és melegvíz-ellátást biztosító rendszer, valamint a fürdőszoba hiánya miatt szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

### **10. 1143 Bp., Zászlós utca 8. 3. em. 2.**

A megközelítőleg észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telekterületen utcafronton zártosorú beépítéssel épített, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes, részben felújítandó állapotban vannak. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület zárószintjének utcafronti részén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített a társasházban. A fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett, vasalt bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú, a zárszerkezet könnyen nyitható. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül is kiépítettek, hitelesített gáz-, víz- és villanyóra megtalálható lakáson belül. A fűtést a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthatja, a használati melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. Fürdőszoba + WC kiépített, vízvételi lehetőség itt és a konyhában is biztosított. A szoba mennyezetén lokálisan kisebb – felszíni csapadék okozta – ázási nyomok láthatók, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják, inkább csak esztétikai jellegűek. Az egyetlen homlokzati nyílászáró (szobai ablak), korszerűtlen, tok- és szárnyszerkezete vetemedett, elhasználódott, cserje javasolt. A padló- és falburkolatok szintén felújítandó, cserére érett állapotban vannak, szemrevételezés alapján megállapítható, hogy sem esztétikai, sem műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül.

Szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, komfort besorolás alapján komfortos.

### **11. 1143 Bp., Zászlós utca 10. 1. em. 2.**

A megközelítőleg észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telekterületen utcafronton zártosorú beépítéssel épített, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes, részben felújítandó állapotban vannak. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület első emeletének utcafronti részén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített a társasházban. A fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú, a zárszerkezet könnyen nyitható. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül is kiépítésre kerültek, hitelesített víz- és villanyóra megtalálható lakáson belül, gázóra eltávolítva. A fűtést a szobában elhelyezett gázkonvektor biztosíthat, a használati melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. Fürdőszoba és WC kiépített, WC-ben a fajansz eltávolítva, vízvételi lehetőség a konyhában is biztosított. A fürdőben és a WC-ben – vélelmezhetően korábbi csőtörés okozta – jelentősnek mondható



vakolathibák tapasztalhatók, melyek karbantartást/felújítást igényelnek. Az egyetlen homlokzati nyílászáró (szobai ablak és ajtó), korszerűtlen, tok- és szárnyszerkezete vetemedett, elhasználódott, az üvegezés részben hiányzik, cseréje javasolt. A padló- és falburkolatok szintén felújítandó, cserére érett állapotban vannak, szemrevételezés alapján megállapítható, hogy sem esztétikai, sem műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül. Szemlekorai állapota alapján – a WC hiánya miatt - nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, annak megléte, valamint működő gázszolgáltatás esetén komfortos besorolású ingatlan.

### **12. 1143 Bp., Ilka utca 29. 5. em. 2.**

A megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telekterületen utcafronton zártsorú beépítéssel épített, pince + földszint + 5 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – az 1920/30-as években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes, részben felújítandó állapotban vannak. A társasházi közös tulajdonú tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el, egyetlen lakásként. Az épületben kiépített lift csak a negyedik emeletig közlekedik, innen lépcsősoron érhető el a zárószint, a lépcsőházból nyíló nyitott közlekedőfolyosó felől érhető el az ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartásba 24 m<sup>2</sup>-rel bejegyzett, a helyszíni mérés alapján ennél kisebb hasznos alapterülettel rendelkezik (~21,9 m<sup>2</sup>), értékbecslésünkben a tulajdoni lapon szereplő alapterülettel számoltunk. A fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, a zárszerkezet nyitható, ugyanakkor a szerkezeti elemei vetemedettek, felújítása/cseréje szükségszerű. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul kiépítettek, lakáson belül is kiépítésre kerültek, hitelesített gáz- és villanyóra fellelhető, vízóra nem található. A fűtést a szobában elhelyezett gáz üzemű HÉRA cserépkályha biztosíthat, a használati melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. Fürdőszoba és WC kiépített, vízvételi lehetőség a külön helyiségként elhelyezett konyhában is biztosított. A tartószerkezeti elemeken jelentős vakolathibák (vakolatomlás, foltosodás, salétromosodás) tapasztalhatók, melyek felújítást igényelnek. A homlokzati nyílászárók (szobai és fürdőszobai ablak) tok- és szárnyszerkezetei vetemedettek, elhasználódtak, az üvegezés részben hiányzik, cseréje javasolt. A padló- és falburkolatok szintén felújítandó, cserére érett állapotban vannak, szemrevételezés alapján megállapítható, hogy sem esztétikai, sem műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül. Szemlekorai esztétikai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, egyebekben – működő közműrendszerek megléte esetén - komfortos besorolású ingatlan.

### **13. 1142 Bp., Szatmár utca 34. 1.em. 3.**

A két utca által határolt, kerítéssel kerített saroktelken földszint + 3 emelet szintosztású lakóépület helyezkedik el. Az épület hagyományos szerkezeti rendszerben épült, vélelmezhetően az 1930/40-es években. A függőleges teherhordó szerkezete téglából a szinteket

vasbeton gerendás födém határolja. A homlokzaton egységes színezett vakolat található, csak a lábazati részen tapasztalhatók kisebb – talaj menti felázás okozta – vakolathibák. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer folytonossági hiányosságoktól mentes, a felszíni csapadékelvezetés megoldott.

A lakás fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtaja előtt oldalra nyíló, biztonságtechnikailag megfelelő állapotú rács található, a zárszerkezet a feladatát ellátja. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul megtalálhatók, lakáson belül is kiépítettek, a szemle időpontjában villany- és vízóra lakrészen belül fellelhető, gázóra eltávolítva. Fűtést 1 db parapetes gázkonvektor (szoba), a melegvíz-ellátást villanybojler biztosít, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos szerkezettel, dupla üvegezéssel készültek, szerkezeti elemeik felújítást igényelnek. Az elmúlt időszakban jelentősebb esztétikai/műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül.

Fürdő és WC kiépített, konyhában konyhabútor beépített, vízvételi lehetőség biztosított, meglévő gázszolgáltatás esetén az ingatlan komfortos besorolású, ebben az esetben alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### **14. 1148 Bp., Róna utca 37. 2. em. 10.**

Az úszótelken elhelyezkedő, 3 lépcsőházzal rendelkező, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasházi tömb hagyományos szerkezeti rendszerben épült az 1950/60-as évek környékén. Független teherhordó szerkezete ikersejt téglá, a szinteket előre gyártott, vasbeton gerendás födém határolja. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, utólagos hőszigetelő rendszer nélkül, az elmúlt évtizedekben felújításban részesült (színezés).

Az értékelt lakás az épület első emeletének észak-nyugati részén helyezkedik le, bejárata a zárt lépcsőházból érhető el. A bejárati ajtó felett ajtószámozás elhelyezve az ingatlan-nyilvántartással összhangban, a lakás beazonosítható. A bejárati ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, a zárszerkezet működőképes. Lakáson belül közműrendszerek közül az összes kiépített, az elfogyasztott víz, földgáz és elektromos áram hitelesített mérőórával mért. A fűtést parapetes rendszerű, lakásközponti rendszer biztosítja, a fűtési hő leadása lemezzradiátorokkal történik, a használati melegvíz-ellátás hőtárolós villanybojlerrel megoldott, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. WC beépített, tisztálkodási lehetőség a konyhából leválasztott, azzal egy légtérű vizes helyiségben lehetséges. A villanybojler felett vízesedés okozta vakolathibák tapasztalhatók, melyek a tartószerkezet állékonyságát nem befolyásolják, esztétikai jellegűek. A homlokzati nyílászárókat az elmúlt évtizedekben cserélték műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ablakokra, melyek külső árnyékolókkal nem rendelkeznek. Összességében közepes műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos besorolású lakás, amely alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

#### **15. 1149 Bp., Nagy Lajos király útja 161. fszt. 6.**

A két utca által határolt, kerítéssel kerített saroktelken alagsor + földszint szintosztású lakóépület helyezkedik el. Az épület hagyományos szerkezeti rendszerben épült, vélelmezhetően az 1930/40-es években. A független teherhordó szerkezete téglá a zárófödém borított fa szerkezet. A homlokzaton az elmúlt évtizedekben elhelyezett egységes

színezett vakolat található, csak a lábazati részen tapasztalhatók kisebb – talaj menti felázás okozta – vakolathibák. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer folytonossági hiányosságoktól mentes, a felszíni csapadékelvezetés megoldott.

A lakás fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtaja előtt oldalra nyíló, biztonság-technikailag megfelelő állapotú rács található, a zárszerkezet a feladatát ellátja. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul megtalálhatók, lakáson belül is kiépítettek, a szemle időpontjában villany- és gázóra lakrészen belül fellelhető, vízóra nem található. Fűtést 1 db parapetes gázkonvektor (szoba), a melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A padozaton parketta és mozaiklap elhelyezett, állapota közepesnek, felújítandónak mondható. A Gyarmat utca felé tájolt homlokzati nyílászáró (1 db szobai ablak) műanyag tok- és szárnyszerkezetel készült, hőszigetelő üvegezéssel ellátott, külső árnyékolással nem rendelkezik, állapota megfelelő. A falszerkezeten nem tapasztalható jelentősebb, annak állékonyságát befolyásoló szerkezet vagy esztétikai hibára utaló jel.

Fürdő és WC kiépített, konyhában vízvételi lehetőség biztosított, ingatlan komfortos besorolású.

#### **16. 1145 Bp., Újvidék sétány 12. fszt. 1.**

A megközelítőleg északi utcafronti tájolású telekterületen utcafronti beépítésű, 5 lakásos társasházi egység helyezkedik el. Az épület hagyományos szerkezeti rendszerben épült, vélelmezhetően az 1920/30-as években. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vasbeton/acélgerendás gerendás födém határolja. A homlokzaton egységes színezett vakolat található, csak a lábazati részen tapasztalhatók kisebb – talaj menti felázás okozta – vakolathibák. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer folytonossági hiányosságoktól mentes, a felszíni csapadékelvezetés megoldott.

A lakás tulajdoni lap szerint földszinti elhelyezkedésű, természetben az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata keskeny beton lépcsősorhoz kapcsolódó közlekedőrészen keresztül érhető el, közvetlen belső udvari bejáratral. A fa tok- és szárnyszerkezetű, részben üvegezett bejárati ajtaja előtt oldalra nyíló, biztonság-technikailag nem megfelelő fa ajtó található, a zárszerkezet a feladatát ellátja, a szerkezeti elemek jelentősen vetemedtek. Közműrendszerek épületen belül hiánytalanul megtalálhatók, lakáson belül a gáz kivételével kiépítettek, a szemle időpontjában villanyóra lakrészen belül fellelhető, vízóra nem található. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek, fürdő és WC nem található lakrészen belül. A homlokzati nyílászárók kapcsolt gerébtokos szerkezettel, dupla üvegezéssel készültek, szerkezeti elemeik felújítást/cserét igényelnek. Az elmúlt időszakban jelentősebb esztétikai/műszaki felújítások nem történtek lakrészen belül.

Fürdő és WC nem kiépített, fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszer nem található, vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, szükséglakás besorolású.

#### **17. 1146 Bp., Thököly út 65. fszt. 4.**

A közbenső telekterületen két felépítményből álló társasházi egység helyezkedik el. Az utcafronton zárt sorú beépítésű, pince + földszint + emelet szintosztású épület található, míg a

belső udvaron önálló felépítményként egy földszintes épület. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a belső udvari épületben érhető el, bejárata a belső udvar felől nyílik. Az épület vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, téglá független teherhordó szerkezettel, borított fa zárófödémmel. Az épület homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, lokálisan – jellemzően a lábazati és a tetőszerkezet alatti részen – vizesedés okozta vakolathibákkal rendelkezik. A 'B' épület homlokzata, melyben a vizsgált albetét is helyet kapott jó műszaki állapotú.

Az ingatlan bejárata a szemle időpontjában OSB lappal borított, a mögötte található, fa tok- és szárny szerkezetű, üvegezett ajtó biztonság-technikailag nem megfelelő állapotú, a zárszerkezet hiányzik. Közműrendszerek hálózatai közül a gáz, a villany és a víz is kiépített, közcsatornára csatlakozási lehetőség biztosított. Hitelesített közműmérők közül gázóra lakrészben belül fellelhető (rendszerrel lecsatlakoztatva), villanyóra eltávolítva, vízóra nem található. A lakrész fűtését a szobában elhelyezett parapetes gázkonvektor biztosíthatja (működőképessége nem tesztelt), a konyhában elhelyezett - használati melegvíz-ellátást biztosító – felső szerelésű elektromos melegítő működésképtelen, így melegvíz nem biztosított, A belső tér padló- és falburkolatai elhasználódottak, cseréjük szükségzerű. Fürdőszoba és WC nem került kiépítésre, vízvételi lehetőség a konyhában biztosított. A szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére. Összességében kerületen belül átlagos elhelyezkedésű, a fürdő és WC hiánya miatt szükséglakás besorolású lakóingatlan.

#### **18. 1042 Bp., Rózsa utca 8. 5. em. 25.**

A társasház, amelyben az értékelt lakás található, hasonló társasházakkal beépített környezetben a nagy átmenő forgalmú Thököly úton a Szabó József utca és a Cházár András utca közötti szakaszon helyezkedik el. Az értékelt ingatlan egy pince+fszt.+1 emelet szinttagozódású, hagyományos építési módban épült épület egyik emeleti lakóegysége. A társasház korának megfelelő állapotú, karbantartást igényel.

A lakás átlagos alaprajzi elrendezésű, felújítandó műszaki állapotú 1 szobás, wc-, fürdőhelyiséggel nem rendelkezik, komfort nélküli besorolású. A folyosó végén található lakáson kívüli mellékhelyiség. A szoba ablaka a Thököly út felé néz, a fák miatt korlátozottan benapozott. Kialakítása szerint, előtér-konyha, szoba. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek, egyrétegű üvegezésűek, a burkolatok közepes/felújítandó állapotúak. Fűtése gázkonvektorral biztosított, melegvíz-ellátása nincs, vízkivételi lehetőség van. Az ingatlan önálló villany-, és gázmérőórával rendelkezik.

#### **19. 1143 Bp., Ilka utca 49. as. 1.**

Az Ilka és az Ida utcák által határolt, kerítéssel kerített saroktelken alagsor + félemelet + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A független teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek megfelelő, karbantartott állapotban vannak, a tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén érhető el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift

nem beépített. A bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában villanyóra a lakásajtó mellett fellelhető, gázóra eltávolítva, vízóra nem található. Fűtési és használati melegvíz-ellátást biztosító rendszer a szemle időpontjában nem található, azok gépészeti részei eltávolítva. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújítandó állapotban vannak. A padozaton laminált parketta és kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A belső falszerkezeten és födémén vizesedés okozta esztétikai hibák tapasztalhatóak. Jelentős a vakolatmállás/omlás, penészesedés, foltosodás, melyek – a további állagromlást megelőzendő – azonnali beavatkozást igényelnek.

A belső udvari tájolású, párnafa tokozású, dupla üvegezésű ablakok szerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés részben hiányzik. Vízvételi lehetőség biztosított a fürdőben és a konyhában, a csaptelepek eltávolítva. Az ingatlan félkomfortos besorolású.

#### **20. 1145 Bp., Mexikói út 54. as. 2.**

A Mexikói és a Gyarmat utcák által határolt, kerítéssel kerített saroktelken alagsor + félemelet + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek megfelelő, karbantartott állapotban vannak, a tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén érhető el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített. Tulajdoni lap szerint 1 szobás, a helyiségfunkciók alapján a szemle időpontjában 2 szoba kialakítású. A bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában gáz- és villanyóra fellelhető, vízóra nem található. Fűtési kéménybe kötött gázcirkó biztosítja radiátorokkal, a használati melegvíz-ellátás hőtárolós gázbojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A padló- és falburkolatok elhasználódtak, felújítandó állapotban vannak. A padozaton szőnyegpadló és kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A belső falszerkezeten vizesedés okozta esztétikai hibák tapasztalhatók. Jellemzően a lábazati részen vakolatmállás, táskásodás penészesedés tapasztalható. A fürdőszoba csempeburkolata harántrepedéssel elvált a tartószerkezettől, a további állagromlást megelőzendő, azonnali beavatkozás javasolt. A belső udvari tájolású, párnafa tokozású, dupla üvegezésű ablakok szerkezeti elemei vetemedettek, az üvegezés részben hiányzik. Vízvételi lehetőség biztosított a fürdőben és a konyhában, az ingatlan – működőképes gépészet megléte esetén – összkomfortos besorolású.

#### **21. 1146 Bp., Hungária krt. 165/A. as. 1.**

A kerítéssel kerített, megközelítőleg dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telekterületen alagsor + félemelet + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása alapján – az 1930/40-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes állapotban vannak, felújítások az elmúlt időszakban nem történtek. A tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem

tapasztalható. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer ép, a felszíni csapadékelvezetés biztosított.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített. A bejárati ajtó a szemle időpontjában nem zárható, állapota felújítandó, cserére szoruló. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, a szemle időpontjában villanyóra és gázóra fellelhető, vízóra nem található, a gázóra a rendszerről lecsatlakoztatva. A fűtést a szobában elhelyezett, kéménybe kötött gázkonvektor biztosíthat, a használati melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldható, a gépészet működőképessége a szemle során nem tesztelt. A helyiségekben jelentős mértékben felhalmozott lomoktól a padló és falburkolatok csak részben szemrevételezhetőek, a látható részeken jelentősebb szerkezeti hibára utaló jel nem tapasztalható, a felületképzések jelentős mértékben elhasználódottak, cserére érett állapotban vannak. a padozaton parketta, valamint kerámialap található, a falfelületek festettek, csempeburkolattal ellátottak. A belső udvari tájolású, párnafa tokozású, dupla üvegezésű ablakok felújítandó, cserére érett állapotúak. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított, fürdő + WC kiépített. Technikai jellemzők alapján komfortos besorolású, esztétikai állapota miatt életvitelszerű lakhatásra alkalmatlan lakás.

### **22. 1146 Bp., Hermina út 14. as. 3.**

A megközelítőleg észak-keleti utcafronti tájolású, közbenső telekterületen szabadonálló beépítéssel épített, alagsor + félemelet (földszint) + 2 emelet szintosztású társasházi egység helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló, szemrevételezhető ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak, a homlokzaton jelentős mértékű – felszíni csapadék okozta – vakolathibák tapasztalhatók.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a lépcsőházból nyílik. A tömörfa bejárati ajtó szerkezetiileg megfelelő, a kor elvárt biztonság-technikai jellemzők alapján felújítandó. Közműrendszerek közül a villany, a víz és a közcsatorna elérhető, villanyóra fellelhető, vízóra nem található. Fűtési és melegvíz-ellátási rendszerrel nem rendelkezik. A padló- és falburkolatok elhasználódottak, cserére érett állapotban vannak. A padozaton parketta található, a falfelületek festettek, lokálisan vizesedési nyomokkal (vakolatpergés/mállás, foltosodás). Az egyetlen ablak szerkezeti elemei elhasználódottak, vetemedettek, csak csekély természetes fényt juttat a belső térbe, cseréje időszerű. A belső tér 263 cm belmagasságú. Vízvételi lehetőség a bejárat melletti mosogatónál biztosított, WC, fürdőszoba és konyha nem található lakrészen belül, szükséglakás besorolású. Szemlekorai állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II. 10.) /17/2016. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

### **23. 1146 Bp., Thököly út 93. as. 2.**

A részben utcafronti beépítésű, részben kerítéssel kerített telekterületen 2 épülettel rendelkező társasházi egység helyezkedik el. Az értékelt ingatlan az utcafronttól távolabb eső, alagsor + félemelet + 2 emelet szintosztású épület alagsori szintjén helyezkedik el. Az épület – kialakítása és tagolása alapján – a XIX. század utolsó harmadában épült hagyományos

szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló, szemrevételezhető ingatlanrészek felújítandó állapotban vannak, a homlokzaton jelentős mértékű – felszíni csapadék okozta – vakolathibák tapasztalhatók.

Az értékelt lakás az épület alagsori szintjén helyezkedik el, bejárata a lépcsőházból nyílik. Az üvegezett bejárati ajtó szerkezeti elemei jelentős mértékben vetemedettek, a kor elvárt biztonság-technikai jellemzők alapján cserére szorul. Közműrendszerek közül az összes rendszer kiépített, hitelesített közműmérők ingatlanrészen belül fellelhetők. Fűtési és melegvíz-ellátási rendszerrel nem rendelkezik. A padló- és falburkolatok jelentős mértékben elhasználódottak, cserére érett állapotban vannak. A padozaton parketta található, a falfelületek festettek, lokálisan vizesedési nyomokkal. A belső udvari tájolású ablakok szerkezeti elemei elhasználódottak, vetemedettek, csak csekély természetes fényt juttatnak a belső térbe, cseréjük javasolt. A belső tér 280 cm belmagasságú. Vízvételi lehetőség a falikútnál biztosított, WC, fürdőszoba és konyha nem található a lakrészen belül, szükséglakás besorolású. Szemlekori állapota alapján nem alkalmas a (16/2016. (II. 10.) /17/2016. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

### **Elővásárlási jog:**

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1)-(2) bekezdései szerint:

39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

### **Az ajánlatok benyújtásának helye, ideje és módja:**

**Ajánlatok a 'Kérelem Bejelentő Nyomtatvány Önkormányzati tulajdonú lakások nem műszaki és pénzügyi jellegű ügyintézéséhez' formanyomtatványon nyújthatóak be, amely átvehető a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztály ügyfélszolgálatán. (Bp. XIV. Bácskai utca 53.)**

**Az Ajánlattevők ajánlataikat személyesen vagy meghatalmazott útján írásban, zárt, sértetlen, megcímzetlen, feladót, vagy más jelet nem tartalmazó borítékban nyújthatják be, amelyen csak az alábbi szöveg szerepelhet:**

**„AJÁNLATTÉTEL PÁLYÁZATRA”. Ettől eltérő ajánlatot az Ügyfélszolgálat nem vesz át.**

<b>A benyújtási határidő: 2022. december 12. (hétfő 17:30)</b>
--

**Az ajánlatokat** személyesen vagy meghatalmazott útján lehet benyújtani 2 példányban, 1 eredeti, minden oldalon eredeti cégszerű aláírással, magánszemély esetén eredeti aláírással vagy a meghatalmazott aláírásával ellátva, és 1 másolati példányban.

Kiíró a beadási határidőn túli ajánlatot nem fogad el.

**Egy ajánlattevő egy ingatlanra érvényesen csak egy ajánlatot tehet.**

**Egyéb információk kérése a pályázat vonatkozásában:**

A pályázó kérésére és részére a pályázati feltételek pontosítása céljából a pályázati kiírásban foglaltakon túl is adható felvilágosítás.

**Az ajánlatok felbontásának helye és időpontja, jelen lévők megnevezése:**

A pályázatok bontására 2022. december 14. napján 9.00 órakor kerül sor a Zuglói Polgármesteri Hivatal (Budapest XIV. Pétervárad u. 2-4.) 218. számú tárgyalójában.

Az ajánlatok felbontásánál jelen kell lennie a bontó bizottság tagjainak, akik:

- Lakáshasznosítási Osztály vezetője
- a Gazdasági Bizottság elnöke
- a Polgármesteri Hivatal kijelölt 2 fő munkatársa

Az ajánlatok felbontásánál jelen lehetnek az ajánlattevők, illetve érvényes meghatalmazással rendelkező meghatalmazottjuk.

A bontás napján a Bontó Bizottság dönt a benyújtott ajánlatok érvényességéről. A pályázat abban az esetben **érvényes**, ha megfelel Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016. (III. 04.) önkormányzati rendelete, illetve annak 1. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat, valamint a pályázati kiírás követelményeinek, így különösen:

- a pályázati határidőn belül került benyújtásra;
- a meghatározott formanyomtatványon került benyújtásra;
- írásban, megcímetlen, feladót vagy más jelet nem tartalmazó, zárt, sértetlen borítékban került benyújtásra, „**AJÁNLATTÉTEL PÁLYÁZATRA**” szöveggel;
- az ajánlat **magyar nyelven**, személyesen vagy meghatalmazott útján, 2 példányban, 1 eredeti, minden oldalon eredeti aláírással, vagy a meghatalmazott aláírásával ellátva, és 1 másolati példányban került benyújtásra;
- **tartalmazza a pályázó azon nyilatkozatát**, hogy tudomással bír arról, hogy a pályázati kiírás az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (III. 04.) önkormányzati rendelete, illetve annak 1. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat alapján történt, melynek rendelkezéseit ismeri és magára nézve kötelezőnek ismeri el, valamint a pályázati kiírásban foglalt feltételeket elfogadja;
- **a pályázati biztosíték megfizetését igazoló bizonylatot** az Ajánlattevő az előírtaknak megfelelően, a pályázatot tartalmazó zárt borítékban elhelyezve a Kiíró rendelkezésére bocsátotta.

Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni.



### **Az ajánlatok elbírálására vonatkozó időtartam, az elbírálásra jogosult megnevezése**

A benyújtott és érvényes ajánlatok értékelését a Gazdasági Bizottság által kijelölt 4 tagú értékelő bizottság végzi, 2022. december 19-én. Az Értékelő Bizottság akkor határozatképes, amennyiben ülésén legalább 3 tagja jelen van. A döntéshozatal egyszerű szótöbbséggel történik.

**A pályázatok értékelése során az ajánlati ár határozza meg a pályázók sorrendjét. A nyertes az, aki a legmagasabb árat, az összességében a legelőnyösebb ajánlatként ajánlja. Összességében legelőnyösebb ajánlatnak azon ajánlat minősül, amely a legmagasabb ajánlati összegnek egy összegben történő megfizetését nem köti egyéb feltételhez, illetve ahhoz nem kér részletfizetést. Amennyiben azonos legmagasabb ajánlati összeget tartalmazó, több olyan érvényes ajánlat érkezik, amely az ajánlati összeg megfizetését feltételhez köti, illetve részletfizetést kér, akkor legelőnyösebb ajánlatnak azt az ajánlatot kell tekinteni, amely szerint a legmagasabb ajánlati összegnek megfelelő vételár teljes összege az Önkormányzat részére a legkorábbi időpontban megfizetésre kerül.**

Az értékelés időpontját követő első Gazdasági Bizottsági ülésen kerül sor a pályázat határozattal történő **elbírálására és a határozat kihirdetésére**. A Gazdasági Bizottság ezzel kapcsolatos napirendi pontját nyilvános ülésen tárgyalja. A határozathozatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47. § (1)-(2) bekezdése alapján egyszerű szótöbbséget igényel.

**A kihirdetésre az Ajánlattevőket meg kell hívni.**

**A döntésről a kihirdetését követő 5 munkanapon belül írásban értesíteni kell valamennyi pályázót.**

**A lakások megtekintésének időpontjai:**

<b>Cím:</b>	<b>megtekintési időpont:</b>
1145 Bp., Jávor utca 11/A. as. 2.	2022.11.17. 15.00 – 15.30
1143 Bp., Utász utca 3. fszt. 10.	2022.11.22. 13.30 – 14.00
1146 Bp., Thököly út 53. fszt.6.	2022.11.22. 10.30 – 11.00
1147 Bp., Szentés utca 60. as. 3.	2022.11.29. 12.30 – 13.00
1145 Bp., Amerikai út 37. as. 1.	2022.11.29. 11.30 – 12.00
1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 7.	2022.11.24. 11.00 – 11.30
1149 Bp., Kövér Lajos utca 32. as. 1.	2022.11.24. 11.00 – 11.30
1141 Bp., Szugló utca 96. 2. em. 1.	2022.11.24. 12.00 – 12.30
1141 Bp., Szugló utca 105. 1. em. 7.	2022.11.24. 12.45 – 13.15

1143 Bp., Zászlós utca 8. 3. em. 2.	2022.11.22. 14.30 – 15.00
1143 Bp., Zászlós utca 10. 1. em. 2.	2022.11.22. 15.15 -15.45
1143 Bp., Ilka utca 29. 5. em. 2.	2022.11.17. 14.00 – 14.30
1142 Bp., Szatmár utca 34. 1. em. 3.	2022.11.24. 10.00 – 10.30
1148 Bp., Róna utca 37. 2. em. 10.	2022.11.29. 10.30 – 11.00
1149 Bp., Nagy Lajos király útja 161. fszt. 6.	2022.11.24. 9.00 – 9.30
1145 Bp., Újvidék sétány 12. fszt. 1.	2022.11.29. 9.30 – 10.00
1146 Bp., Thököly út 65. fszt. 4.	2022.11.22. 9.30 – 10.00

1042 Bp., Rózsa utca 8. 5. em. 25.	2022.12.01. 9.30 – 10.00
1143 Bp., Ilka utca 49. as. 1.	2022.11.17. 12.00 - 12.30
1145 Bp., Mexikói út 54. as. 2.	2022.11.22. 11.30 – 12.00
1146 Bp., Hungária krt. 165/A. as. 1.	2022.11.17. 9.00 – 9.30
1146 Bp., Hermina út 14. as. 3.	2022.11.17. 10.00 – 10.30
1146 Bp., Thököly út 93. as. 2.	2022.11.17. 11.00-11.30

#### **A pályázat eredménytelenné nyilvánítása:**

**A pályázó bármely, a pályázati kiírást követően a pályázattal összefüggő, a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (III. 04.) önkormányzati rendelete, illetve annak 1. számú mellékletét képező Versenyztetési Szabályzat hatálya alá eső magatartásával a kiírás és a Versenyztetési Szabályzat, illetve annak alapját képező önkormányzati rendelet szabályait magára kötelező erejűnek ismeri el, és vállalja az azok alapján fennálló kötelezettségei megtartását.**

Kiíró fenntartja azon jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést.

#### **Pályázati biztosíték:**

**A pályázaton való részvétel biztosíték (bánapénz) adásához is kötött, melyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell a Kiíró rendelkezésére bocsátani.**

**A pályázati biztosíték összege: a jelen Pályázati Kiírásban szereplő, az adott ingatlanra vonatkozó minimálisan ajánlható vételár 5 (öt) százaléka.**

A pályázati biztosítékot **kizárólag banki átutalással** és az alábbi címzettnek és számlaszámra kell teljesíteni: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 11784009-15514004.

A pályázati biztosíték megfizetését igazoló bizonylatot a pályázat benyújtásával egyidejűleg, a pályázatot tartalmazó zárt borítékban elhelyezve köteles a pályázó csatolni. **Ennek hiányában a pályázat érvénytelennek minősül.**

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, illetőleg, ha a szerződéskötés a Kiíró oldalán felmerült okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálása után - az alábbi kivételektől eltekintve - vissza kell adni.

Nem jár vissza a biztosíték, ha az Ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a pályázó a benyújtásra nyitva álló határidő lejárta előtt vonta vissza ajánlatát.

**A pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerezés helye:**

- A pályázati kiírás Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztály Ügyfélszolgálatán (a továbbiakban: Ügyfélszolgálat), az Önkormányzat ([www.zuglo.hu](http://www.zuglo.hu)), valamint az ingatlan.com hirdetési felületén tekinthető meg.

- A pályázattal kapcsolatos kérdések feltehetően személyesen az Ügyfélszolgálaton, illetve a 06-1-872-9-275 telefonszámon - hivatali időben.

Az Ügyfélszolgálat címe: Budapest XIV. kerület, Bácskai utca 53.

Az ügyfélszolgálat félfogadási ideje:

**H:** 8.15 - 12.00; 12.30 -17.00, **K és Cs:** 8.15 - 12.00; 12.30 - 15.30, **Sz:** 8.15 - 12.00; 12.30 - 16.00, **P:** 8.15 - 11.30.