

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

Előterjesztése

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. október 22-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. október 24-i,
a Képviselő-testület 2013. október 30-i üléseire**

Tárgy: Önkormányzati lakás célú ingatlanok felújítása.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Budaörs Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő Testülete 155/2013. (V.15.) sz. határozatával jóváhagyta a BTG Kft által összeállított **2013 évi felújítási programban megjelölt lakás célú ingatlanok részleges vagy teljes felújítását** azzal, hogy meg kell vizsgálni a felújítások leginkább költségtakarékos módját, a lakások kezelőjével, a BTG Kft-vel egyeztetve. A 2013. évi Költségvetésről szóló 11/2013. (III.11.) ÖKT rendelet 5.sz. melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása soron erre a célra bruttó **50.000.000,-Ft** keretösszeget határozott meg. A javasolt lakások az alábbiak voltak. A javaslatban a prioritásokat a BTG Kft a műszaki állapot alapján határozta meg.

1. Vasvári Pál u. 14/2.
2. Petőfi Sándor u. 10.
3. Ostor köz 2/1.
4. Beregszászi út 38. fszt.1
5. Kamaraerdei út 59-61.
6. Baross u. 1/5.
7. Baross u. 74/5.
8. Károly Király út 62/2.
9. Zombori u. 72./1 és 72./2 (két lakás)

Új címként vettük fel ebbe a körbe:

10. Lévai u. 33. II. em. végrehajtótól 08.07-én visszavett lakás
11. Baross u. 74/2. újonnan vásárolt lakás

A Műszaki Ügyosztályunk Gondnoksági Csoportja a BTG Kft képviselőjével a fenti lakásokban bejárást tartott, és a felújítás gazdaságos műszaki tartalma meghatározásra került. Az 1.-4. és 9. címek tekintetében a munkálatok megkezdődtek. Egyes ingatlanokkal kapcsolatban azonban több alternatíva lehetősége merült fel. Vizsgálatunk eredményét az alábbiakban ismertetjük. Az építési munkákra előzetes, tájékoztató jellegű árajánlatokat kértünk be, becsült költségeinket erre is tekintettel kalkuláltuk.



I. CSOPORT: FELÚJÍTÁS INDOKOLT ÉS A MUNKÁLATOK ELINDULTAK

1. Vasvári Pál u. 14/2.

Osztatlan közös tulajdonú telken álló, sorház-szerű beépítésű, földszintes, beépítetlen tetőtérrel rendelkező épületben lévő 61,7m²-es, két szobás lakás.

Az épület állékonysági problémáira tekintettel statikai szakvéleményt készítettünk. Ennek útmutatásai alapján az elengedhetetlenül szükséges balesetvédelmi és állagmegóvási feladatokat elvégeztük: fedélszék és oromfal szükséges javításai, megerősítései, és a beázó tető-héjalás cseréje.

Gázkészülék felülvizsgálatot és érintésvédelmi vizsgálatot végeztettünk, ennek alapján a lakás teljes villanszerelését fel kellett újítani, tűzveszélyesség miatt. A két szobás lakást beköltözésre átadtuk.

Költségek (bruttó): **3.345.044,-Ft**

2. Petőfi Sándor u. 10.

Osztatlan közös tulajdonú telken álló, sorház-szerű beépítésű, földszintes, beépítetlen tetőtérrel rendelkező épületben lévő egy szobás, 28m²-es garzon-lakás, jelenleg lakott. Statikai szakvéleményt készítettünk. A szakvélemény szerint halaszthatatlanul szükséges a fedélszék állékonyságának megőrzéséhez bizonyos javítások, megerősítések, és a beázó tető-héjalás cseréjének elvégzése. A munkákat megversenyeztettük, kiegészítve a műszaki tartalmat az érintésvédelmi hiányosságok megszüntetésével. Az építés-kivitelezés elkészült.

Költségek (bruttó): **1.771.687,-Ft**

3. Ostor köz 2/1.

Magas tetős épület, a földszintjén egy lakás (73m²) található, jelenleg lakott. Az épület helyi védelem alatt áll, azonban állaga jelentősen leromlott: homlokzati díszítése sérült, hiányos, alapozása és tartószerkezetei felülvizsgálandóak, talajnedvesség elleni szigetelése megoldatlan. Fedése beázott. A Főépítési Iroda napirendre vette a teljes épület-rekonstrukció kérdését.

Ezen a címen ezért csak a halaszthatatlan állagmegóvás miatt szükséges munkákat végeztettük el: a fedélszék állékonyságának megőrzéséhez bizonyos javítások, megerősítések, omlékony oromfalak és kémény javítása, hulló vakolatok javítása, és a beázó tető-héjalás cseréjének elvégzése, valamint a lakószoba fal vizesedésének és penészedésének megszüntetése, a hátsó homlokzatnál szivárgó készítése.

A munkákat megversenyeztettük, az építés-kivitelezés elkészült.

Költségek (bruttó): **2.798.332,-Ft**

4. Beregszászi út 38. fszt.1.

A 37 m²-es lakás a Budaörsi Városfejlesztő Kft állapotfelmérése szerint „jelenlegi állapotában emberi tartózkodásra nem alkalmas”. Forgalmi értékét kiváló fekvése (Kamaraerdő) ellenére mindössze 3,8 millió Ft-ra becsülték. Műszakilag teljesen avult, talajnedves, penészes, burkolatai, vakolatai omlékonyak. Teljes felújítását irányoztuk elő, melynek költségével a lakás forgalmi értéke helyreállítható, és a lakhatás kulturált körülményei biztosíthatóak.

A kivitelezést megversenyeztettük, és a munkákat a lakók ideiglenes kiköltöztetésével október 4. hetében megkezdjük. (Rendelkezésre álló önkormányzati, jelenleg üres lakás felhasználásával.)

Költségek (bruttó): **5.892.932,- Ft**

5. Kamaraerdei út 59-61.

A 40 m²-es, egy szobás lakás társasházi albetét (tulajdoni hányad:102/1000). A házban vegyesen találhatók magántulajdonú és önkormányzati lakások. A Budaörsi Városfejlesztő Kft állapotfelmérése szerint „jelenlegi állapotában emberi tartózkodásra nem alkalmas”. Forgalmi értékét mindössze 4,8 millió Ft-ra becsülték. Műszakilag teljesen avult, talajnedves. A magas költségek ellenére a teljes felújítását javasoljuk, mert ezzel a lakás forgalmi értéke helyreállítható, és a lakhatás kulturált körülményei biztosíthatóak. Ajánlat kérés, szerződés kötés folyamatban van.

Költségek (bruttó) becsült: **6.660.000,- Ft**

10. Lévai u. 31. II. emelet végrehajtótól visszavett lakás

A lakás jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan: fal és padló burkolatai sérültek, nem takaríthatóak, villanszerelése baleset- és tűzveszélyes. Teljes körű felújítása szükséges. Az ajánlat kérés folyamatban van.

Költségek (bruttó) becsült: **3.500.000,- Ft**

II. CSOPORT:

FELÚJÍTÁSA INDOKOLT, DE TULAJDONOSI DÖNTÉST IGÉNYEL

Az alábbi lakások felújításának gazdaságosságát megvizsgáltuk, de több alternatíva is felmerült, melyekben koncepcionális döntés szükséges.

6. Baross u. 1/5.

A 26 m²-es lakás földszintes, magas tetős, élettartama végén járó vályog és mészkő falazatú ház. Alaprajzi beosztása miatt csak szükség-lakásként használható, mert a szobájának nincsen ablaka, csak a fürdőszobán keresztül szellőztethető és másodlagos természetes fényt is csak azon keresztül kap. Talajnedves, a fedélszék megerősítendő, a tető kis mértékben beázik, a villanszerelésnek érintésvédelmi hiányosságai vannak.

Az épület csak irreálisan magas költséggel lenne alaprajzilag átalakítható és felújítható, hogy megfeleljen a lakás kategóriának.

Lebontása, és helyén ugyanolyan nagyságú épület építése nem lehetséges, mivel a telek beépítettsége csaknem kétszerese a megengedettnek.

Az egyik megoldás lehetne az értékesítés. Az ingatlan forgalmi értéke csekély (Városépítő Kft, 2012-ben becsült érték: 4,5 millió Ft). Az eladási esélyeket rontja, hogy egy osztatlan közös tulajdonban álló nyeles telken lévő avult épület-együttes egy szelete a lakás. Eladás esetén a bérlő elhelyezéséről is gondoskodni kell.

A másik lehetőség az állagmegőrzés, a lehető legkisebb ráfordítással. Ebben az esetben a lakást alaprajzi adottságai miatt továbbra is szükség-lakásként lehet használni. Javasoljuk a feltétlenül szükséges villanszerelési és tető javítási munkák elvégzését, a lakószoba mesterséges szellőzésének kiépítését, a talajnedvesség ellen „Aquapol” készülék elhelyezését.

Költségek (bruttó) becsült: **2.700.000,- Ft**

7. Baross u. 74/5.

12. Baross u. 74/2. újonnan vásárolt lakás

Az épület a legutóbbi vásárlás óta (74/2. sz. lakás) teljes egészében Önkormányzati tulajdonba került, benne 6 lakás található, melyből két szobás 4 db, másfél szobás 1 db, egy szobás 1 db. Az egyik két szobás lakás felújított. Öt lakás lakott. Mivel a tulajdoni hányadunk 100%-ra növekedett, ezért célszerű a teljes ingatlan komplex vizsgálata. A telek területe 884 m².

7/a ALTERNATÍVA:

A BTG Kft javaslatában a 74/5. sz. lakás teljes körű felújítása szerepelt, mely indokolt. Egy öt évvel ezelőtti tüzeset után nem lett helyreállítva, műszakilag (villanszerelés, gépészet, burkolatok, nyílászárók) teljesen avult és talajnedves. A lakás két szobás, 55 m²-es, jelenleg lakott. A feladat kiegészül az időközben statikai vizsgálat alá vetett fedélszék megerősítéssel és az újonnan megvásárolt 74/2. sz. lakás részleges felújításával. A többi lakás felújítása későbbre halasztható.

Ennek a megoldásnak a hátránya, hogy konzerválja az épület rossz adottságait:

1. Az alaprajzok kedvezőtlenek, két lakásban a konyhának nincs ablaka, az egyikben pedig a konyhán át lehet a szobába jutni.
2. Az épület szerkezetei, közmű vezetékei avult állapotúak, fenntartásuk az elkövetkező években rendszeres ráfordítást igényel majd. A bökösatos pince talajnedves, az alapincézetlen részeknek alapozási problémái vannak.

Költségek (bruttó): Fedélszék javítás: 1.830.000,-Ft (érvényes verseny-ajánlat szerint)
74/2. sz. lakás teljes körű felújítása (becsült): 6.021.070,-Ft
(1.905.000,-Ft részleges felújítás esetén, mely a talajnedvességi problémákat nem kezeli)
74/5. sz. lakás teljes körű felújítása (becsült): 8.229.265,-Ft
Összesen: 16.080.335,-Ft

Várható felújítások 5 éven belül (három lakás teljes felújítása, jelenértéken): 21.000.000.-Ft
Várható ráfordítás 5 éven belül, jelenértéken: **37.080.335,-Ft**

7/b ALTERNATÍVA:

Az épület elbontása, új épület építése.

Az Lk-2-/HZ övezetbe tartozó ingatlanon jelenleg legfeljebb 5 lakás tervezhető, fszt + tetőtér beépítéssel, 30%-os beépíthetőséggel. (fszt. bruttó 265 m² + tetőtér) Öt db, 60 m²-es lakás beruházási költsége a bontással, tervezéssel, építési költséggel, közművekkel, kert rendezésével:

Költségek becsült (bruttó): 137.160.000.-Ft

Jövő év első felében az övezeti besorolás változik, miszerint csak olyan épületek helyezhetők el, amelyeknek a bruttó beépített alapterülete legfeljebb 100m², és épületenként legfeljebb két rendeltetési egységet (lakást) tartalmazhat. Így három épületben hat lakást lehetne építeni, de a megvalósítás fajlagos költsége a különálló épületek miatt növekedne.

Ebben a változatban a lakásbérlok elhelyezése szükségessé válik, ami a költségeket tovább növeli.

A két alternatívát mérlegelve az a. pontban foglaltakat javasoljuk.

8. Károly Király út 62/2.

A lakás földszintes, magas tetős, vályog és mész-kő falazatú ház. Alapterülete 48 m², jelenleg lakott. Alaprajzi beosztása miatt csak szükség-lakásként használható, mert a szobájának nincsen ablaka, csak a konyhán keresztül szellőztethető. Műszaki állapota avult, felújításra érett, talajnedves, a tető beázik, a villanszerelésnek érintésvédelmi hiányosságai vannak.

8/a ALTERNATÍVA:

A műszakilag legszükségesebb munkák elvégzése, a jelenlegi alaprajz megtartása mellett.

Költségek (bruttó) becslés: **5.300.000,- Ft**

8/b ALTERNATÍVA:

A ház teljes körű felújítása, alaprajzi áttervezéssel.

Költségek (bruttó) becslés: **12.700.000,- Ft**

8/c ALTERNATÍVA:

A telek eladása, a bevételből lakás vásárlása. Az eladásra az esélyek rosszak, mivel a telekre egy idegen tulajdonú telken át lehet bejárni. Az eladást elsősorban a telek-szomszédoknak lehet felajánlani.

A három alternatívát mérlegelve az a. pontban foglaltakat javasoljuk.

9. Zombori u. 72./1 és 72./2 (két lakás)

A telek a MET Idősek Otthonával szomszédos. (ld. mellékelt helyszínrajz) Két szolgálati lakás található itt, (60,5m², 38,5m²) melyből az utóbbi e hónapban megüresedett. A lakásbérleti szerződés a 72/1. sz. tekintetében 2014. júliusban lejár, de a bérleti jogviszony akár azt megelőzően is, 48 órán belüli kiútrítással felmondható. A megüresedett épületrészt a lakás-felújítások során szükséges kiköltöztetésekhez ideiglenes címként szándékozunk használni.

Az épület jelenleg helyi védelem alatt áll, de hamarosan kikerül a védelem alól. Műszakilag avult állapotú, talajnedves. Alapozási és külső csapadékvíz elvezetési problémák is vannak. Fűtése részlegesen megoldott. Burkolatai, elektromos és gépészeti hálózata, felszerelései felújításra szorulnak.

A tetőfedés nagymértékben beázik, a fedélszék korhadt, helyenként beomlott, statikai megerősítésre szorul. A tetőjavítást, tekintettel a beázások mértékére, és a fedélszék sürgős beavatkozást igénylő statikai problémáira már megkezdjük.

Tetőjavítás (bruttó): **871.644,- Ft** (szerződött)

9/a ALTERNATÍVA

A telket az épület elbontása után az Idősek Otthona (melynek jelenlegi alapterülete 1317m²) bővítésére használjuk fel. Az Otthon férőhely hiánnyal küzd. Ezzel a bővítéssel megoldható lenne a régóta problémát okozó emeleti tűzvédelmi menekítés megoldása is. Tanulmány tervet és építési engedélyezési tervet készítettünk.

Beépíthető maximális (nettó) épület nagyság: alagsor + fszt. + tetőtér összesen 690 m².

Becsült kivitelezési költség az ÉTK Építőipari Költségbecslési Segédlet, 2013 alapján, mely tartalmazza fajlagos nettó alapterületre vetítve az építésen kívüli beruházási költségek, pl. telken belüli út- és parkoló építés, közmű-bekötések, kerítés, tereprendezés-kertészet, stb. árát is:

	Nettó beépíthető m ²	Fajlagos költség Ft/m ²	Összesen, Ft
Fszt + tetőtér	460	300.000,-	138.000.000,-
Alagsor	230	250.000,-	57.500.000,-
Összesen, nettó			195.500.000,-
Összesen, bruttó			248.000.000,-

Tanulmányterv és építési engedélyezési terv költsége MÉK díjtáblázat szerint: 5.000.000,-Ft

9/b ALTERNATÍVA

A lakásokat részlegesen felújítjuk: fűtés kialakítása a két lakásban, homlokzaton kiszárító vakolat készítése, villanszerelés javításai. A két lakás ezzel a ráfordítással még legalább 10 évig lakható, bár nem igényes szinten.

Költségek (bruttó): **7.880.000,- Ft**

A két alternatívát mérlegelve az a. pontban foglaltakat javasoljuk.

I. ÉS II CSOPORTBAN FOGLALT MUNKÁK KÖLTSÉGÉNEK FEDEZETE:

Az I csoportban szereplő munkák elvégzéséhez szükséges összeg a 2013. évi Költségvetésről szóló 11/2013. (III.11.) ÖKT rendelet 5.sz. melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása soron erre a célra rendelkezésre álló bruttó 50.000.000,-Ft keretösszegeből biztosítható. A II. csoportban szereplő munkák fedezete a koncepcionális döntésektől függően biztosítható.

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá a Baross u. 1/5. szükséglakás állagmegőrző, legszükségesebb mértékű felújítását.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá a Baross u. 74/5 és 74/2 lakások és a fedélszék felújítását.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá a Károly Király út 62/2. lakásban a műszakilag legszükségesebb munkák elvégzését, az alaprajz megtartása mellett.
4. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hagyja jóvá a Zombori u. 72. sz. ingatlan felhasználását az Idősek Otthona bővítése céljára. Kérje fel a Hivatalt a tervezési program összeállítására, és a soron következő Képviselő Testületi ülésre történő beterjesztésre.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat végeztesse el a **Baross u. 1/5. szükségilakás állagmegőrző, legszükségesebb mértékű felújítását.**
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat végeztesse el a **Baross u. 74/5 és 74/2 lakások és a fedélszék felújítását.**
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat végeztesse el a **Károly Király út 62/2. lakásban a műszakilag legszükségesebb munkák elvégzését, az alaprajz megtartása mellett.**
4. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja a **Zombori u. 72. sz. ingatlan felhasználását az Idősek Otthona bővítése céljára. Felkéri a Hivatalt a tervezési program összeállítására, és a soron következő Képviselő Testületi ülésre történő beterjesztésre.**

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: Kiviteli szerződések megkötése: 2013. december 20.
Építési munkák: 2014. május. (A munkák egy része időjárás-függő)
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Pénzügyi Iroda / Műszaki Ügyosztály-Gondnoksági Csoport
Mellékletek: Helyszínrajz, Zombori u. 72.
Fényképek a lakások jelenlegi állapotáról

Budaörs, 2013. október

Wittinghoff Tamás
polgármester

2013. OKT 18.

**Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály
Városépítési Iroda - Gondnoksági Csoport**

Ügyintéző: Csernusné Gáspár Csilla

Csoportvezető: Nagy Sándor

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítész Iroda: Csík Edina

Vagyongazdálkodási csoportvezető: Dobrai Zsuzsa

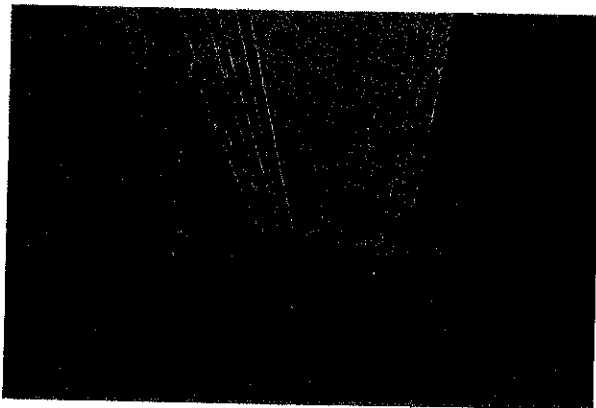
Szociális és Egészségügyi Irodavezető: Kövesdi Gabriella

Pénzügyi Iroda:

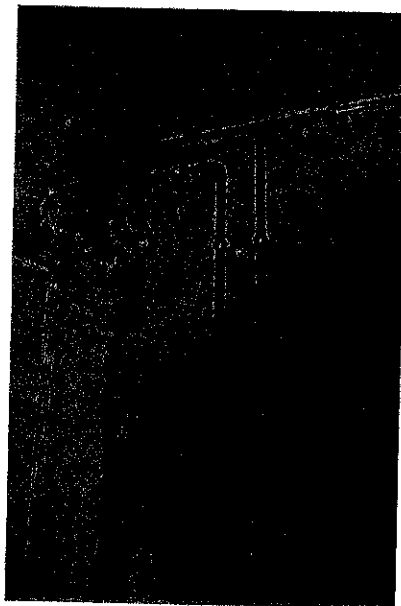
Kabinet Iroda:

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:



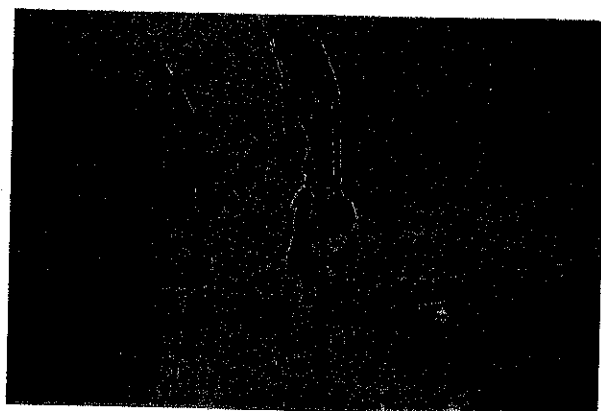
ELŐSZOBAI-BEÁZÁS



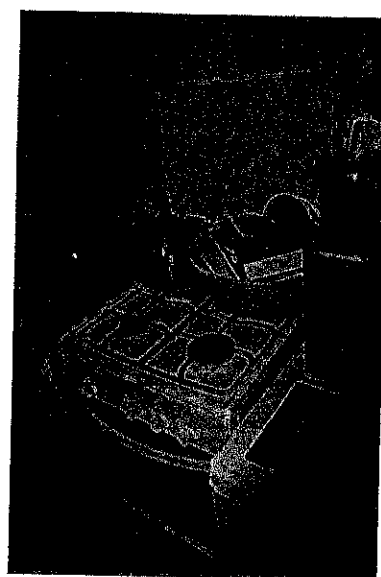
ELŐSZOBAI-BEÁZÁS



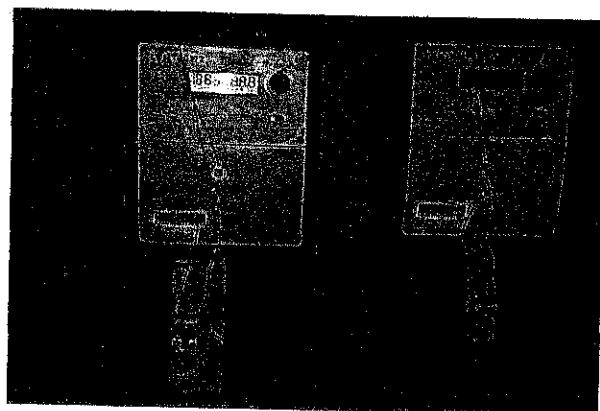
BEJÁRAT ELŐTTI-BEÁZÁS-FÜRDŐTŐL



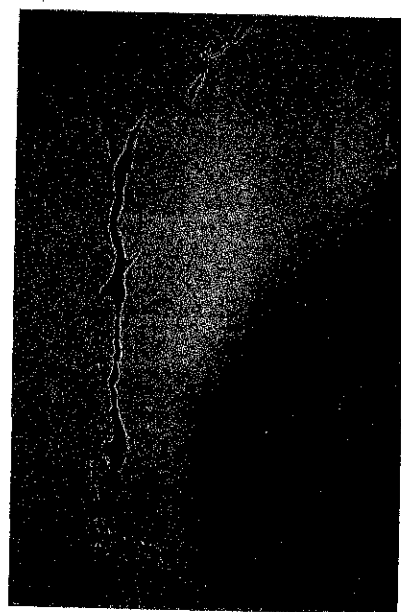
BEJÁRAT ELŐTTI-BEÁZÁS



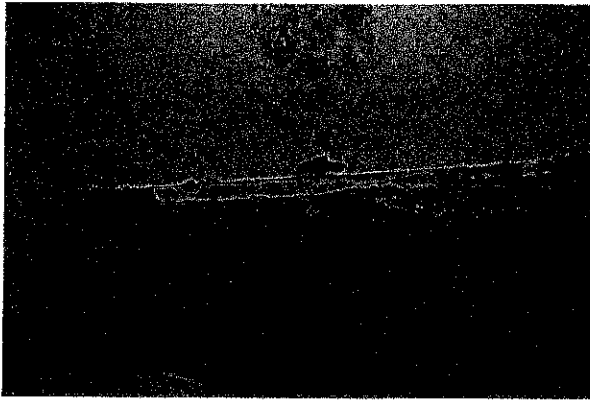
KONYHA



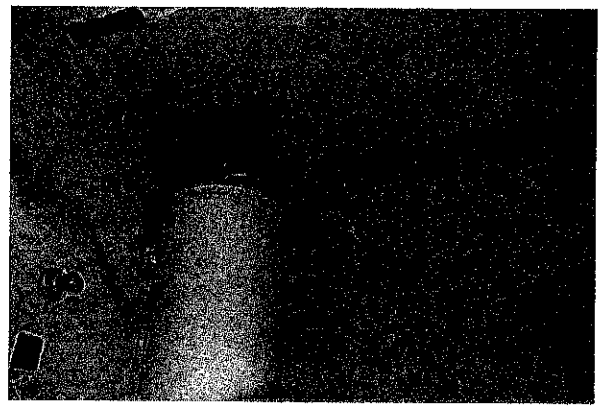
MÉRŐK FOLYOSÓN



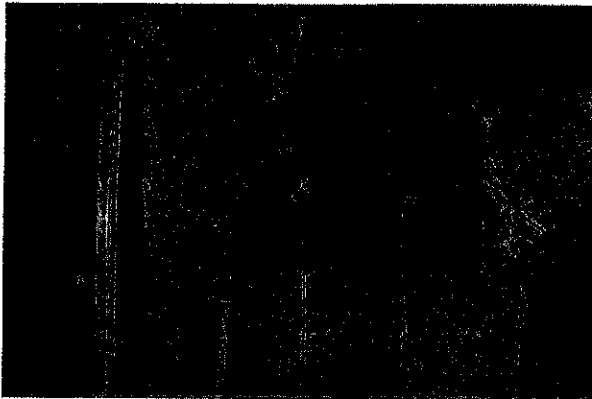
BEJÁRAT ELŐTTI-BEÁZÁS



FÜRDŐSZOBA-BEÁZÁS



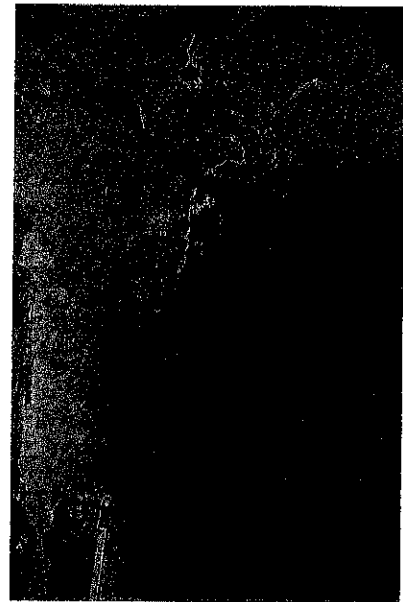
FÜRDŐSZOBA-PENÉSZES



FÜRDŐSZOBA-EJTŐVEZETÉK



FÜRDŐSZOBA -SALÉTROMOS



FÜRDŐSZOBA-BEÁZÁS



NAPPALI-SALÉTROMOS

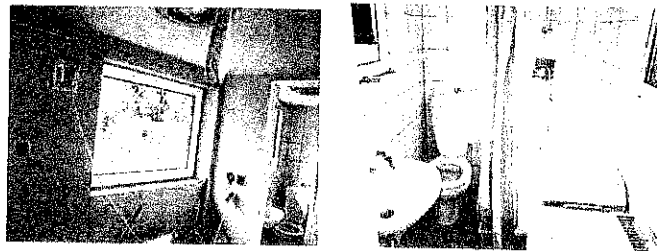


NAPPALI-BEÁZÁS

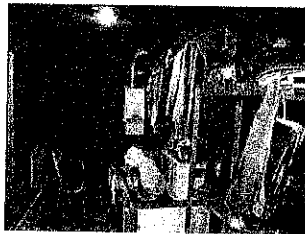
Baross u. 1/G.



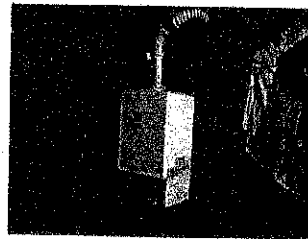
a lakás bejárata, homlokzata és lefedése



az előszoba és a fürdőszoba



a konyha



a gázüzemű kombi használati falikazán

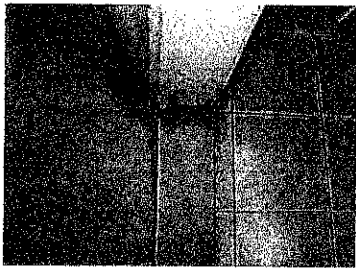


a szoba

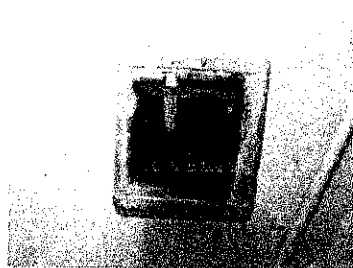


a műanyag kétrétegű hőszigetelt üvegezett ablakok

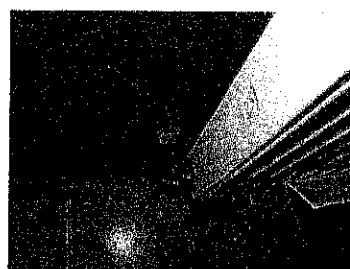
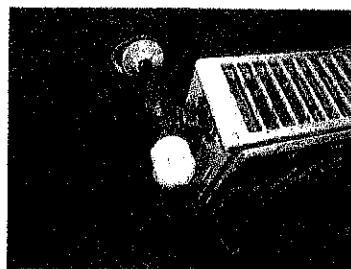
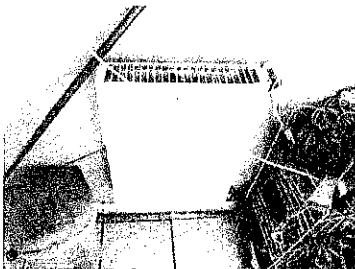
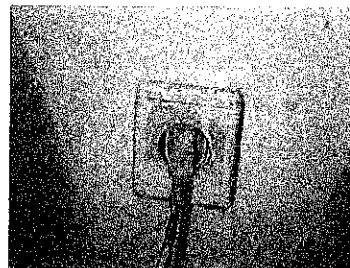
Baross u. 1/5.



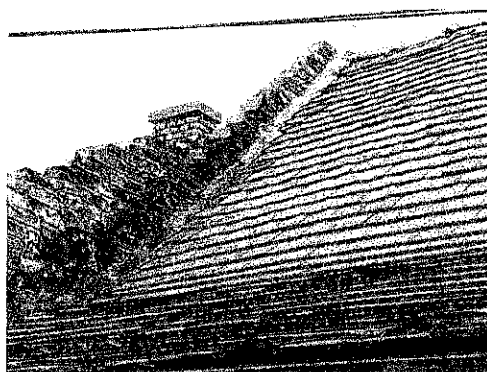
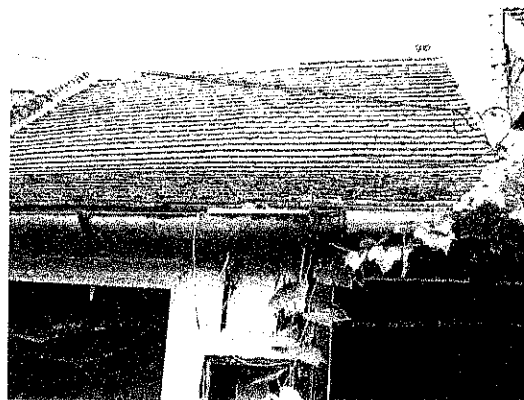
a padozati burkolat
laminált parketta é mázas kerámia



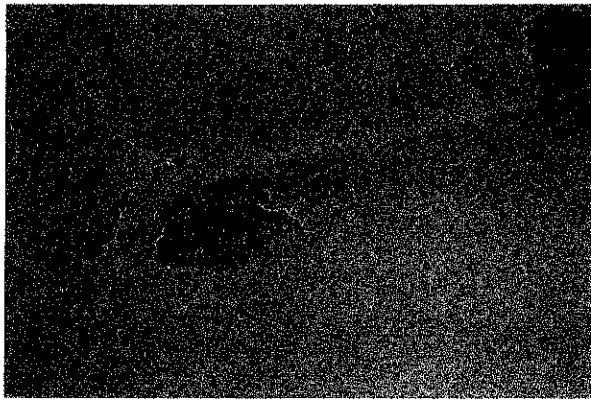
az elektromos kapcsoló és dugaszoló aljzat



a fűtési radiátor hőfokszabályzós szeleppel és torlóval



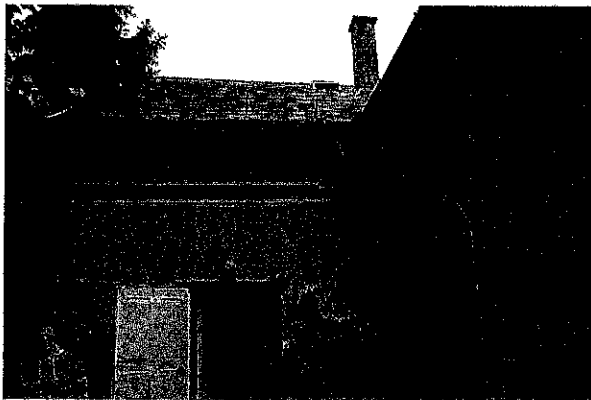
az épület lefedése, hőszigetelés nélküli vb. koszorúja, a csapadékvíz elvezető acéllemez függő-, és lefolyócsatornája



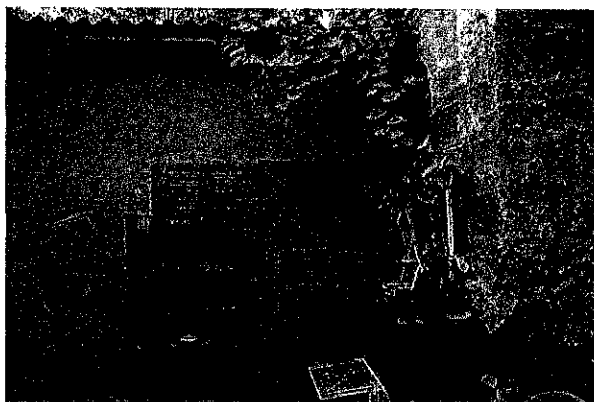
MENNYEZET



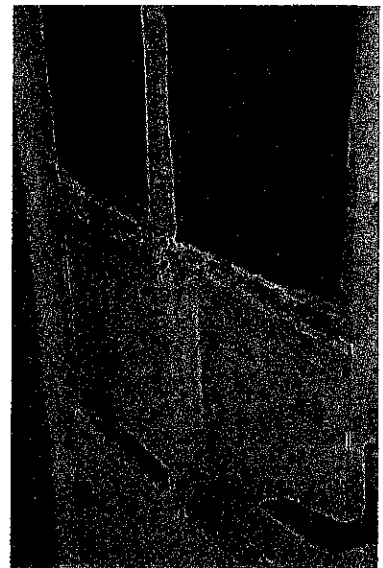
FALAZAT



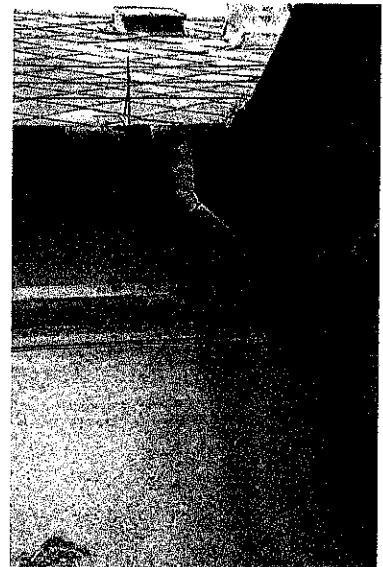
BEJÁRATI HOMLOKZAT



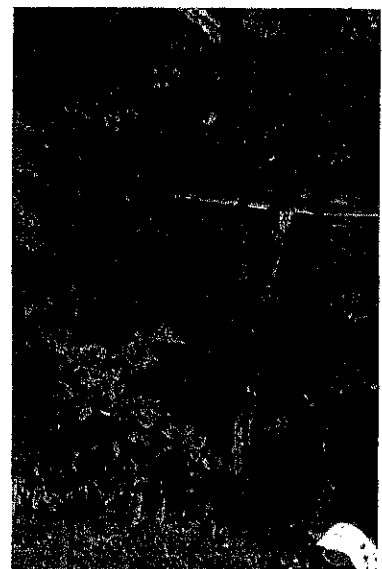
MELLÉKÉPÜLET HOMLOKZATA



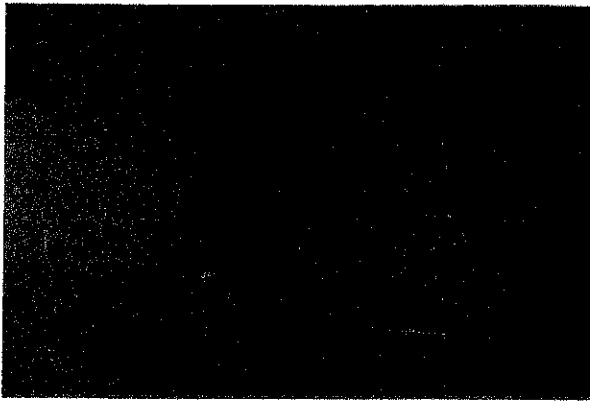
BEJÁRATI AJTÓ



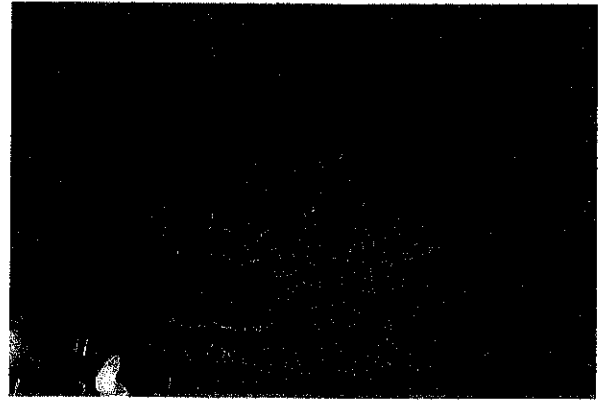
ERESZNÉL HOMLOKZAT ÁZIK



KERÍTÉS



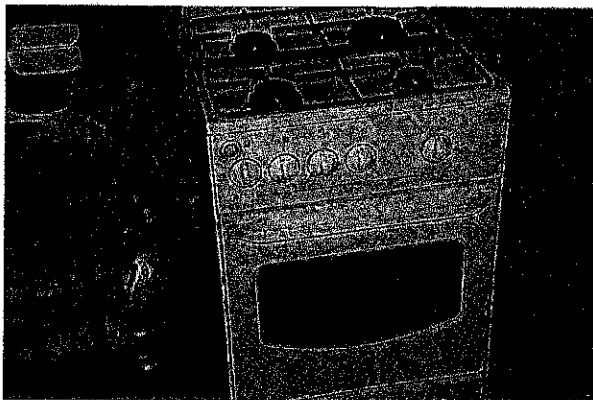
FÜRDŐSZOBA



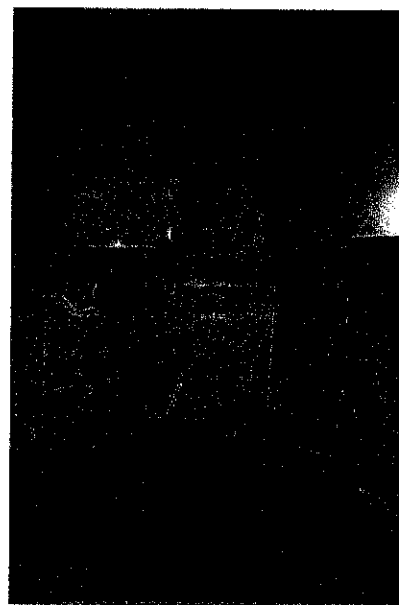
FÜRDŐSZOBA-VIZES, PENÉSZES



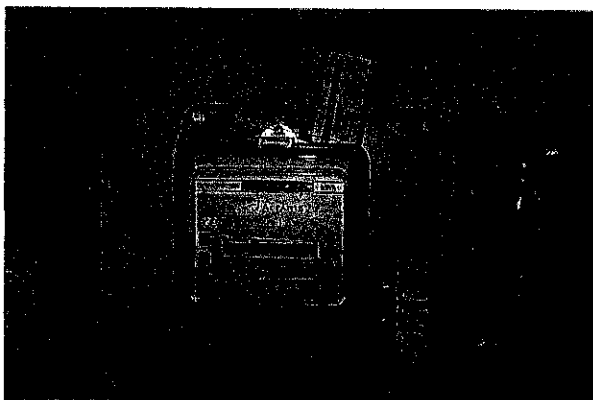
FÜRDŐSZOBA-VIZES, PENÉSZES



KONYHA



FÜRDŐSZOBA-VIZES, PENÉSZES

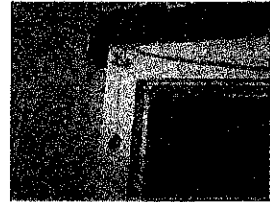
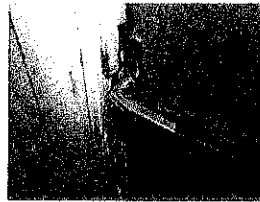
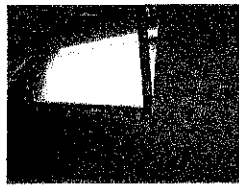
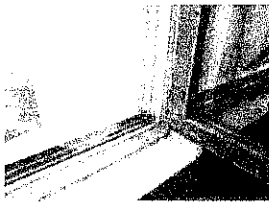


VILLANYÓRA



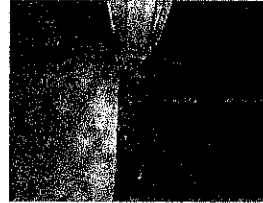
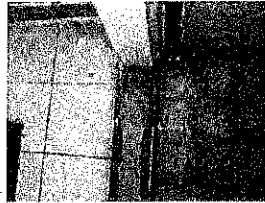
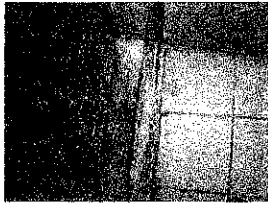
KONYHA-VIZES FALAK

Bauross u. 74/5.

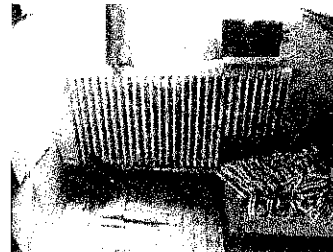


az ablakok

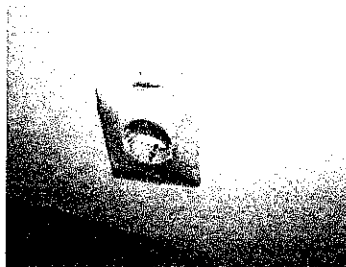
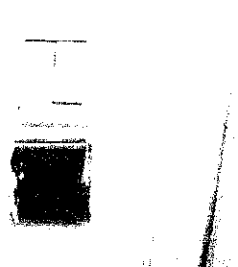
az ajtók



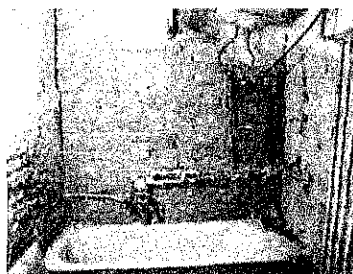
a padozati burkolatok mozaiklap, mázas kerámia, PVC, parketta



a használati melegvíz ellátó elektromos bojler, a különálló kazánházban lévő szilárdtüzelésű kazán és a hőleadó radiátor

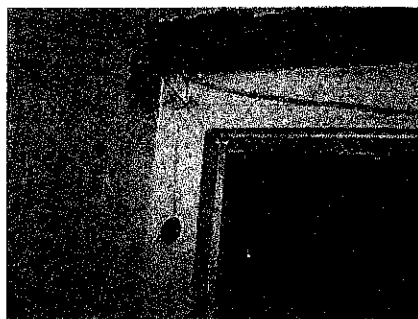


az elektromos kapcsolók és dugaszoló aljzatok

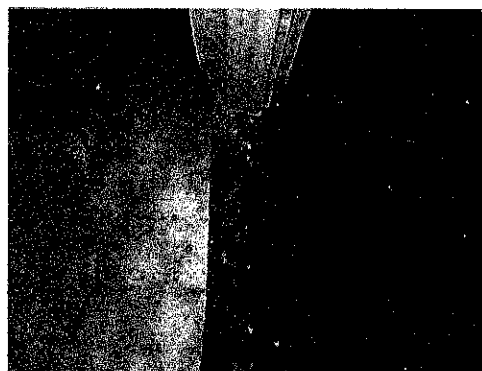
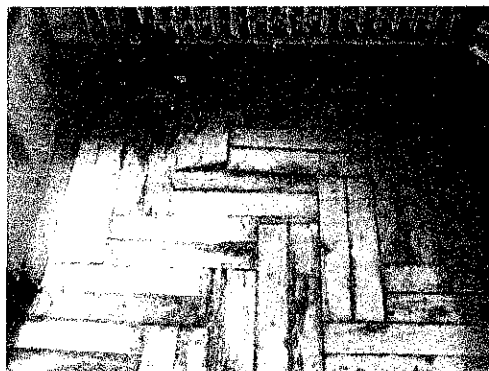


a beázott levert vakolat a fürdőszobában

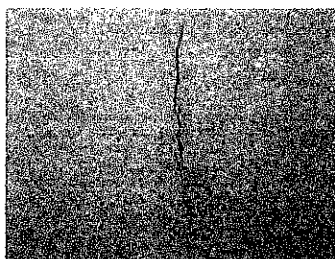
Baross u. 74/5



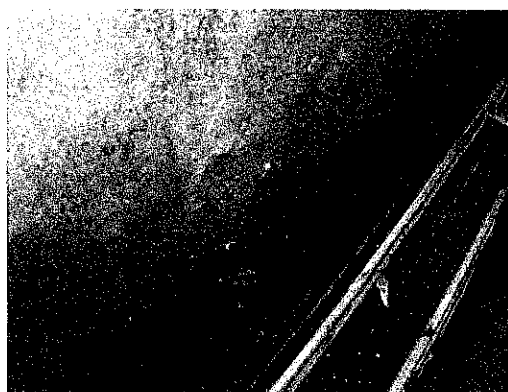
a széteső ajtó



a felpúposodott elhasználódott parketta



a repedezett, foltokban hámló vakolat

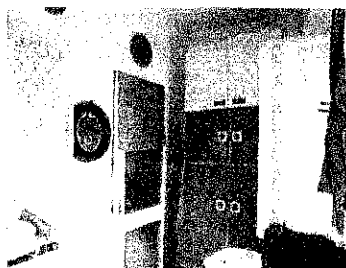


a penészes fal

Károly Kirdy út 62/2



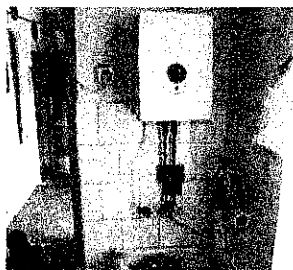
az épület homlokzata, lefedése és a lábazat



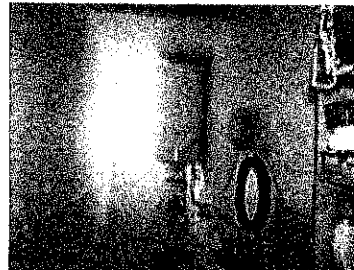
az épülethez hozzáépített előszoba (zárt veranda)



a konyha

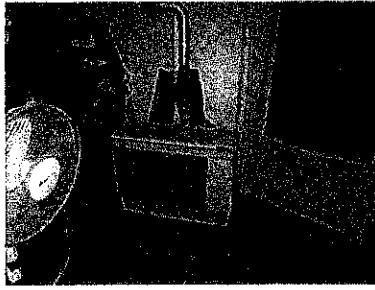


a fürdőszoba

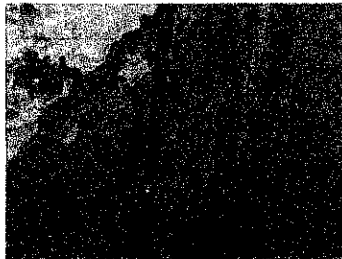
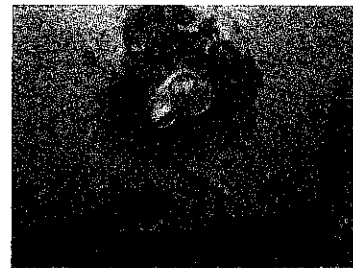


a használati melegvíz termelő bojler

Károly Király út 62/2



a kéménybe kötött gázüzemű konvektor



a felázott falak

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAÖRS belterület 3547

Megrendelés szám: 7/2808/2012

Méretarány: 1 : 1000



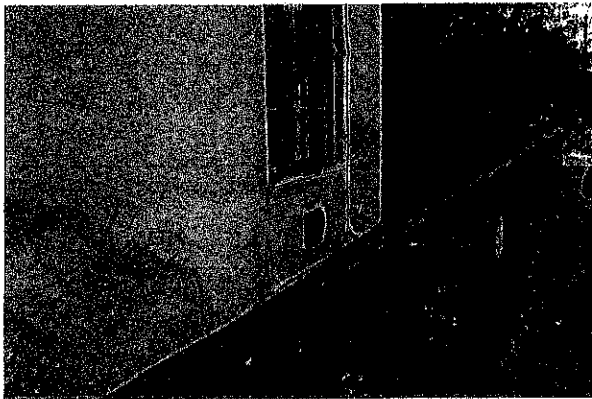
2012.09.20 13:27:51



TETŐ ÁZIK



UTCAI HOMLOKZAT



UTCAI FÓFAL VIZES, MÁLIK

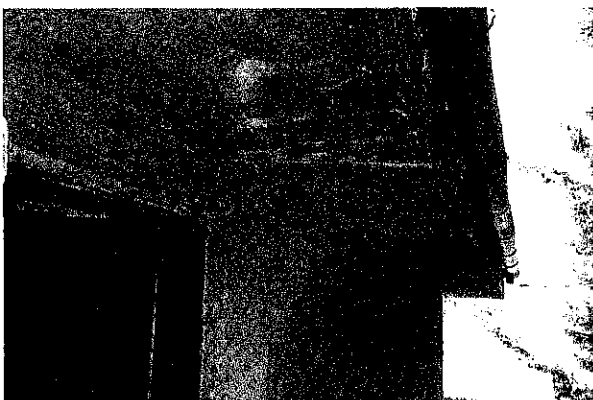
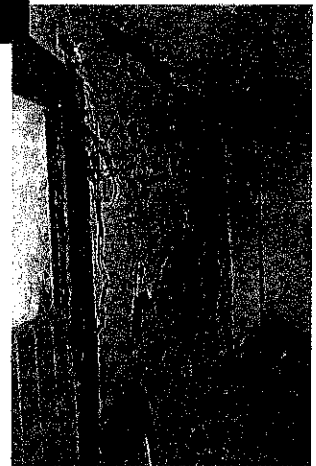


NYUGATI
HOMLOKZAT



MELLÉKÉPÜLET-TÁROLÓ2 BELSŐTÉR

MELLÉKÉPÜLET
TÁROLÓ1
BELSŐTÉR



MELLÉKÉPÜLET FEDÉSE ÁZIK



MELLÉKÉPÜLETEK