



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET  
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁROSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 283-0646  
www.pestertzsebet.hu

**Tárgy:** Tájékoztató a kiadatlan üzlet- és raktárhelyiségekről és a rendeltetésszerű használat feltételeinek biztosításához szükséges intézkedésekről

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 350 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan található, melyből

121 db üzlethelyiség,

35 db irodahelyiség

38 db raktárhelyiség

96 db volt óvóhely

26 db garázs

18 db padlástér,

16 db egyéb helyiség (orvosi rendelő, gyógyszerár, trafóház, telefonközpont, műhely, stb.)

Az üzlet- és raktárhelyiségek közül jelenleg 20 db áll üresen, melyekről – azok állapotáról és a rendeltetésszerű használathoz szükséges intézkedésektől, az INTEGRIT-XX. Kft. jogelődje, a Pesterzsébet Városfejlesztő Kft. által 2016. év végén végzett felmérés alapján – az alábbiakban adok tájékoztatást:

### **Helsinki út 26. fsz. 2, 3, 4, 6, 7, 8. szám alatti ingatlanok**

A helyiségcsoport egy nagy acélvázás, lapostetős üzletközpont része, mely társasházként funkcionál. A 11 albetétből 3 albetét magántulajdonban van, 8 ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat. Az üzletközpont teteje javítás után is több helyen beázik, ezért teljes tetőfelújítás javasolt 1200 m<sup>2</sup>-en. A helyiségek villany- és vízórakkal rendelkeznek, de a vízórák nem hitelesek. A fűtés a helyiségek egy részében a ház központi fűtési rendszerére kapcsolt, de nem működik, a helyiségek másik részében gázfűtés található, de ezek nagy része is leszerelt, nem működik. Az elektromos rendszer hiányos, felülvizsgálata szükséges. A lámpákat, kapcsolókat, konnektorokat jórészt leszerelték, pótlásuk szükséges.

A gépészeti szaniterek komplett cseréje szükséges, mely során a csatornarendszer állapotát ellenőrizni kell. A vízhálózat 2013 óta pangó állapotban van, ezért fertőtlenítése szükséges.

A padlóburkolatok töröttek, hiányosak, a belső vakolat leválik, a belső tereket és a nyílászárókat festeni, tisztítani szükséges. Az álmennyezet leszakadt, az üzlethelyiségek egy részében hulladék található.

A helyiségcsoport további hasznosítására vonatkozóan 2017. és 2018. évben több előterjesztés készült a Gazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület részére.

A helyiségcsoport felújításának becsült költsége 2017. évben 226.800.000,- Ft+áfa összeg volt.

#### **Ilona u. 26. – Jókai M. u. 52. szám alatti üzlet**

A helyiség rendkívül rossz állapotban van, a közüzemi mérőórákat leszerelték. A helyiség teljes felújítása szükséges. A külső és belső nyílászárók rossz állapotúak, a redőnyök cserére szorulnak. A burkolatok töröttek, hiányosak. A helyiség belső tereinek vakolása, glettelése, festése szükséges. A rendeltetésszerű használat érdekében vízóra, villanyóra, gázóra felszerelése, szabványosítása, valamint a fűtésrendszer kiépítése, a csatornahálózat felülvizsgálata szükséges.

A helyiségbe az oldalfali kirakaton keresztül a redőny felhúzásával lehet bejutni. Az ablak és a kirakatüvegek hiányosak. Az ereszcsonna teljes cseréje szükséges. A tető megrogyott, a tetőfedés hiányos, cserepek töröttek, hiányosak, az ingatlan a tetőről beázik.

#### **Jókai M. u. 45. – Valéria u. 1. szám alatti raktár**

Az ingatlanban vízóra és elektromos mérőóra található. A lábazat felszívja a talajnedvességet, az ereszcsonnánál a vakolat ázik, szigetelés, vakolatcsere és pótlás szükséges. A burkolatok helyreállítása és pótlása szükséges. A földem repedezett és lehajlott, statikai felülvizsgálat és javítás szükséges. Az ingatlan több helyen beázik.

A helyiség nem fűthető. Az elektromos és vízvezeték, valamint a csatornarendszer felülvizsgálata szükséges.

#### **Kossuth Lajos u. 146. szám alatti iroda**

Az ingatlan korábban a Családsegítő Szolgálat irodahelyiségeként működött. Az ingatlanban vízóra, gázóra és villanyóra található. A külső homlokzati színezés pereg, a belső burkolatok sérültek, a kőburkolatok kopottak. A nyílászárók felújítása szükséges.

#### **Kossuth Lajos u 61. alagsor 4. szám alatti üzlet**

Az ingatlan elektromos mérővel felszerel, de az kikapcsolt állapotban van. Az ingatlan teljes felújítása szükséges. A főfalak nedvesek, szigetelésük és a falburkolat cseréje indokolt. a nyílászárók javítása, cseréje, valamint a fűtési rendszer kiépítése, vízóra telepítése szükséges. A helyiséget lomtalanítani kell, illetve teljes festésre, mázolásra szorul.

A földemgerenda alatt, valamint a földem több helyen repedezik, ezért az ingatlan statikai felülvizsgálata szükséges.

#### **Kossuth Lajos u. 66. szám alatti üzlet**

A helyiség alapincézett, földszintes, magastetős, tetőtérbeépítéses épületben található, a magastető a helyiség sarkánál beázik, ugyanítt belülről a főfal is vizesedik, ami a tetőhéjalás és bádogozás hibájára vezethető vissza. A helyiségben villany és vízóra van, a fűtés kiépítése és az elektromos rendszer felülvizsgálata szükséges.

A gépészeti szaniterok komplett cseréje és a csatornák állapotának ellenőrzése szükséges. A vízhálózatot fertőtleníteni kell. A padlóburkolat erősen leromlott állapotú, a csempeburkolat javítása, a belső terek festése, a külső nyílászárók és redőnyök cseréje, javítása, festése szükséges.

Megjegyzés: Az ingatlanra kiírt értékesítési pályázat ajánlat hiányában eredménytelenül zárult.

#### **Kossuth Lajos u. 68. sz. üzlet**

A helyiség alapincézetlen, földszintes, magastetős, valamikor lakásként funkcionált. A tetőhéjalást és a bádogozást felül kell vizsgálni, a kémény megrogyott. Az ingatlan vízórával rendelkezik, a villanyórát leszerelték, gázellátás nincs, fűtés jelenleg nincs az ingatlanban.

A gépészeti szaniterok pótolni, cserélni és a csatornák állapotát ellenőrizni szükséges. A vízhálózatot fertőtleníteni kell. A belső burkolatokat és a külső homlokzatot javítani, színezní kell, a teljes belső teret festeni szükséges.

#### **Munkásház u. 1. – Vörösmarty u. 113. szám alatti üzlet**

A pince fala teljesen átázott, mállik. A földem betonvasai rozsdásak, a beton repedezik. A főfal lábazat ázik, a vakolat pereg. Az ereszcsonna hiányzik. A raktárhelyiségek vakolata magasan mállik, a belső és udvari ajtók nem záródnak. A szaniterok hiányoznak, az elektromos rendszer és vízvezeték rendszer felülvizsgálata szükséges.

A bejárati ajtó hiányzik, csak redőnyel zárt a helyiség.

#### **Nagysándor József u. 118. fsz. 1. és 2. szám alatti üzlet**

Az épület erősen leromlott állapotú, melyen a 2018. év elején történt baleset tovább rontott. Az ingatlanban fűtés nincs fűtés, a külső szerkezeti elemek (főfalak, földem, tetőszerkezet) is erősen leromlott állapotúak, ezért az épület bontása javasolt.

Megjegyzés: Az ingatlanokat – a közös udvarban található műhelyingatlannal együtt – a Képviselő-testület értékesíteni kívánja.

#### **Pacsirta u. 157. szám alatti üzlet**

A helyiség beázik, tetőjavítás szükséges. A helyiség villanyórával rendelkezik, de villamoshálózata, fűtési rendszere és vízellátása felülvizsgálatra szorul.

Gépészeti szaniterok nincsenek, a vízhálózatot fertőtleníteni kell. A belső terek teljes felújítása, padlóburkolat és csempeburkolat cseréje, a falak vakolása, festése, a belső nyílászárók mázolása szükséges.

#### **Szivacs u. 3. psz. üzlet**

Az épület alapincézett, földszintes, magastetős épületben van, beázik. Az áramszolgáltatás ki van kapcsolva a mérőórát leszerelték. A helyiség rendkívül leromlott állapotú. A helyiség üzletként nem hasznosítható, a teljes belső bontással, az áramszolgáltatás helyreállításával, a

világítás kiépítésével, a belső vakolat helyreállításával, a belső tér betonozásával, festésével raktárhelyiségként működtethető.

#### **Tátra tér A/1. 1. lph. III/1 szám alatti iroda**

Az ingatlanban villanyóra található. A falak repedeznek, fűtés nincs kiépítve. A víz- és csatornarendszer felújítása, a padlóburkolatok cseréje, pótlása, a nyílászárók javítása, mázolása szükséges.

#### **Tátra u. 6. fsz. 7. szám alatti üzlet**

Az ingatlan részben alápincézett, földszintes, magastetős épületben van. A helyiség villany-, víz és gázórával rendelkezik, fűtés csak az üzlettérben van. A víz-, gáz és elektromos rendszer felülvizsgálata szükséges.

A gépészeti szanitereket cserélni, a belső padló és falburkolatokat javítani, felújítani szükséges. A pincerész beázik, talajvíz elleni szigetelés és a lábazati vakolat pótlása szükséges. A főfal megrepedt, az eresz és az attika fal javítása szükséges. A külső és belső nyílászárók cseréje, javítása szükséges.

#### **Vörösmarty u. 103/B. szám alatti üzlet**

Az ingatlan oldalfalain a vakolat levált, a téгла kilátszik. Több helyen a mennyezet vakolás is elvált, a vakolat repedezett. A helyiségben fűtés nincs, a vízvezetékek felülvizsgálata szükséges. A szaniterek hiányosak. Az utcai fronton ereszcsatorna cseréje szükséges.

A belső burkolatok cseréje, javítása, a nyílászárók cseréje szükséges.

Tájékoztatót készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Budapest, 2019. január 3.

  
**Kernné dr. Kulcsár Dóra**  
osztályvezető



*homi*