

The image is a detailed architectural site plan of the Óbudai Gázgyári Munkáslakótelep. It features a large central plot with a dense stippled texture, representing a green or undeveloped area. Scattered across this plot are numerous black rectangular shapes of various sizes, representing building footprints. To the left and top of the main plot, there are more organized building layouts with clear street grids. A blue area at the bottom right represents a body of water, likely the Danube River. The overall style is minimalist and technical, using black lines and shapes on a white background with a stippled texture for shading or material representation.

KONTINUITÁS

ÓBUDAI GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP
Lehetőségek egy lakhatási rendszer kialakítására

Készült a BME Építőművészeti Doktori Iskola keretében.

Lakásmodell szakértő: Alföldi György DLA, Sárkány Csilla

Ingatlan piaci konzultáns: dr. Hajnal István

Pénzügyi modell: Alföldi Boldizsár

DLA hallgatók: Skaliczki Judit, Soltész Judit, Szabó Péter

Témavezetők: Alföldi György DLA, Pálfy Sándor DLA, Szabó Árpád DLA

Budapest, 2015 június

Együttműködő partnerek:



KONTINUITÁS

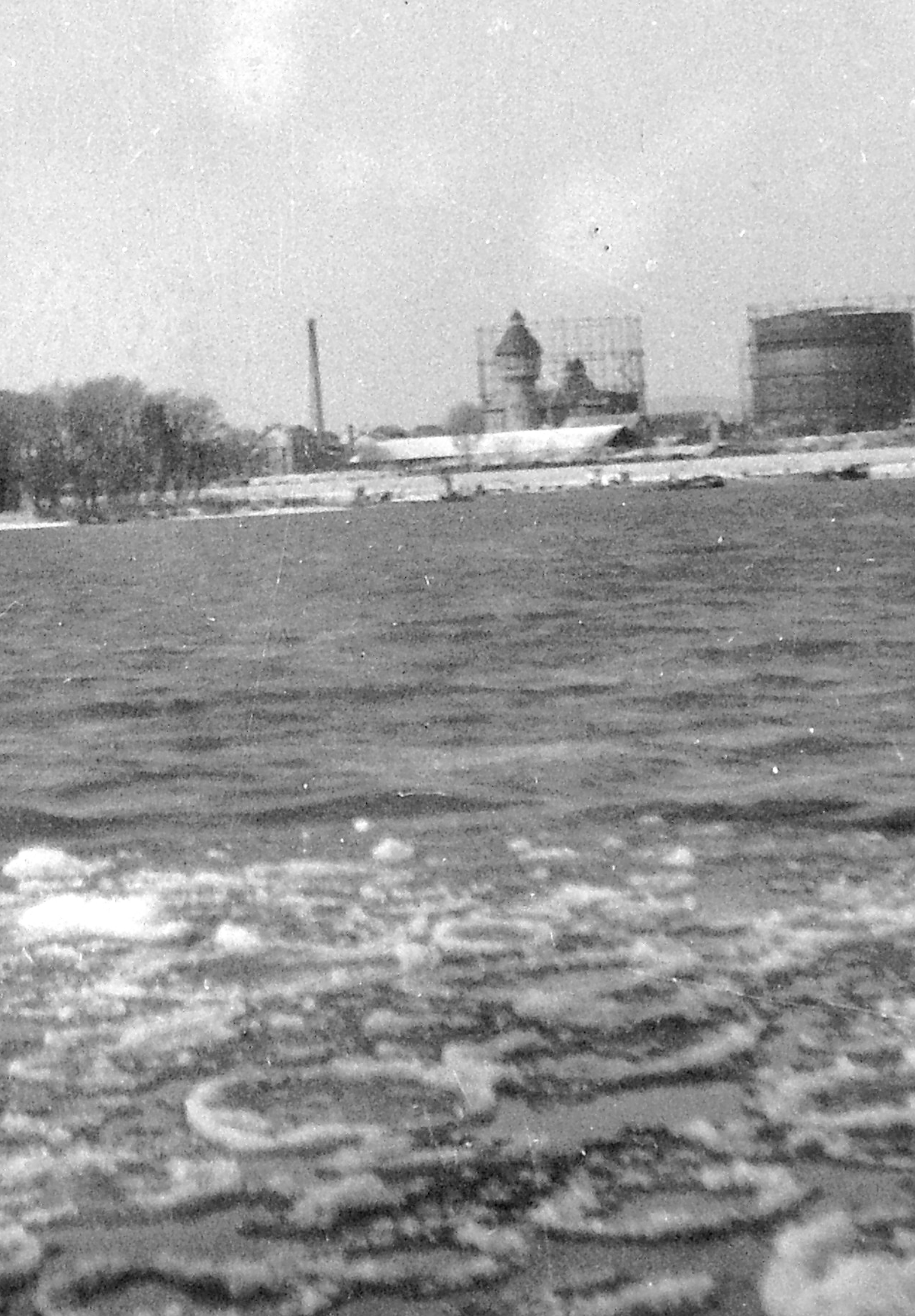
ÓBUDAI GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP
Lehetőségek egy lakhatási rendszer kialakítására

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
ELŐZMÉNYEK.....	7
GLTP HOUSING.....	37
FEJLESZTÉS.....	61



2015 év végére a Fővárosnak stratégiát kell alkotnia az 1300 tulajdonában lévő budapesti ingatlan jövőjére vonatkozóan. Az ingatlanállomány nagy része leromlott műszaki állapotú, melyektől a Főváros vagyonszétválás nélkül szeretne megszabadulni. A lakásállomány legnagyobb összefüggő egységét az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep alkotja 187db lakással. 2004-től Budapest Főváros tulajdonában lévő műemlék munkáslakótelep jövőjére vonatkozóan teszünk javaslatot egy olyan lakhatási modellre, melyben a Főváros, a jelenlegi lakók és az épített környezet érdekeit tartjuk szem előtt. Olyan stratégia kidolgozására törekszünk, melyben a terület értékeit megtartva, az évek óta tartó tanácsalanságból a szereplőket kilendítve, azokat tovább tudjuk fejleszteni.

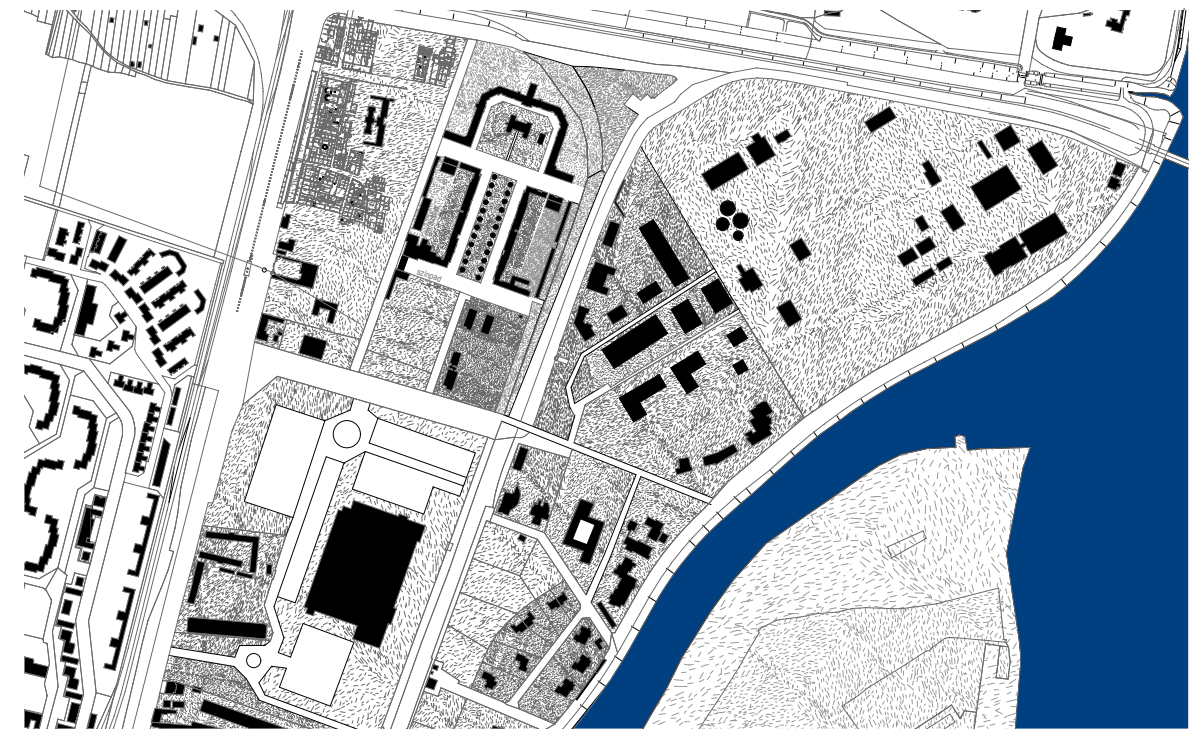


ELŐZMÉNYEK

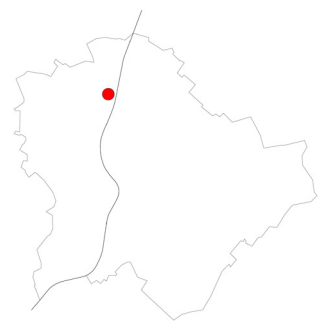
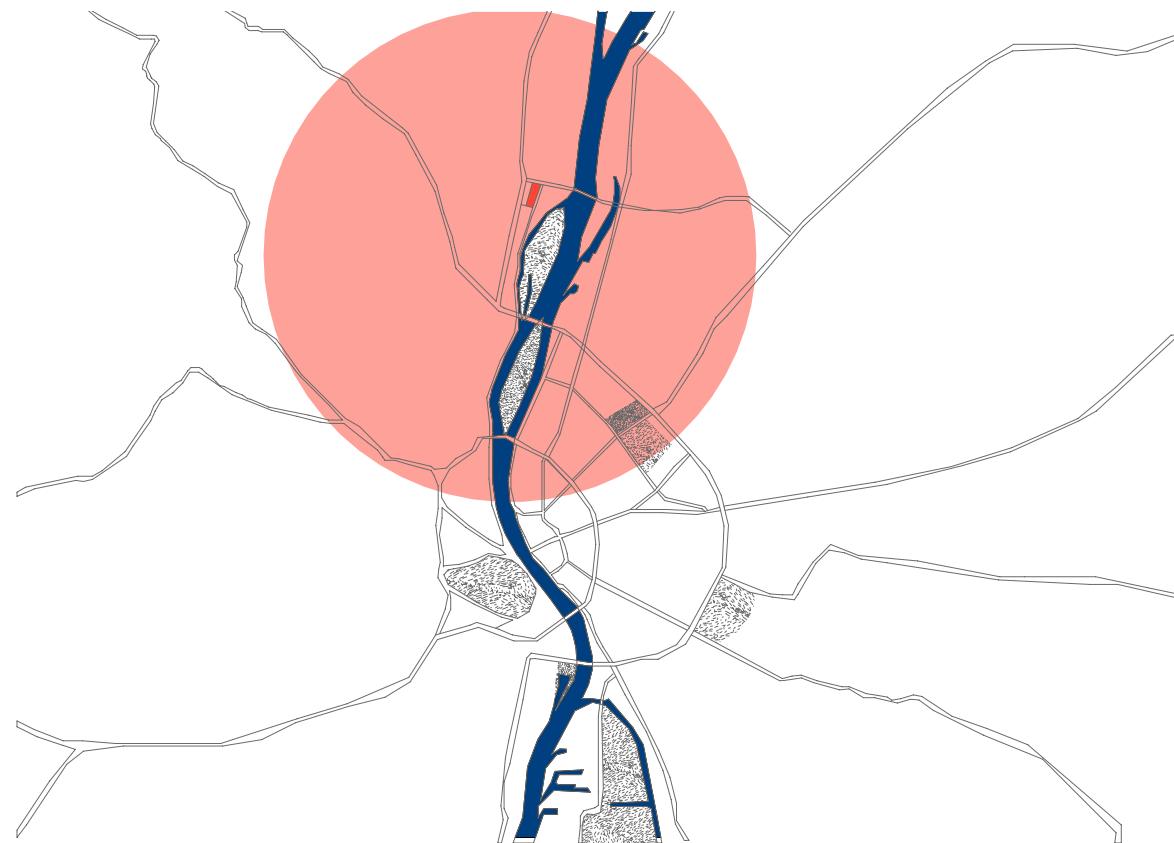


Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep elhelyezkedése

A munkáslakótelep az egykori Gázgyár mellé épült, a belvárostól mindössze néhány kilométerre. A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, könnyen megközelíthető, és egy különleges természeti és építészeti környezet része. A Hajógyári-sziget északi csücskénél, a különösen nyugodt és szép budai dunaparti szakasztól mindössze pár száz méterre található. A Dunapartot a Gázgyár volt üzemi területein keresztül lehet megközelíteni, ennek a területnek a nagy részét a Garphisoft Park iroda világa és az IBS egyetemi campusa foglalja el, a terület többi része lezárt, kármentesítésre és fejlesztésre vár. A munkáslakótelepet északról az Északi összekötő vasúti híd és vasúti töltés határolja, nyugatról az Aquincumi Múzeum, délről az Gázgyári Sporttelep. A munkáslakótelep zárványként maradt az eltérő funkciójú terület-részek között, melyek többsége dinamikusan fejlődik, míg a munkáslakótelep jövőjét illetően jelenleg nincsenek kidolgozott elképzelések.



Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep területe



A terület elhelyezkedése a városban

Megközelítési távolságok

ELHELYEZKEDÉS A VÁROSBAN

- MARGIT SZIGET: 4,8 km, 9 p gépkocsival, 34 p tömegközlekedéssel
- MARGIT HÍD BUDAI HÍDFŐ: 5,7km, 8p/25 p
- BATTYÁNYI TÉR: 6,7 km 13 p/ 39 p
- BUDAI VÁR: 7,7 km 15 p/ 51 p
- DEÁK FERENC TÉR: 11,6 km 9 p/ 43 p
- SZENTENDRE: 15 km 18 p/ 55 p

MEGKÖZELÍTÉSI TÁVOLSÁGOK

- RÓMAI-PART 900 m
- DUNAPART 485 m
- HAJÓGYÁRI-SZIGET 545 m
- PÓK UTCAI LAKÓTELEP 360 m
- H5 HÉV MEGÁLLÓ 530 m
- 86-OS BUSZ MEGÁLLÓ 520 m
- 106-OS BUSZ MEGÁLLÓ 100 m
- AUCHAN BEVÁSÁRLÓKÖZPONT 380 m

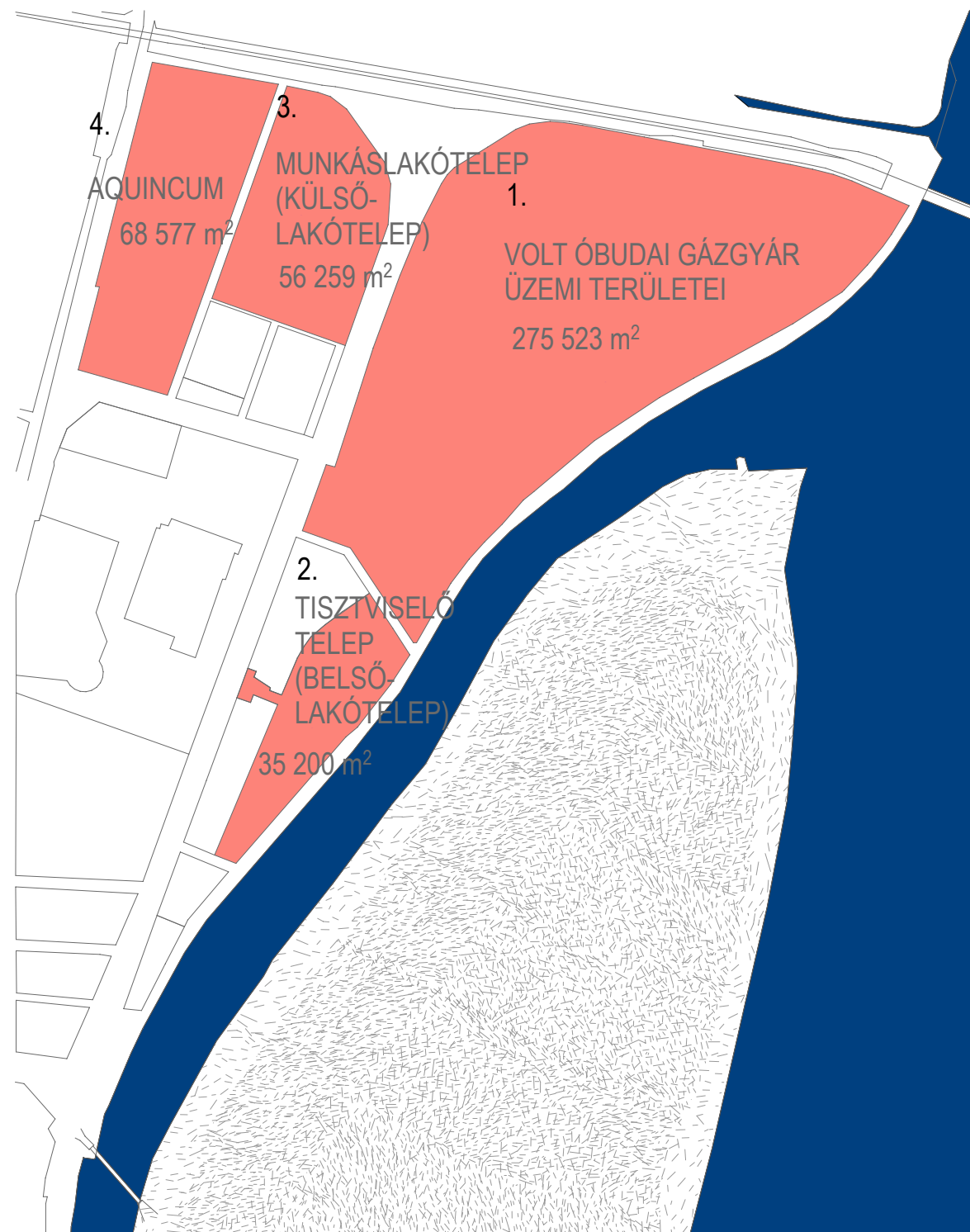


ZÖLDTERÜLET

A TERÜLET és a tőle autóval < 10 p alatt elérhető távolság és tömegközlekedéssel < 40 p alatt elérhető távolság

DUNA

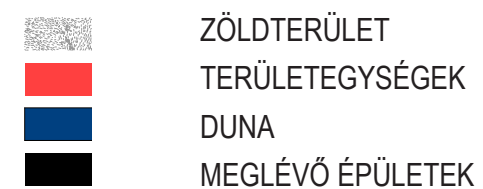
MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK



Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep környezete: az egykori Óbudai Gázgyár területe

- 1. EGYKORI GÁZGYÁR ÜZEMI TERÜLETE: 275 523 m²
 - 2. TISZTI LAKÓTELEP (BELSŐ LAKÓTELEP) TERÜLETE: 35 200 m²
 - 3. MUNKÁSLAKÓTELEP (KÜLSŐ LAKÓTELEP) TERÜLETE: 56 259 m²
 - 4. KAPCSOLÓDÓ DUNA PART HOSSZA: 1,5 km
- Σ EGYKORI GÁZGYÁR TELJES TERÜLETE: 366 982 m²

Az egykori Óbudai Gázgyár területe



Az egykori Óbudai Gázgyár területének jelenlegi tulajdonviszonyai

FŐVÁROSI TULAJDONBAN LÉVŐ TERÜLETEK

1. **ÓBUDAI GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP** lakókörnyezet
2. **ÓBUDAI GÁZGYÁRI TISZTVISELŐTELEP** lakókörnyezet
3. **ÓBUDAI GÁZGYÁR** kármentesítésre és fejlesztésre váró területek
4. **ÓBUDAI GÁZGYÁR** kármentesítésre és értékesítésre váró területek

III. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ TERÜLETEK

5. **KÖZPONTI PARK** Óbudai Gázgyári Munkáslakótelep kihasználatlan központi parkja.
6. **GÁZGYÁRI SPORTTELEP**
7. **DUNA- PARTI SÉTÁNY**

III. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ÜZEMELTETETT TERÜLETEK

8. **ALMÁSKERT ÓVODA** népszerű intézmény, volt szolgálati lakásokat ki szeretnék szervezni az épületből, hogy az óvodának több tere legyen.
9. **ALMÁSI IDŐSEK KLUBJA** Tagjai nagyrészt az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep, a tisztviselő telep és a Pók utca lakótelep idős lakói. A klub 2014 szeptemberében indult.
10. **VOLT GÁZGYÁRI MŰVELŐDÉSI HÁZ** Jelenleg nem üzemel. Az Aquincumi Múzeum raktárként használja a hajdani legendás hírű épület helyiségeket.

GRAPHISOFT TULAJDONÁBAN LÉVŐ TERÜLETEK

11. **GRAPHISOFT PARK ÉS IBS EGYETEMI CAMPUS**
12. **BEÉPÍTETELN TERÜLETEK**



Fővárosi tulajdonban lévő területek



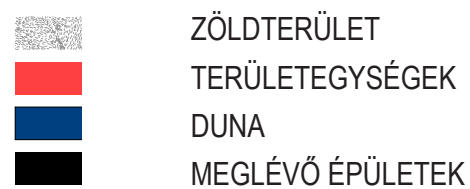
III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő területek



III. Kerületi Önkormányzata által működtetett intézmények



Graphisoft tulajdonában lévő beépített és beépítésre váró területek





A területen található műemlékek



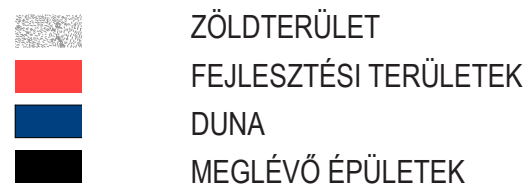
A közelmúltban született, a területre vonatkozó tervek



A Főváros tulajdonában lévő esetlegesen piaci értékesítésre szánt területek



Beépíthető területek



Az egykori Óbudai Gázgyár területére vonatkozó tervek

A TERÜLETEN TALÁLHATÓ MŰEMLÉKEK

- 1-3. **ÓBUDAI GÁZGYÁR MŰEMLÉK ÉPÜLETEI:** a munkáslakótelep és a tisztviselőtelep épületei felújításra szorulnak, ahogyan a Gázgyár műemléki üzemépületei is. Az utóbbiak felújítása csak a terület kármentesítése után kezdhető meg.
- 4. **AQUINCUM MÚZEUM** fejlesztése folyamatban van.

FŐVÁROSI TULAJDONÚ ESETLEGES PIACI ÉRTÉKESÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- 5-6. **ÓBUDAI GÁZGYÁR MUNKÁSLAKÓTELEP, TISZTVISELŐTELEP** a Főváros szándékai még nem tisztázottak ezekre a területekre vonatkozóan. A lakók a helyzet mielőbbi megoldását sürgetik.
- 7. **ÓBUDAI GÁZGYÁRI ÜZEMI TERÜLETEK** a kármentesítés után értékes beépíthető telkekké válnak.

A KÖZELMÚLTBAN SZÜLETETT, A TERÜLETRE VONATKOZÓ TERVEK

- 9-11. **BME-ÉPK TT3 HALLGATÓI TERVEK** 2014 őszi félévben a tantárgy tervezési helyszíne volt az egykori Óbudai Gázgyár területe, a féléves tervek között szerepelt töltés menti sétány (9), lakópark (10), hotel és úszóstrand (11).
- 12-15. **ÓBUDA GROUP ÉS BVV ZRT. FEJLESZTÉSI JAVASLATAI A FŐVÁROSI EGYKORI GÁZGYÁRI ÜZEMI TERÜLETEKRE** Szerepel a tervek között dunai strand (12), rockmúzeum (13), irodafejlesztésre eladott területek (14), sciencepark (15).
- 16-18. **KSZT** - ben szerepel a Hajógyári szigetre vezető gyalogoshíd terve (16), egy irodaház, amely csillapítja a terület zajterhelését (17) és folytonos dunaparti biciklis és gyalogos sétány (18).
- 19-21. **FRSZ** - ben szerepel a Hajógyári szigetre vezető gyalogoshíd terve (16), egy északi autós dunai híd és a rávezető út (19, 20), egy új vasúti megálló (21). Az Óbudai Gázgyár egykori üzemi területeit „nagy változások várható”, felirattal jelöli.







A területen tervbe vett fejlesztések, a közlekedés várható átalakítása

Az egykori Óbudai Gázgyár területén lehetséges fejlesztések

1. **RAKPARTI FELVEZETŐ** mögött fekvő lakóterület zajterhelését csökkentő épülettömeg
2. **TERVEZETT ÉSZAKI DUNA HÍD** felvezető útja a munkáslakótelep és a Graphisoft Park között
3. **TERVEZETT VASÚTI MEGÁLLÓ**
4. **TERVEZETT ÉSZAKI DUNA HÍD** autós és vasúti forgalom, felvezető szakasz
5. **TERVEZETT ÉSZAKI DUNA HÍD** autós és vasúti forgalom
6. **DUNA SÉTÁNY** folytonos, a Római parthoz csatlakozik, gyalogos és biciklis forgalom
7. **EGYKORI GÁZGYÁR ÜZEMI TERÜLETE** jelentős változások várhatóak, sport és tudomány orientált közpark, irodablokk, az elképzelések szerint intenzív duna-parti kapcsolattal (strand, sétány) épül ki.
8. **GYALOGOS HÍD** a Hajógyári szigetre

A FRSZ több fejlesztéssel számol, illetve több fejlesztésnek biztosít helyet a volt Óbudai Gázgyár értékes területén. A területen található lakóövezetek megújításával nem számol a terv. A Fővárosi tulajdonban lévő Óbudai Gázgyári Tisztviselőtelep és Munkáslakótelepek műemlék épületei leromlott állapotúak. A további értékpusztulást megakadályozandó esedékes az ingatlanállomány mielőbbi felújítása. A zöld, részben Duna parti lakóövezetekben nagy potenciál van, a terület Budapest különleges hangulatú része, mely különlegességet megőrizve tovább fejleszthető

	ZÖLDTERÜLET
	TERVEZETT ELEMÉK
	DUNA
	MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK



A jelenlegi lakókörnyezet az egykori Óbudai Gázgyár területén

Az egykori Óbudai Gázgyár területén található lakóövezetek

+

- ZÖLDÖVEZET
- BUDAPEST EGYIK EGYEDI, KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSZETI KARAKTERŰ EGYSÉGE
- DUNA-PART KÖZELSÉGE
- BELVÁROS KÖZELSÉGE

-

- ELSZIGETELT LAKÓKÖRNYEZET, amit északról a vasúti töltés, délről az Auchan áruház és parkolója, keletről a Graphisoft Park, az IBS Campus és az egykori Óbudai Gázgyár még kármentesítésre váró területei, nyugatról pedig az Aquincumi Múzeum és a forgalmas Szentendrei út határol.
- ELHANYAGOLT KERTEK
- LEROMLOTT ÁLLAPOTÚ MŰEMLÉK ÉPÜLETEK: a beázott pincék, korhadó fafödémek, a közművek teljes cseréje időszerű lenne, ahogy a hőszigetelő képesség növelése is. időközben a bérlők a lakásokat átalakították, a KÖH állásfoglalása és a jelenlegi állapot rögzítése a továbblépéshez javasolt.
- FUNKCIÓTLAN, ELHANYAGOLT KÖZPONTI TÉR
- BEZÁRT ÜZLETEK ÉS MŰVELŐDÉSI HÁZ
- ELSZEGÉNYEDET, ÖREGEDŐ BÉRLŐK
- BÉRLAKÁSOK, ALACSONY BÉRLETI DÍJAK
- ELHANYAGOLT ZÖLDTERÜLETEK, ELHAGYATOTT DUNA-PART
- DUNA- PARTI GARÁZSSOROK



ZÖLDTERÜLET



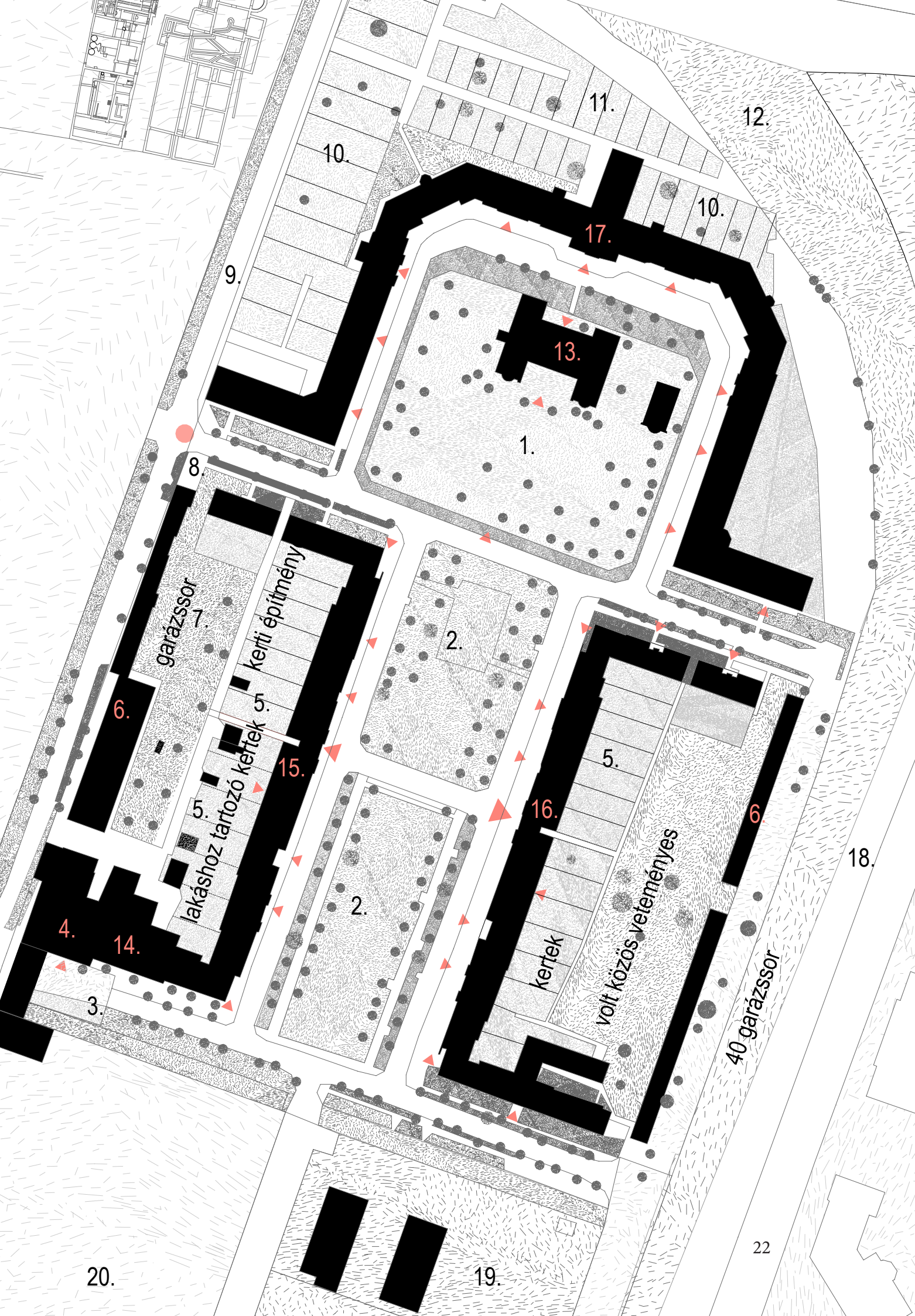
LAKÓÖVEZETEK



DUNA



MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK



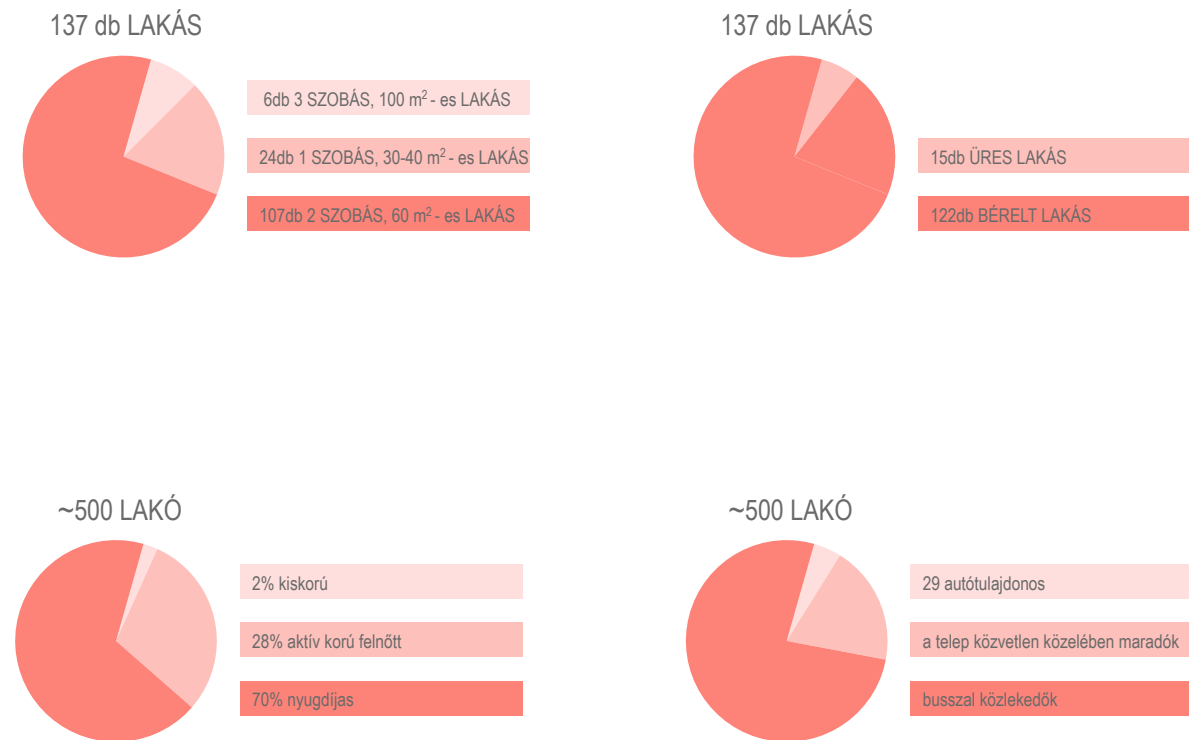
Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep jelenlegi helyzete

1. **ALMÁSKERT ÓVODA KERTJE** nagy, fás, rendezett, körbekerített zöldterület. A kertben nincsen ivóvíz vételi lehetőség.
2. **ÓBUDAI GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP KÖZPONTI PARKJA** elhanyagolt, kihasználatlan zöldterület, eredeti tervek szerint a Gázgyári munkáslakótelep reprezentatív központi parkjának részét alkotná.
3. **SZABADTÉRI SZÍNPAD** az Almáskert óvoda ünnepeire néha használja, ahogy esetenként rendezvényeket tart itt a III. kerületi önkormányzat.
4. **VOLT GÁZGYÁRI MŰVELŐDÉSI HÁZ** jelenleg nem üzemel, az épületben található sok felhalmozott tárgy, köztük fényképek, a Gázgyári Munkáslakótelep múltjából.
5. **LAKÁSOKHOZ TARTOZÓ KERTEK** a földszinten található lakásokhoz közvetlen kapcsolattal tartozik saját használatú, kerítéssel körbekerített kertrész. A kertek változó állapotúak, van elhanyagolt és van, amiben művelt veteményes kert található, sok kertben kisebb építmények, fészerek jelentek meg.
6. **GARÁZSSOR** található az épületek mögötti területeken. Az eredeti terveket nem valósították meg teljesen, a meg nem épült lakások helyén maradt szabad zöldfelületen sok lakó garázst épített.
7. **SZABAD ZÖLD TERÜLET**
8. **BUSZMEGÁLLÓ**
9. **BICIKLI ÚT** a bicikli út erre kerül, mert az egykori üzemi területek parti szakasza le van zárva.
10. **III. CSOPORT LAKÁSAIHOZ TARTOZÓ KERTEK**
11. **TOVÁBBI PARCELLÁK**
12. **VASÚTI TÖLTÉS** határolja északról a területet
13. **ALMÁSKERT ÓVODA** kedvelt intézmény, járnak ide a Grapchisot Park dolgozóinak gyerekei is
14. **ALMÁSI IDŐSEK KLUBJA** a Gázgyári lakótelepek és a Pók utcai lakótelep idősei járnak ide
15. **I.CSOPORT**
16. **II. CSOPORT**
17. **III.CSOPORT**
18. **EGYKORI VASÚTI PÁLYA**
19. **FEHÉR HÁZ**
20. **GÁZGYÁRI SPORTELEP**

Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep

Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep jelenlegi helyzete

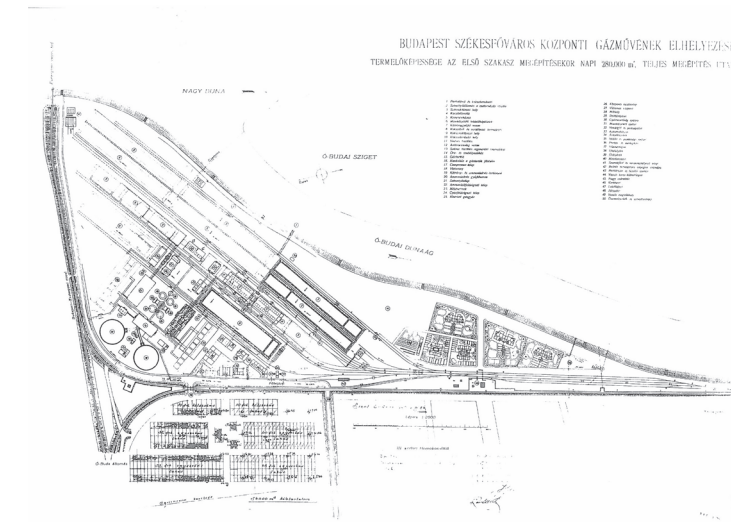
1. LAKÁSOK SZÁMA: 131 db (I-III telekcsoportban), 6 db (IV telekcsoportban)
2. ÜRES LAKÁSOK SZÁMA: 15 db
3. LAKÁSOK MÉRETE: 1 szobás 38-40 m², 2 szobás 60 m², 3 szobás 100-110 m²
4. GARÁZSOK SZÁMA: 80 db
5. AUTÓK SZÁMA: 29 db
6. LAKÓK SZÁMA: 500 fő
7. NYUGDÍJASOK ARÁNYA: 70%
8. KISKORÚAK ARÁNYA: 2%
9. AKTÍV KORÚ FELNŐTT: 28%
9. TERÜLETEN MŰKÜDŐ INTÉZMÉNYEK: Almáskert Óvoda, Almási Idősek Klubja



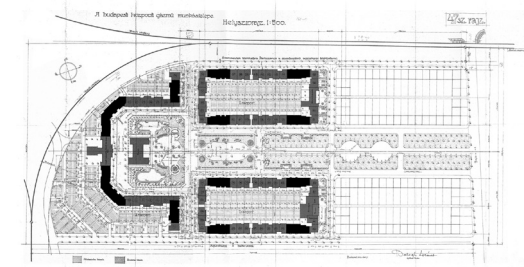


Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep története

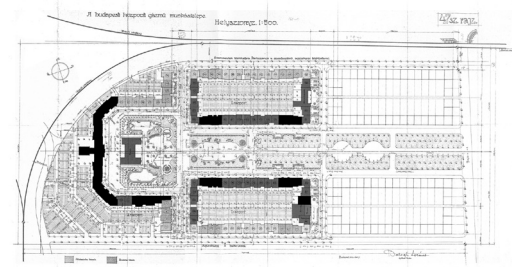
“Az Óbudai Gázgyár építését a Főváros 1910 június 23-i közgyűlésén határozta el. A tervek elkészítésével Weiss Albert zürichi gázgyárost bízták meg, aki Bernauer Izodor és Schön Győző mérnökök segítségével valósította meg terveit. Helyét a hajógyári Duna-ág mellett, a Homokos dűlőben jelölték ki, az akkor még lakatlan területen. A Gázgyárat 1914 júniusában nyitották meg. A gázgyári munkásoknak felépítették a dunaparti belső (tishti) lakótelepet és a külső (munkás)lakótelepet. 1912-22 között felépült 4 háromszobás, 78 kétszobás, 10 egyszobás, 4 padlásszobás lakás, valamint 32 fülke a legényszálláson. A munkásoknak helyet adó lakótelepet - beleértve az iskolát és az óvodát - Almási Balogh Lóránd, a gyárat és a tisztviselők telepét pedig Reichl Kálmán tervezte. A dolgozók számára kialakított lakótelep önálló városként működött, ahol minden adott volt: posta, rendőrőrs, orvosi rendelő, patika, trafik, óvoda, alsósoknak iskola, bolt, pékség, hentes, fodrász, borbély, de még cipésműhely is. Egyfajta „mintatelep” volt az Óbudai Gázgyári lakótelep. A Gázgyár dolgozójának lenni kitüntetett státuszt jelentett, a telepen lakást csak a legjobb dolgozók kaphattak. Az erős “gázos” identitást és a közösség összetartását mutatja, hogy lakótelepen még ma is 90 %-ban volt gázgyári munkások és családjaik laknak.”



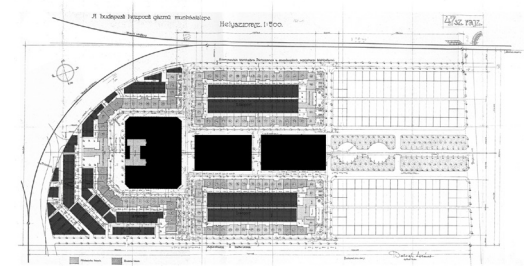
Weisz Albert féle beépítés



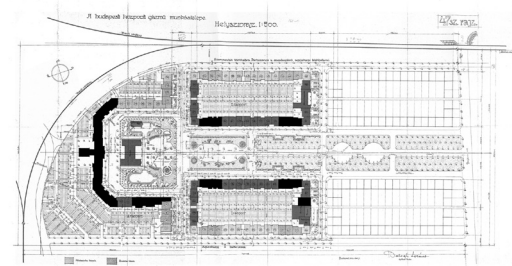
Almási Balogh Loránd beépítése 1912
- a teljes tervezett épületegyüttes



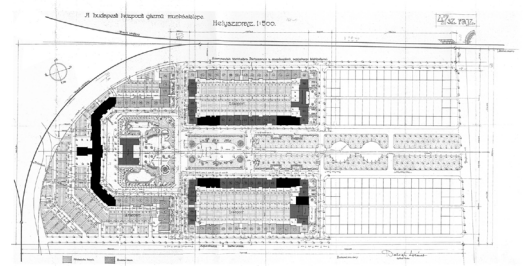
Almási Balogh Loránd beépítése –
megvalósulás 2. ütem 1922



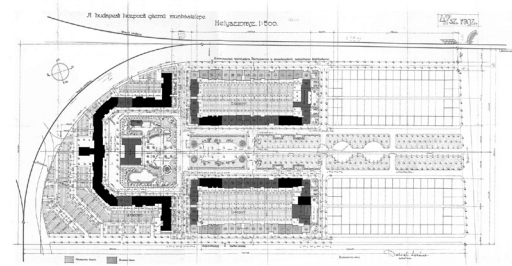
Almási Balogh Loránd beépítése
1912 - zöldfelületek



Almási Balogh Loránd beépítése –
megvalósulás 3. ütem 1929



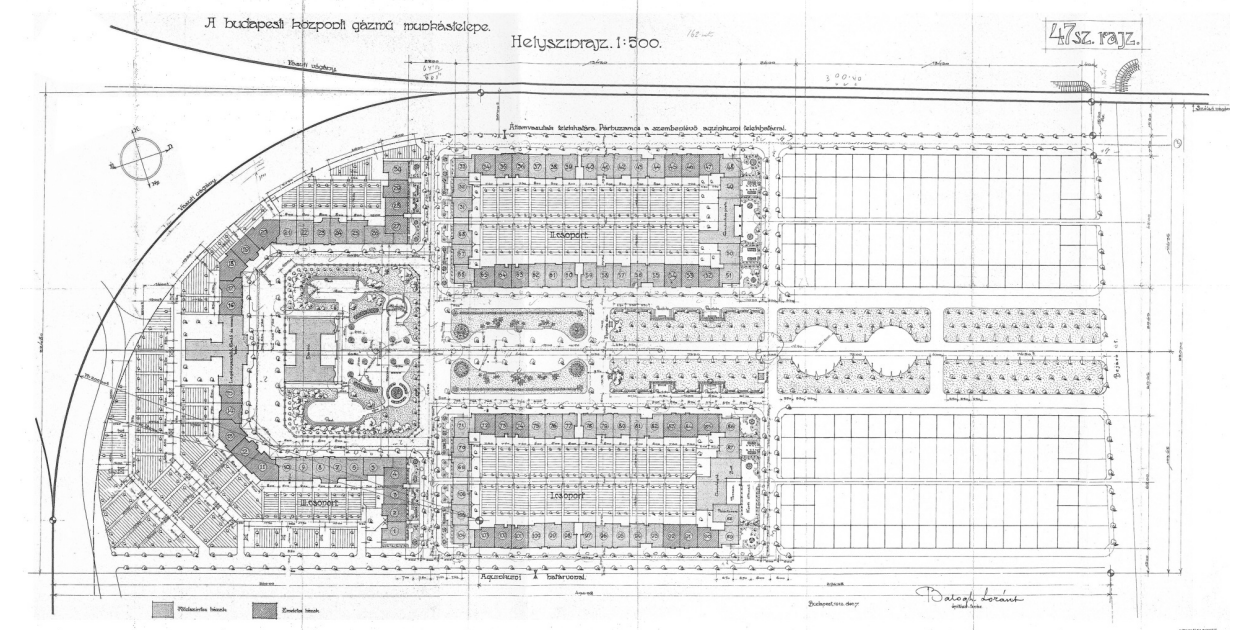
Almási Balogh Loránd beépítése –
megvalósulás 1. ütem 1914



Almási Balogh Loránd beépítése –
megvalósulás 4. ütem 1930

Az Óbudai Gázygári munkáslakótelep építéstörténete

Az épületegyüttes lényegileg nem változott az elmúlt száz év alatt, a lakásbelsőket a bérlők esetenként átalakították, a KÖH állásfoglalása és a jelenlegi állapot rögzítése a továbblépéshez javasolt. A munkástelep 1976 óta műemléki védetség alatt áll.



Almási Balogh Loránd beépítése



Az Óbudai Gázgyár tisztii és munkáslakótelepe 1914 körül (Óbudai Múzeum)



Az Óbudai Gázgyár tisztii és munkáslakótelepe 1914 körül (Óbudai Múzeum)



Az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep lakossága

Az Óbudai Gázgyár lakótelepei a gyár munkásai számára készültek. A mai napig 90%-ban Gázművek alkalmazottjai, vagy volt Gázgyári munkások laknak a telepeken. A munkáslakótelep lakosai nosztalgiával tekintenek vissza a Gázgyári éveikre. Az Almási Idősek Klubjában ezért indították el az *Ilyenek voltunk* c. programsorozatot, ahol közös emlékeiket osztják meg egymással. A lakók azért is emlékeznek szívesen vissza az elmúlt évtizedekre, mert mióta 2004-ben bezárta kapuit a Gázgyár a telepek sorsa megpecsételődött, azóta nincs, aki igazán gondját tudná viselni. 2005-ben műemlékké nyilvánították a munkáslakótelepet is, aminek eredménye, hogy az időközben leromlott épületek esetleges felújítása még elérhetlenebb lett. A lakossággal folytatott riportok során egyértelműen kiderült, hogy nagy többségük változtatni szeretne a jelenlegi helyzeten. A közös múlttal rendelkező lakóközösség elidősödött és nehéz anyagi helyzetben van. Olyan módját kell hát megtalálni az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep megújulásának, ami humánus, figyelembe veszi a jelenlegi lakosok érdekeit is.



Hogyan változzon meg a munkáslakótelep?

Az elemzett adatokból látszik, hogy a munkáslakótelep megújulásának körülményei jelenleg nem adóttak. Sem a Főváros sem a lakók nem rendelkeznek olyan anyagi helyzettel, ingatlanfejlesztési és politikai elképzelésekkel, konkrét jövőképpel, amely meghatározná a változás kereteit. 2015-ben a Főváros átfogó stratégiát készít a tulajdonában lévő ingatlanok kezelésére vonatkozóan, ám a jelenlegi helyzet miatt ennek komplex és itthon újszerű felfogást kell tükröznie. Ahhoz, hogy egy működőképes stratégiát ki lehessen dolgozni, első lépés, hogy az elérendő célt, a jövőképet meghatározzuk. 2014 őszén riportoltunk a munkáslakótelep jövőjében érintett személyekkel, esetlegesen bevonható beruházókkal és a lakókkal. Ezeknek a beszélgetéseknek az alapján és a saját építészeti hivatásunknak elkötelezve foglaljuk össze a közös érdekeket, az elérendő célt, a változás lefolyásának milyenségét. Erre a jövőképre közösen kell kidolgozni egy lakhatási modellt, megvalósítási stratégiát.

LAKÓK

A munkáslakótelep jelenlegi lakosai erős Gázgyári identitással rendelkeznek a mai napig. Lassú, emberséges átmenettel, ami szavatolja jelenlegi lakók biztonságát, szükséges a lakosság megfiatalodása. Fontos, hogy az új működési konstrukcióban megmaradhassanak a jelenlegi bérlők is. A lakosság fiatalodása új bérlők bevonásával, gyermekes családok idecsábításával lehetséges. A jelenlegi és az új lakók összekovácsolása erőszakos megoldások nélkül, esetleg kezdetben az új lakók új építésű épületrészekben való elhelyezésével lehetséges. A lakosság lassú cseréje közben ügyelni kell arra, hogy a közösség összetartó hangulata megmaradjon, így különleges lakókörnyezet jöhet létre, ami a mai kor városaiban igen ritka, hiányzó elem.

ÉPÍTÉSZETI KÖRNYEZET

A rossz műszaki állapotú műemlék épületek felújítása, korszerűsítése elkerülhetetlen. Olyan építészeti minőség elérése a cél, amely a munkáslakótelep jelenlegi előnyeit, a védett, zöld, kertvárosias, egységes hangulatot megőrzi.



GLTP HOUSING

Alapértékek

A Gázgyári Lakótelep (továbbiakban GLTP) jövője nyitott kérdés. Milyen értékek képviselete mellett lehet a megújulás kereteit megteremteni? Számunkra az eddigi beszélgetések - kutatások - alapján fontosnak látszik, hogy olyan megoldást keressünk, amely

- az eredeti és még mindig ott lakó **GÁZGYÁRIAK** érdekeit és képességeit figyelembe veszi,
- az **ÉPÜLETEK** és a terület műemléki, építészeti értékeit megőrzi, fejleszti,
- a fővárosi tulajdonos **VAGYONI** szempontjait - ne legyen vagyon vesztes - alapnak tekinti.

Ezek alapján áttekintettük és az előzőekben összefoglaltuk

- a **TERÜLET** építészeti, városépítészeti **ÉRTÉKEIT**, adottságait, lehetőségeit, korlátait,
- az ott élők **TÖRTÉNETÉT**, érdekeit, a terület humán adottságait, a kapcsolatokat,
- a magyarországi, ezen belül a fővárosi/kerületi **LAKÁSRENDSZERT**, lehetőségeit és korlátait.

Lakhatási rendszer

Felvetésként elfogadtuk, hogy a lakások - a lakásokat tartalmazó épületek - speciális vagyontárgyak, amelyekre nem csak vagyoni értékük alapján tekintünk, hanem társadalmi funkciójuk alapján is. Ezt a társadalmi funkciót a lakások nem pusztán műszaki-fizikai valójukban testesítik, hanem a hozzárendelt szabályozási környezettel együttesen.

Ezt legjobban a "lakhatási rendszer" szókapcsolat, az angol a "**HOUSING**"-al fejez ki. *"Housing generally refers to the social problem of ensuring that members of society have a home in which to live, whether this is a house, or some other kind of dwelling, lodging, or shelter."* [wikipedia]. A lakhatási rendszer (housing) feladata tehát a társadalom tagjai számára az "**OTTHON**" biztosítása, amely lehet használati módja szerint: lakóház, lakás, állandó vagy átmeneti szállás, stb.

A vizsgálatunk szempontjából a rendszer elemeit három fő csoportba lehet sorolni, a számítógépes gondolkodást alapul véve:

- **KLIENS** - a lakók, tulajdonosok, fenntartók/üzemeltetők (facility management),
- **HARDVER** - a fizikai környezet - épületek, lakások,
- **SZOFTVER** - társadalmi/szabályozási környezet, piaci/gazdasági környezet.

A magyar lakhatási rendszert vizsgálva, és összehasonlítva NyEu-i társaival jelentős és lényegi különbségeket fedezhetünk fel. A kutatói megbeszéléseken a NyEu-i minták felől közelítettünk a magyar rendszerhez mert azt tekintjük mérvadónak. A kutatásaink kötött témája és az adott keretek miatt, a teljes NyEu-i rendszert nem vizsgáljuk általánosan. A NyEu-i hardver összehasonlító vizsgálata - lakás műszaki állapot, építészeti kialakítás, lakásméretek, szoba/fő értékek, elhelyezkedés - a GLTP szempontjából másodlagos.

Ugyanakkor a szoftver vizsgálat fontos tapasztalatokat tartalmaz. Magyarországon a jelenlegi lakhatási rendszer az 1980-as évek végi és 1990-es évek eleji lakásprivatizációs rendeletekkel alakult ki. A rendeletek adta felhatalmazás és az Ötv. (önkormányzati tv) által létrejött önkormányzati vagyongazdálkodási rendszer, és itt első sorban Budapestre gondolunk, végletesen eltolta a magántulajdonú lakhatás - lakóház, társasházi lakások - felé az arányokat, a NyEu-i példákkal szemben.

Összehasonlítva a NyEu-i rendszerekkel hiányoznak illetve nagyon alacsony szintűek a rendszerszerű - országos, fővárosi - lakhatási eszközök. Például, a tv-i rendelkezések nem garantálják a rendszeres és normatív lakás támogatást. A 95%-os magántulajdoni lakásállomány leszűkíti a társadalmi mobilitás esélyeit, az első lakáshoz jutásból teljes társadalmi rétegek maradnak ki. A még meglévő bérlakások nem tudják kielégíteni az igényeket, nem felelnek meg a rendszertől elvárható követelményeknek és szinte teljesen hiányoznak a rendszerből a szállás típusú lakóhelyek.

Hiányzik a nonprofit lakásszektor, ami a témánk szempontjából talán a leginkább fontos különbség. A nonprofit (közösségi, szabályozott) lakásszektor, olyan széles spektrumú lakhatási lehetőséget kínál, amely betöltheti a piaci bérű és a rászorultsági elvű lakások közötti űrt. A lakások valamilyen társasági tulajdonformában vannak - ezek lehetnek tulajdonosi közösségek, nem ritkán állami közreműködéssel létrejött és regisztrált társaságok tv-i garanciákkal - és a működést egyszerre szabályozzák a piaci körülmények és a társadalmi preferenciákat érvényesítő tv-ek.

A GLTP megújulási lehetőségeinek a számbavételénél érdemes összefoglalni a lakhatási lehetőségeket.

TULAJDONVISZONYUKAT TEKINTVE A LAKÁSOK LEHETNEK:

- **MAGÁNTULAJDONÚ LAKÁSOK** - magán személyek, magán társaságok birtokában lévő lakások vagy lakóházak,
- **NONPROFIT, KÖZÖSSÉGI, TÁRSASÁGI TULAJDONÚ LAKÁSOK** - Magyarországon még nem létezik, de NyEu-ban az egyik legjelentősebb számú lakhatást biztosítja, társasági tulajdonú, de kötött szabályok szerint tulajdonolt, és a lakhatással kapcsolatos állami támogatási rendszerek része különféle módon,
- **ÁLLAMI V. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK** - a helyi tv-k szerinti lakóházak.

A LAKÁS LEHET:

- **SAJÁT TULAJDONÚ** lakásban - saját ház, társasházi lakás,
- **BÉRLETI SZERZŐDÉSSSEL**- nem saját tulajdonú lakásban, nonprofit társaságtól, önkormányzattól,
- **ÁTMENETI** lakhatás - szállás jellegű, hajlékok.

Jelenleg GLTP-en a lakók bérleti szerződéssel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épületekben laknak. Ez a bérleti jogviszony speciálisnak tekinthető Mo-n mert a Fővárosi Önkormányzatnak nincs lakhatási feladata, ezek a bérleti jogviszonyok fővárosi tulajdonú társaságok örökségeként kerültek a fővároshoz. A fővárosi vagyongazdálkodási politikát ezért nem a lakhatási elvek dominálják hanem a klasszikus ingatlan portfólió gazdálkodás.

A lakótelep jövőjét a lakhatási rendszer elemei határozzák meg.

LAKHATÁSI RENDSZER ELEMEINEK ÉRDEKEI ÉS ÉRTÉKEI:

- **KLIENSEK** - a lakótelepen lakók-bérlők, tulajdonosok-Fővárosi Önkormányzat, fenntartók/üzemeltetők (facility management)- BFVK,
- **HARDVER**- a fizikai környezet - a lakótelep épületei, lakótelep lakásai, a telkek,
- **SZOFTVER** - társadalmi/szabályozási környezet - Ltv., Nötv., Fővárosi rendeletek, [városépítési szabályozások], piaci/gazdasági környezet - ingatlan piaci helyzet, költség/haszon helyzet.

MIÉRT KELL ÚJ LAKHATÁSI MODELL?

A modell alkotás elején azt a célt tűztük magunk elé, hogy olyan megoldást keressünk amely egyszerre szolgálja:

- 1) a hosszú idő óta a lakótelepen **LAKÓK** érdekeit és képességeit figyelembe veszi és garanciákat ad nekik arra, hogy a döntéshozatalban részt tudnak venni,
- 2) a **TULAJDONOS VAGYONI** szempontjait, hogy ingatlanvagyonra hosszútávon megtartsa értékét, sőt növekedjen,
- 3) emellett összévárosi érdek, hogy az épületegyüttes műemléki, és **ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI** megőrzésre kerüljenek és a fejlesztések illeszkedjenek be, e szempont teljesülését állandónak tekinthetjük minden esetben, a vizsgálatunk szempontjából.

	LAKÓK ÉRDEKEI	[+/-]	TULAJDONOS ÉRDEKEI	[+/-]
TÁRSASHÁZ	a lakók hosszútávon tudnak maradni a lakásukban	+	kevés bevételhez jut mert várhatóan vegyes tulajdon marad mert nem minden lakó tudja megvenni a lakását	+/-
	várhatóan nem lesznek képesek a piaci eladási árat kifizetni,	-	ha önkormányzat kedvezményt ad lakóknak nem tudják realizálni a vagyonnal arányos bevételt	-
	nem tudják vállalni a felújítási terheket	-	a felújítási terhek nagy része a vegyes tulajdon miatt nála marad	-
	nem tudnak dönteni a vegyes helyzet miatt	-	a társasház esetében a földterület és felépítmény nem elkülöníthető, ezért a lehetséges fejlesztéseknek a haszna is, megoszlik vagy nehezen realizálható	-
		-	önkormányzat a vegyes tulajdon kialakulás miatt nem tud szabadulni a feladattól	-
Σ		+/-		-

ÖNKOR. BÉRHÁZ	lakók nem tudnak résztvenni a lakások hosszútávú sorsának alakításában	-	szabadon alakíthatja a bérbeadási politikáját	+
	várhatóan a piaci bérleti díjakat nem tudják fizetni	-	a felújítások lebonyolítása egyszerű	+
	a vagyonkezelő a felújítás megkezdésekor kiköltözteti várhatóan a lakókat	-	a felújításokhoz és a fejlesztésekhez a vagyonelemekre terhelhető hitelt tud felvenni	+
		-	a régi bérleti szerződések miatt nehezen tudja kihelyezni a bérlőket, ami drágítja a projektet	-
			piacképes termék tud létrejönni akár eladva, akár bérbeadva	+
			az önkormányzat egyedül marad a fejlesztési kockázat viselésben, és csak a sikeres projekt után tudja realizálni aó z eredményt	-
Σ		-		+

A társasházi és az önkormányzati bérház lakhatási típusok kiértékelésének összefoglalása

Jelenleg két lakhatási alaptípust lehet a GLTP jövője szempontjából esetében figyelembe venni, a **TÁRSASHÁZI** és az **ÖNKORMÁNYZATI BÉRHÁZ** típust.

Vizsgáljuk meg, hogy alkalmas-e e két típus a hármas célrendszer teljesülését szolgálni. Melyek a jelenlegi helyzet konfliktusai a kliensek illetve a célok szempontjából:

- **a LAKÓK**
 - egyre romló állagú lakásokban laknak,
 - a fővárosi bérbeadói pozíció, a vagyonkezelővel folytatott párbeszédéből leszűrve, nem nyújt hosszútávon átlátható helyzetet, nem lehet látni a főváros koncepcióit, a fővárosi bérleti díj rendszer nem át látható és nem érzik normatívnak más kerületi önkormányzati bérleti díjakkal összehasonlítva,
 - az Ltv szerinti lakásprivatizációból kimaradtak, és ezt jelentős sérelemként élik meg,
 - a lakások iránti megvásárlási ajánlataikat nem fogadja be a tulajdonos,
 - a lakók továbbra is a területen, a lakásokban szeretnének élni,
- **a TULAJDONOS**
 - az épületek egyre romló állagúak, nem felelnek meg a kor követelményeinek, és így nem lehet a valós piaci értékén bérbeadni,
 - az épületek teljes felújítása magas költségekkel jár, a kis felújításokkal, karbantartással már nem lehet az épületek állagát hosszútávon fenntartani
 - a lakások nagyrészen a bérleti szerződése, régi ezért ezek újra kötése magas költségekkel és lakossági elégedetlenség járna,
 - a fővárosi önkormányzatnak nincs lakhatási feladata ezért hasznosítani akarja de jelenlegi formájában nem szolgálja érdekeit,
 - magasak a fenntartási költségek,
- **a VÁROS, KERÜLET**
 - főváros egyik fontos építészeti-történeti értéke, jelenlegi formájában nem értelmezhető megfelelően,
 - a térségben megindult fejlődésbe - graphisoft, irodák, egyetem, prémium lakóterület - jelenleg nem illeszkedik bele,



A táblázatból látható, hogy a célok együttes teljesülését egyik megoldás sem tudja kielégíteni. A címben feltett kérdésre tehát most lehet válaszolni, azért kell új lakhatási megoldást (modellt) kitalálni, mert a jelenlegi megoldásokat csak érdeksérelmekkel lehet alkalmazni.

Tulajdonosi szempontból az új megoldásnak kell tudnia azt, hogy a folyamatban az önkormányzatnak legyen lehetősége arra, hogy akkor szálljon ki amikor a vagyona, minimum a kezdeti szint plusz az eltelt időre eső hozamot tudja hozni. A fentiekből látható, hogy ez a folyamat nem projekt/beruházás jellegű lesz, hanem vegyes ingatlanfejlesztés/portfoliógazdálkodás típusú lesz. Ez a folyamat jelleg határozza meg egyik részről a keresett új megoldást.

Lakók szempontjából, az új megoldásnak kell tudnia azt, hogy az ingatlannal kapcsolatos döntéshozatalban hosszútávon és garanciálisan tudjanak résztvenni az eredeti lakáshasználók. A megoldás kialakulásához a lakóknak le kell mondaniuk az Ltv szerinti elővásárlási jogokról, és el kell fogadniuk, hogy egy új típusú "tulajdonos" lép be, akit közösen alakítanak/választanak ki a fővárosi tulajdonossal, azzal a feltétellel, hogy vagy tulajdonosi (résztulajdonosi) vagy menedzsment jogokat, garanciákat kapnak az új konstrukcióban. Az új konstrukciónak előre tervezhető és kiszámítható jogviszonyt kell teremtenie, amely feleknek garanciákat ad elvárásaik teljesülésében.

	LAKÓK ÉRDEKEI	[+/-]	TULAJDONOS ÉRDEKEI	[+/-]
LAKÁSTÁRSASÁG	a lakók hosszútávon tudnak maradni a lakásukban, ezt a jogukat akár örökül tudják hagyni	+	a kezdeti pillanatban nem jut hozzá a vagyonevértékéhez	-
	a lakástársaságba belépéshez jóval alacsonyabb belépési összeggel kell rendelkezniük	+	egységes megoldást kap vagyonelemének hasznosítására	+
	flexibilis lehetőségei vannak a lakóknak anyagi teher viselő képességeiktől függően	+	vagyona garanciálisan, szerződésekkel biztosítva (a társasággal) megőrződik	+
	folyamatosan tudja ellenőrizni a felújítások, karbantartások menetét, és követni tudja befizetéseinek hasznosulását	+	vagyonelemeit a legkedvezőbb időpillanatban tudja ingatlanpiaci/pénzügyi szempontok szerint hasznosítani	+
	a felújítási terheket a társaság vállalja	+	a társaságban tulajdonosi oldalról tudja a döntéseket számára kedvezően alakítani	+
			szakmai menedzsement biztosítja a fejlesztés, felújítás, karbantartás, üzemeltetés folyamatait, az értékállóságot, jókarbantartást	+
			az Ltv, Nötv szerinti feladattól a társaság megalakulásakor megszabadul,	+
Σ		+		+

Lakástársaság

A két érdeknek egyszerre megfelelő megoldás a NyEu-ban több országban is alkalmazott "lakástársaság" lehet. Lakástársaságnak a tv-i szabályozásnak megfelelő regisztrált társaságot nevezik amely lakhatási (housing) feladatot old meg. Működéséhez többféle állami/önkormányzati támogatás kapcsolódik országonként más módon, ilyen eszköz például a kedvezményes földbérlet, vagy a kedvező építési/felújítási hitel. A lakástársaságnak ezért be kell vállalnia az önkormányzat elvárásainak megfelelő bérlői összetételt (szociális bérlők arányát határozzák meg feltételként például), és/vagy a rendeletekben évente meghatározott lakbér tükör alkalmazását. A lakástársaság gazdálkodását több országban az állami számvevőszék ellenőrzi. A lakástársaság teljes vagyonekezelési (tulajdonosi) jogot kap a feladatai ellátásához, gazdálkodás, fenntartás, üzemeltetés, bérlakás biztosítás, fejlesztés és a folyamatos üzemeltetés szempontjából fontos további szükséges területeken.

Speciális lakástársaságokat a magyar jog nem ismeri, de a gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályokat kisebb kiegészítéssel lehet alkalmazni, melyek sokrétűen tudják szabályozni a szereplők (tulajdonosok) jogait, lehetőségeit és az időben változó helyzeteket. A lakástársaság szereplőinek viszonyát a Ptk, míg a lakhatással a kapcsolatát az Ltv. szabályozza. A lakástársaságot megalakulásának lehetőségétől, lakhatási feladatainak biztosításáig, a felújítások és fejlesztések menedzseléséig gondoljuk végig többféle módon.

Lakástársaság alapítás

A lakástársaságot a fővárosi önkormányzat alapítja meg várhatóan zrt formában a tv szerint szükséges tőkével. A mindkét fél érdekeit szolgáló megoldás érdekében Önkormányzat ezután állapodik meg az eredeti bérlőkkel, és egy "un" tagi csomagot ajánl fel minden bérlőnek aki lemond az Ltv szerinti elővásárlási jogáról és elfogadja a lakástársaságot mind leendő tulajdonost. A bérlők a megállapodás alapján tulajdonrészt kapnak a társaságban - pl. minden bérlő egyenlően kaphat 0,1-0,2%-ot, vagy a saját lakásuk az 1-2%-os értékét - és ezután az önkormányzat beviszi az ingatlant a társaságba. Ezeket a megállapodásokat a Fővárosi Önkormányzatnak el kell fogadnia, emellett az Nvt. előírása szerint készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a vagyon értékéről is döntenie kell. Ezek a megállapodások az alapjai a közös társaság alapításának, és a felek hosszútávú garanciájának. Természetesen akkor lehet a formális lépéseket elindítani, ha már lakástársaság minden jogi, működési, garanciális helyzete ki van részletesen dolgozva és felek előzetesen már elköteleződtek e megoldás mellett.

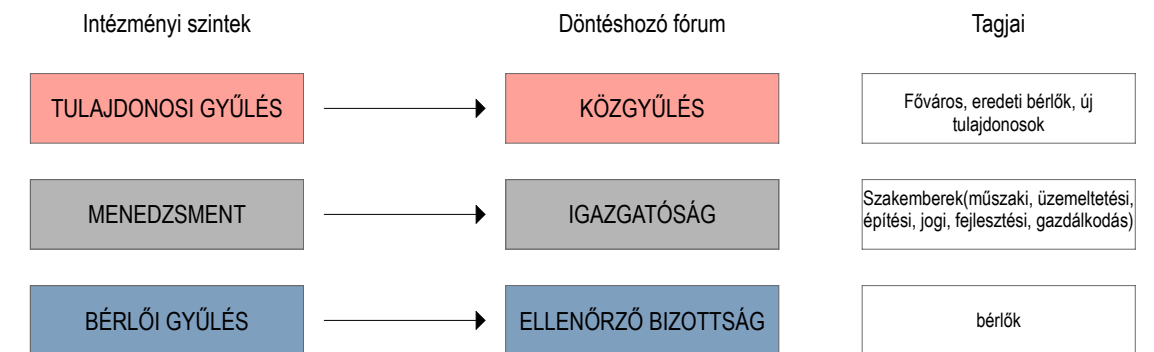
Az értékbecslések kiürített állapotot figyelembe véve állapítják meg a szakmai szabályok szerint az épületek/lakások értékét. Az ingatlan értékbecslések alapján megállapításra kerül az egyes épületek/lakások forgalmi értéke és a fővárosi vagyon tekintettel arra is, hogy jelenleg a lakások határozatlan bérleti szerződésekkel (kb 137 db) terheltek. Ez azért fontos körülmény mert a fővárosi vagyon értékét befolyásolja, a lakott állapot, és a tv. szerinti elővásárlási jog megléte a bérlők felé. A fővárosi önkormányzat csak akkor tudja társasági tulajdonba át vinni az ingatlanokat, ha rendezzi a megállapodásban ezeket.

A lakók ebben a konstrukcióban dönthetnek úgy is, hogy növelik tulajdonosi részesedésüket a társaságban, ennek maximális mértékét érdemes lenne az általuk lakott lakás forgalmi értékében meghatározni. A tulajdonrészeket örökölni és eladni is lehet ezzel biztosítva a lakók hosszútávú erőfeszítésének ellenértékét. A társasági szerződés - NyEu-ban több helyütt - lakástársaságoknál kiköti a tulajdonos társak elővásárlási jogait, és az új belépővel kapcsolatos vélemény alkotási jogot.

A főváros pozíciója vagyoni szempontból kedvező mert, a társaságba való átlépéssel megőrzi vagyonát, közvetlen ingatlanvagyon helyett, társasági tulajdonrészen keresztül birtokolt ingatlanvagyonra lesz, amely azonban fejleszthetővé válik ezzel a lépéssel. A bérlők vagyoni és szerződéses garanciákat kapnak.

Az alapításnál, a vagyon társaságba történő bevitelét részletesen ki kell dolgozni a pénzügyi, és az adóügyi folyamatokra tekintettel, az ÁFA-ra, az illetékre, a további szükséges költségekre és a pénzfolyamáramlásra is. A társaság ÁFA pozícióját, a leendő tevékenységekre tekintettel kell kialakítani.

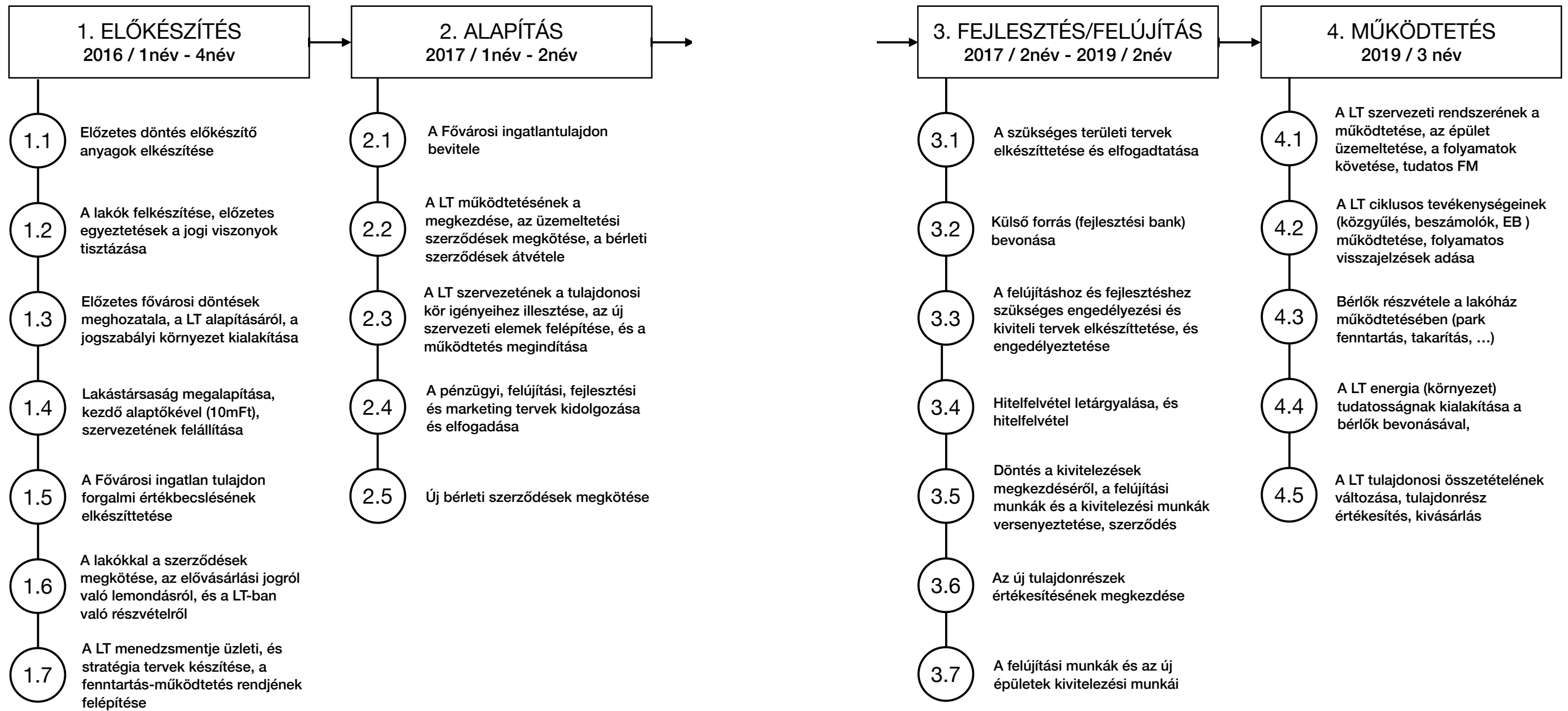
Lakástársaság működése



A társaság működését, tulajdonosi elvárásainak teljesülését társaság szervezete, és az azt működtető menedzsment tudja garantálni. A szervezetet és a működési szabályokat a "társasági szerződésben" fektetik le a tulajdonosok.

A társaság három fő szervezeti egysége:

- **KÖZGYŰLÉS** - tulajdonosi gyűlés
- **MENEDZSMENT** - igazgatóság
- **BÉRLŐI GYŰLÉS** - ellenőrző bizottság



KÖZGYŰLÉS

A tulajdonosok képviselik magukat és a legfontosabb döntéseket ezen hozzák meg. A képviselet alapvetően tulajdonosi arányban történik, de a társasági szerződésben lehet további szabályokat és szavazati-képviseleti arányokat rendet meghatározni, annak érdekében, hogy mindkét tulajdonosi kör érdekei érvényesülni tudjanak.

MENEDZSMENT

A társaság operatív szerve, aki a napi munkáért, és a közgyűlés felhatalmazása alapján felelős a gazdálkodásért, a működtetésért, a felújításért és a fejlesztésért. A menedzsment a garanciája a sikeres társaságnak, olyan szakembereket szoktak kiválasztani, akikben a tulajdonosok megbíznak, és szakmailag hozzáértőek. Ezért általában műszaki/építési/mérnöki/működtetési, ingatlan/közgazdasági/fejlesztési és jogi szakterületek különülnek el.

A menedzsment ingatlangazdálkodási feladata a portfólió gazdálkodás megteremtése, a fejlesztések összeállítása, és a tulajdonosi döntések meghozatala után a végrehajtás. A cél, hogy a társaság vagyonának értéke folyamatosan nőjön, az évek során. A fő tulajdonos - fővárosi önkormányzat - célja az, hogy a fejlesztések hatására dönthessen arról, hogy mikor adja el tulajdonrészét úgy, hogy a vagyonhasznosítás számára vagyoni szempontból pozitív legyen. Az újonnan létrejövő ingatlan portfóliót úgy kell kialakítani, hogy a társaság vagyonosodjon.

A menedzsment fenntartási feladata, a bérleti díjak megállapítása, az üzemeltetőkkel a szerződések megkötése, az üzemi díjak beszedése és befizetése. A bérleti díjak megállapítása két fő körülményre tekintettel történik:

- vagyonkezelési (fenntartás, felújítás, fejlesztési hitel visszafizetés, üzemeltetés)
- megfizethetőségi (a lakók jövedelmi helyzetének, és a piaci pozíciónak megfelelően) szempontok szerint.

A menedzsment jogi feladata, a társaság szerződéseinek - bérleti, hitel, adás-vételi, társasági, üzemeltetési szerződések - írása, kezelése, megkötése, képviselete. Jogi feladat a tulajdonosi garanciák megteremtése, és folyamatos figyelemmel kísérése is.

BÉRLŐI GYŰLÉS

Az egyik fontos intézménye a társaságnak, hiszen a házban élőket - bérlőket - gyűjti egybe, és képviseli. A döntések előtt a menedzsment által meghatározott bérleti és üzemelési díjak, azok változásának értékelése, alternatívák felállítása, megvitatása. Ez a szervezeti egység tudja megteremteni az egyes bérlők vagy a bérlők és a társaság közötti viták helyét. A bérlői gyűlés véleménye kötelezően figyelembe vételre kerül a tulajdonosi döntésekben.

Felújítás

A meglévő épületek felújítása évek óta húzóó feladat. A GLTP lakástársaság egyik első feladata lesz, a működtetés megszervezése után az épületegyüttes felújítása. A felújítási tervet a bérlői gyűléssel kell egyeztetni, tekintettel a hosszútávú stratégiai döntésekre és a bérlők kötelezettség vállalási képességére. A felújítás során a lakástársaság csak az ún. közös szerkezeteket (födémek, homlokozatok, gépészeti és elektromos hálózatok, fűtés, lépcsők, szigetelések, ...) újítja meg. A felújítás költségét a bérleti díjaknak kell tartalmazni, 15-25 éves időtartamot figyelembe véve.

Fejlesztés

A GLTP átalakulásának, fejlesztésének a lehetőségét több feltétel együttes hatása teremti meg. A GLTP a budapesti lakás/ingatlanpiac egyik legkeresettebb területén helyezkedik el, a főváros É-ÉNy-i szektorában, Óbudán jó tömegközlekedési kapcsolatokkal és megfelelő szolgáltatási környezettel, a Dunaparthoz közel, zöld övezetben. Emellett közvetlen mellette helyezkedik el egy jelentős számú munkahelyt tartalmazó IKT profilú tematikus park (Graphisoft Ipari Park), amely további előnyöket jelent.

Az építési szabályozási környezet 2015-ben jelentős és még előre pontosan nem látható módon változik, amely nehezzé teszi a beépíthetőség megítélését. A GLTP eredeti tervei olyan többlet beépítéseket tartalmaztak, amely építészeti és városépítészeti szempontból ma is szükségesek lennének. Ezeknek az újra értelmezését mutatjuk be a beépítési terv változatokban. Ezek többlet beépítések teszik megvalósíthatóvá az egész lakótelep megújulását. A fővárosi és az óbudai területrendezési tervek külön szabályozási terv (SSZT) készítésének kötelezettségét is előírják, ezt a tervet összhangban kell elkészíteni a jelenleg még érvényben lévő FSZKT-BVKSZ előírásaival, de tekintettel kell lenni a 2015-ben elfogadott, és korlátozottan érvénybe lépő FRSZ-TSZT előírásait is.

Az átalakulás fizikai jellemzőiről a következő fejezetben mutatunk be elképzeléseket. A társaság a terület átalakulásáról,

- a költségelemek alakulása (épület műszaki állapot,..),
- a szereplők szándékainak (főváros, bérlők),
- megfizethetőségi képességeinek (bérlők)
- a piaci helyzetnek (a lakáspiaci helyzet, az új termék befogadása,...)
- a beépítési lehetőségek (a kerület és a főváros mit fogad el a szanóbterv kidolgozása-kor),
- a finanszírozási lehetőségek (a társaság, és a termék hitelképes lesz-e)

pontos ismeretében tud majd dönteni. Az előzetes számítások szerint az elmondható, hogy az ingatlan helyzete fejlesztési lehetőségeket rejt magában.

A társaság pénzügyi helyzetének és a tulajdonosi szándékoknak megfelelően dönt arról, hogy milyen konstrukcióban építi meg az új lakásokat

- társaság megépíti és bérbeadja az új és megürülő lakásokat,
- társaság használati jogot ad el, megépíti és bérbeadja az új és megürülő lakásokat,
- társaság megépíti és eladja az új lakásokat,
- társaság előkészíti, megtervezteti, engedélyezteteti az új lakásokat és telekkel együtt mint fejlesztést adja el.

Kiszállás a lakástársaságból

A GLTP lakástársaság tulajdonosainak a kezdeti időpillanatban kell tisztázniuk, hogy ha valamikor ki akarnak szállni a társaságból akkor azt, hogy kell tenniük, és milyen értéken tudnak kiszállni, erőfeszítéseik, befektetéseik hogyan hasznosulnak, illetve hogyan függ össze teljesítményükkel. A lakástársaság egy gazdasági társaság ezért, a kilépéskor fősabály szerint a tulajdon részük arányában kell meghatározni a kilépési összeget. A társasági szerződésben kell szabályozni az előírásokat, például az elővásárlásról, a harmadik személynek történő értékesítésről, és ezek értékének a számításairól. A NyEu-i lakástársaságokban a társaságnak elővásárlási joga van ha valamelyik tulajdonos eladja részét. A legfontosabb kérdés természetesen az, hogy a fő tulajdonosnak a Fővárosnak milyen lesz a hosszútávú stratégiája, a lakásfeladattal ily módon lesz-e szándéka foglalkozni hosszútávon, esetleg fel tud-e vállalni egy a magyar lakás piac szempontjából döntő jelentőségű új szereplő (szabályozott v. nonprofit lakástársaság) bevezetésének üttörő szerepét.

Kockázatok a lakástársaság lakhatási modellben

A GLTP megújulásának alapvető kockázata az, ha a hosszútávú fejlődés alapjai nem teremtődnek meg. A "GLTP Lakástársaság Modell" lehet az előzetes vizsgálatok alapján az eszköze az érdekharmónizációnak, a folyamat szereplőinek értékeire tekintettel. Természetesen egy ilyen fejlesztésnek vannak kockázatai, amelyek előre láthatók. A fejlesztés részletes kidolgozásakor kell eszközöket keresni és beépíteni a folyamatba. A kockázatokat érdemes két csoportba rendezni: (1) megvalósítás, (2) a működés. Most ebben a fejezetben csak felvetjük a legfontosabb elemeket.

A lakástársaság létrejöttének, megvalósíthatóságának alapvető kockázata lehet, a szereplők együttműködési hajlandóságának vagy közöttük a bizalom megteremtődésének a hiánya. Ugyanilyen fontos eleme a kockázatoknak a városépítészeti - építési szabályozási környezet bizonytalansága, hiszen fővárosi tervek elhúzódó, és nem kooperatív elfogadása sok évig blokkolhatja még a terület megújulását. A projekt kockázatnak tekinthető az is ha a területen régészeti, emlékek kerülnek elő, illetve ha a műemléki hatóságok hosszadalmasan vesznek részt az engedélyezésben. Emellett az állandóan változó gazdasági helyzet - ingatlanpiac, hitelpiac - is jelentősen befolyásolja a megvalósíthatóságot.

A lakástársaság hosszútávú fejlesztési és lakáspolitikai eszköz, ezért működési folyamatát is kell vizsgálni kockázatok szempontjából. A lakástársaság jövőjére gazdasági szempontból a legnagyobb hatással az ingatlanpiaci változások vannak. Nagyon fontos eleme a stabilitásnak a felkészült és az állandó változásokra reagálni képes menedzsment. A 2008-as válság Magyarországon is megmutatta, hogy a befektetési és pénzügyi eszközökhöz hasonlóan az ingatlanpiaci eszközök értéke is tud negatív irányba is változni. A társaság lakásai nagyvárosi környezetben vannak Budapesten ezért hosszútávon érdemes számolni az életmód átalakulásból származó igények megváltozásával is. Mivel hosszútávú önkormányzati partnerségre lehet tervezni ebben a projektben, ezért a politikai ciklikusságra is kell készülni. Ezeket a kockázatokat megszüntetni nem lehet, de az üzleti és stratégiai tervekben lehet csökkenteni.

Költségek	1. változat	2.változat
Felújítási ktg. összesen	1400 mFT	1400 mFt
Új építési ktg. összesen	1600 mFt	1600 mFt
költségek összesen	3000 mFt	3000 mFt
Új lakások (500 eFt/m2) és parkolók értékesítése	2150 mFt	-
Lakások és parkolók bérbeadás		
- időtáv	25 év	25 év
- bérleti díj lakás ,	1000 Ft/m2	1200 Ft/m2/hó
- bérleti díj parkoló	0	700 Ft/m2/hó
projekt jelenértéke 25 év	64,5 mFt	43,6 mFt
eredmény	914 mFt	43,6 mFt

Megvalósíthatóság

Megvalósíthatóság

A társaság pénzügyi - üzleti és stratégia - tervei szerint meghozott döntésekben a piaci környezetnek megfelelően kell külső befektetők (fejlesztési bank, magántulajdonosok, ...) és/vagy finanszírozók (kereskedelmi bankok) bevonásáról dönteni.

A mellékelt táblázatban a megvalósíthatóság két alapváltozatát hasonlítjuk össze pénzügyi szempontból:

1. új elemek értékesítése + régi lakások bérbeadása,
2. mind az új mind a régi lakások bérbeadás.

A meglévő épületek, lakások felújítását és az új lakások, parkolók építését a Lakástársaság finanszírozza és ő felel az építés megvalósításáért, és ő felel az értékesítésért, és a bérbeadásért is. Mindkét esetben azzal számolunk, hogy az önrészt fejlesztési bank, vagy magántulajdonosok biztosítják 30%-ban, míg a fejlesztéshez szükséges további finanszírozást kereskedelmi banki hitelbiztosítja.

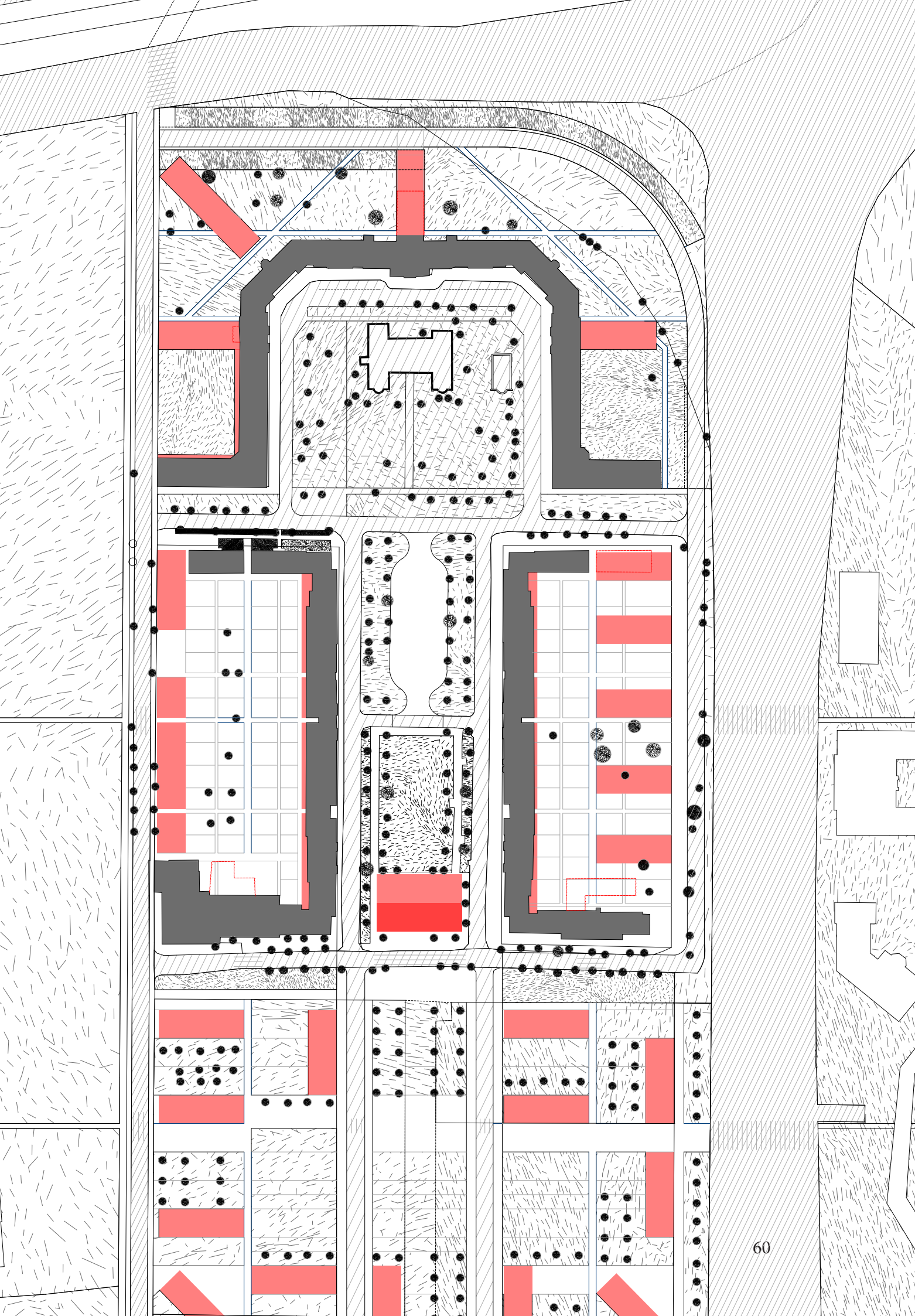
1. Az új ingatlanok értékesítése a fejlesztést követően és a felújított lakások beérbeadása

A fejlesztés költsége összesen 3,0 milliárd Ft, mely tartalmazza a felújítási költségeket, az új lakások és garázsok építési költségét modellszerűen, ebből a régi lakások felújításának költsége 1,4 mrdFt. Ebben az esetben a projekt eredménye az új elemek értékesítése esetén, több 900 millióFt, azaz a projekt ezekkel a feltételekkel piaci alapon megvalósítható.

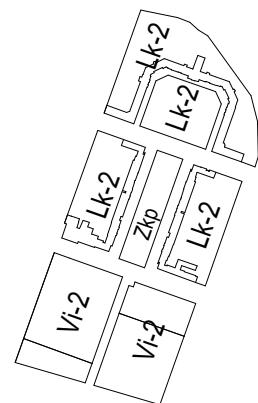
2. Az új építésű és a felújított ingatlanok bérbeadása

A fejlesztés költsége ebben az esetben is összesen 3,0 milliárd Ft, mely tartalmazza a felújítási költségeket, az új lakások és garázsok építési költségét modellszerűen. A lakások bérleti díját 1200 Ft/m2/hó, a parkolók bérleti díját 700Ft/m2/hó összegben határoztuk meg, mely bérleti díj a lakások esetében méltányosnak tekinthető, alacsonyabb, mint az átlagos budapesti piaci lakbér (1500-2000 Ft/m2/hó). Ebben az esetben is a projekt eredménye pozitív 25 éves időtávra számolva, tehát a projekt ezekkel a feltételekkel piaci alapon megvalósítható.

A modell számításaink alátámasztják, hogy ez a Magyarországon úttörőnek tekinthető "lakhatási modellnek" reális a piaci megvalósíthatósága, a kockázatokra is tekintettel. A modell több fővárosi ingatlanelemre együttesen alkalmazható és ezáltal további gazdasági, és lakáspolitikai lehetőségeket jelenthet a Fővárosi Önkormányzat számára.



AZ ÁTALAKULÁS FIZIKAI JELLEMZŐI



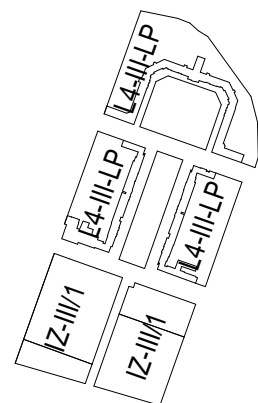
FRSZ 5/2015

Lk-2

kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
 beépítési sűrűség 1,25(0,75+0,5)
 minimális zöldfelület 35%

Vi-2

jelentős zöldterületű intézményterület
 beépítési sűrűség 1,25(0,75+0,5)



ÓBVSZ 2014.10.

L4-III-LP

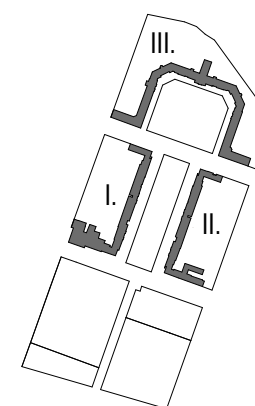
kertvárosias lakópark
 beépítés mértéke 25%
 terep alatti maximális beépíthetőség: 35%
 minimális zöldfelület 50%
 szintterületi mutató 0,7
 építmény/homlokzatmagasság: 3,5-7,5 m

IZ -III/1

jelentős zöldterületű intézményterület
 beépíthetőség 35%
 terepszint alatti maximális beépíthetőség 35%
 minimális zöldfelület 50%
 szintterületi mutató 1,5
 építménymagasság 4,5-20m

Szabályozási környezet

A jövőbeli fejlesztések egyik első lépéseként szükséges a terület szabályozási környezetét tisztázni. Budapest Főváros jelenleg érvényben levő Rendezési Szabályzatának (FRSZ) övezeti besorolása alapján a megengedett beépítési sűrűség 1,25. A kerületi Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat (ÓBVSZ) szerinti maximális beépítési sűrűség 0,7. Ugyanakkor a terület nem rendelkezik érvényben levő Kerületi Szabályozási Tervvel. (KSZT) Bármilyen építési eljárás megindításához ennek elkészítése szükségeltetik. Ez lehetővé teszi, hogy a lakótelep jövőjét meghatározó fejlesztési javaslatok az érvényes szabályozási adottságokat átgondolják, és esetleges módosításokat javasoljanak.



I. csoport

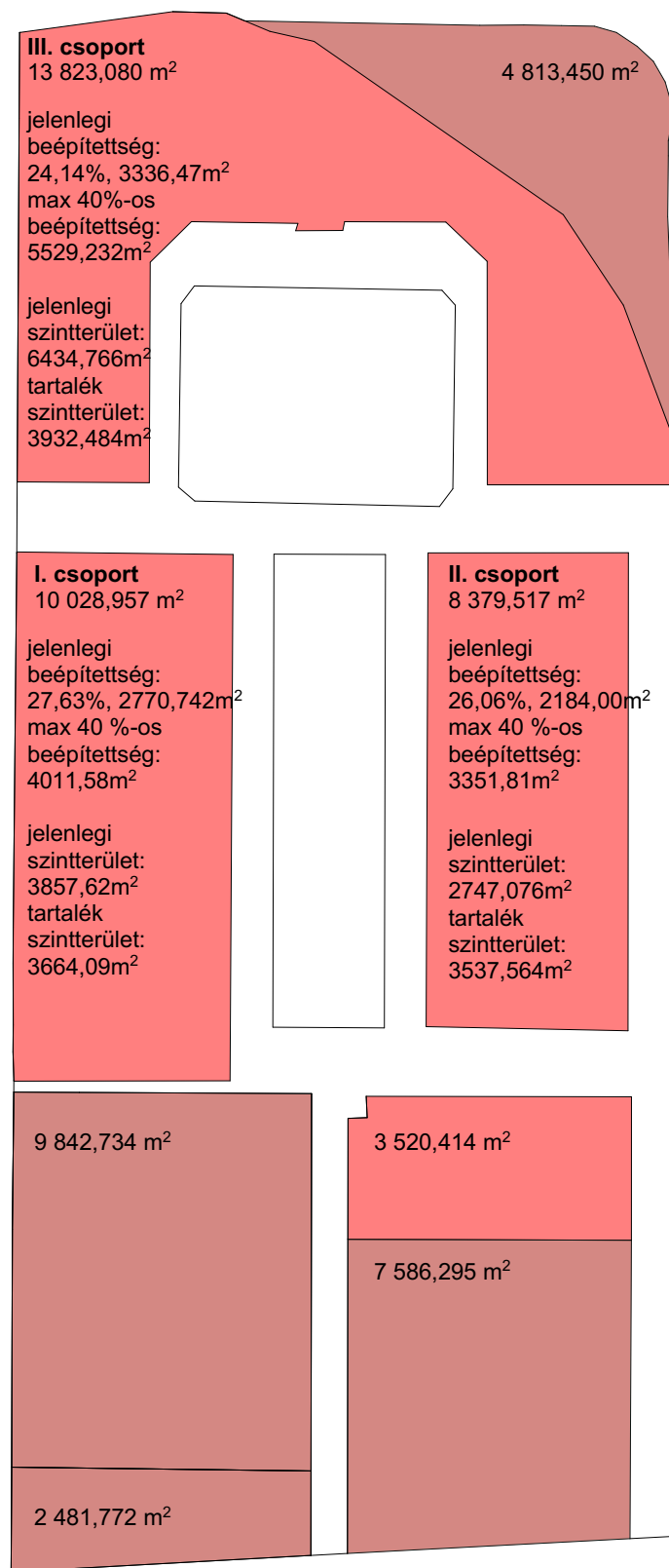
telek alapterület 10028 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 2712 m²

II. csoport

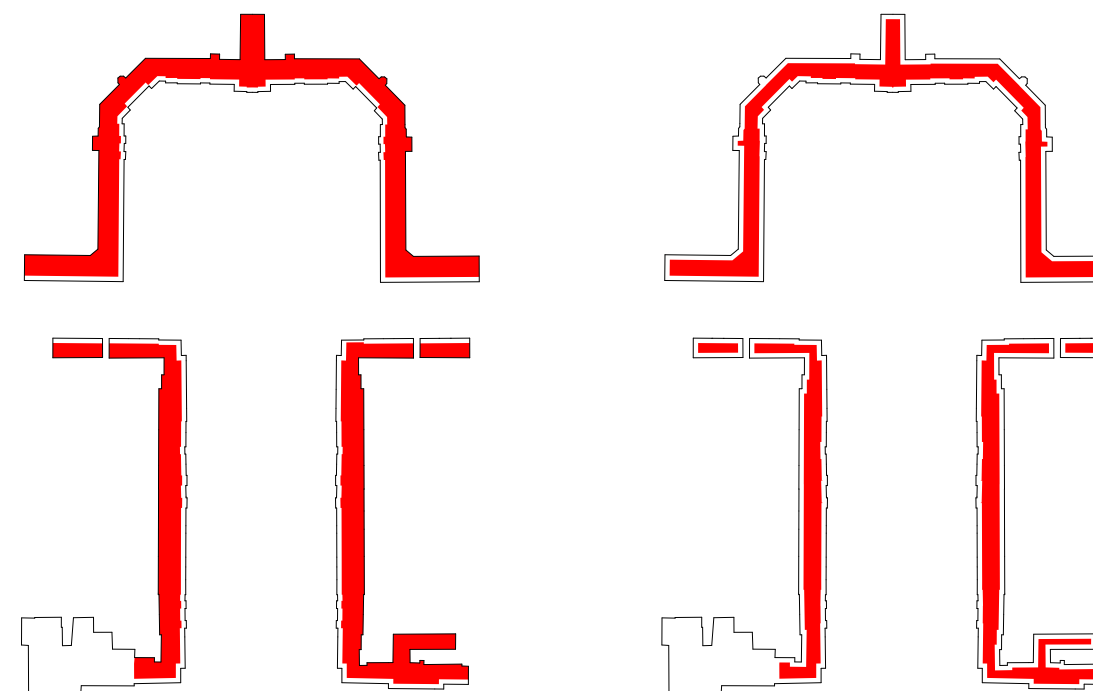
telek alapterület 8379 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 2176 m²

III. csoport

telek alapterület 13823 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 3336 m²



Beépítési paraméterek



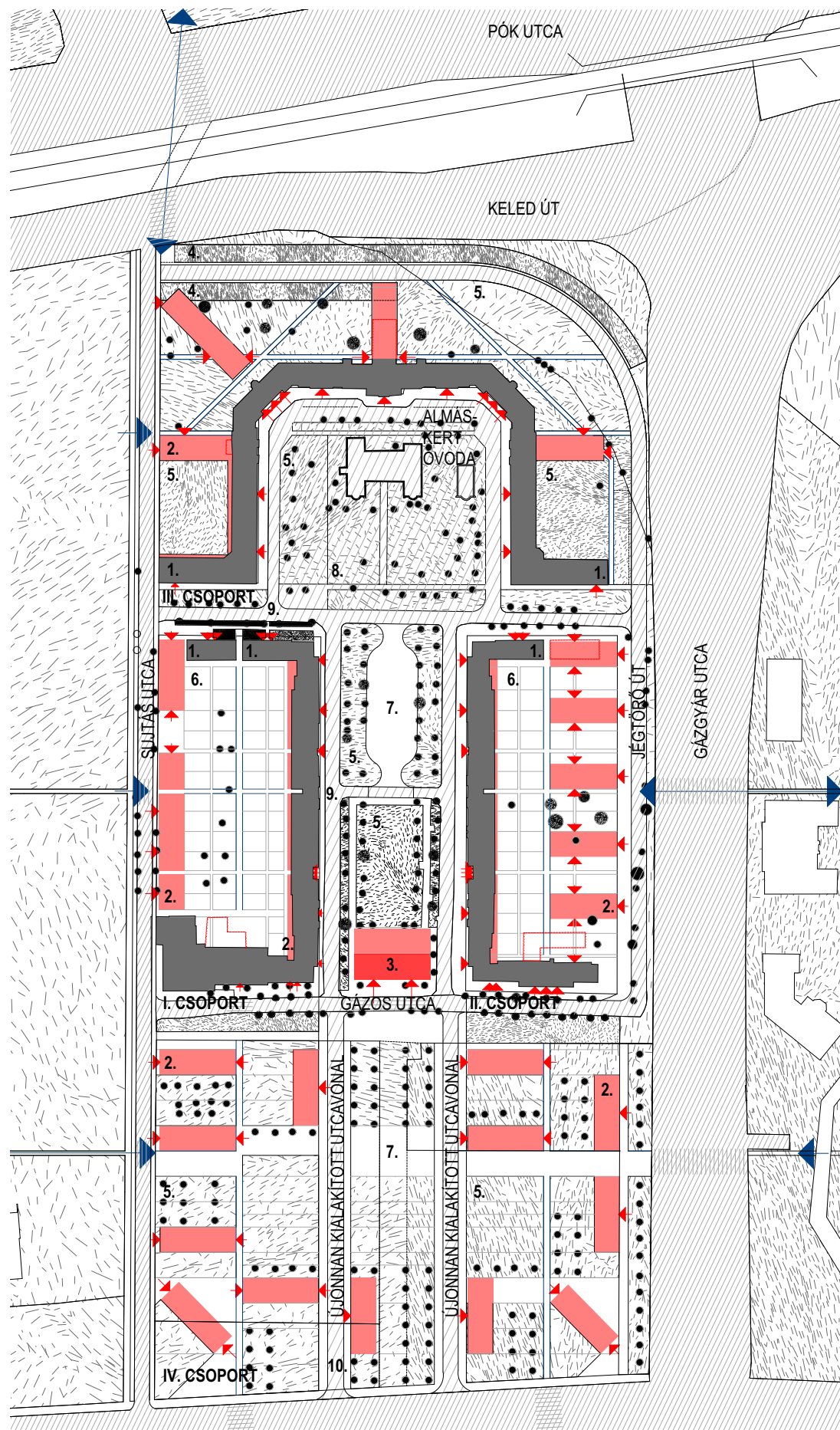
TETŐKONTÚR CSAK A TÉR FELŐL MARAD

5861 m²

TETŐKONTÚR MEGMARAD

4172 m²

Tetőtér beépítésének lehetőségei



Felújítási koncepció

A munkáslakótelep revitalizációjának, a lehetséges új beépítések szövetének tervezésekor nem elég önmagában az épületekre és telkekre gondolnunk, fontos megvizsgálni a tágabban vett időbeni és térbeli összefüggéseket, a hely potenciálját és azokat a pontokat, ahol beavatkozva önmagát generáló fejlődés indítható be.

1. MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉS
2. ÚJ BEÉPÍTÉS
3. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓ
4. GARÁZSSOR
5. KÖZÖS HASZNÁLATÚ ZÖLDFELÜLET
6. PRIVÁT HASZNÁLATÚ ZÖLDFELÜLET
7. KÖZTÉR
8. ÓVODA
9. CSILLAPÍTOTT ÉS KORLÁTOZOTT FORGALMÚ ÚT
8. ÚJONNAN KIALAKÍTOTT UTCAVONAL

A lakókörnyezet tervezett megújulása

Napjainkban négy részre van vágva a - tágabban vett - terület a Szentendrei főforgalmi úttal, a HÉV vonalával, valamint az esztergomi vasútvonallal. Ezek a közlekedési vonalakon szinte semmilyen átjárás nincs. Hasonlóképpen zárványként léteznek a környező területek mind; a Duna partja elzárt sáv, akárcsak a volt Gázgyár területének jelentős része. Múzeum és rommező, Auchan áruház és parkolója, Graphisoft irodapark, Gázgyári lakónegyedek, Pók utcai lakótelep és Amfiteátrum. Izolált területek mozaikja az Óbudai Aquincum. Budapest e viszonylag kis területén apró szilánkokként terülnek el különböző identitású zónák, melyek önmagukban csupán fragmentumok; zömük töredéke egy korábban létezett nagy egésznek, saját törvényszerűségeik szerint viselkednek, nincsenek egymásra hatással és nem is keverednek. Hogyan létesíthető kapcsolat az önmagukban külön életet élő enklávék között? Várossá, egymással kommunikáló egységek működő rendszerévé válhat-e ez a terület? Ezeknek a kérdéseknek a megválaszolásával indulhat el egy olyan fejlesztés a munkáslakótelepen mely egy (ismételten) vitalitással teli jövőhöz vezet.

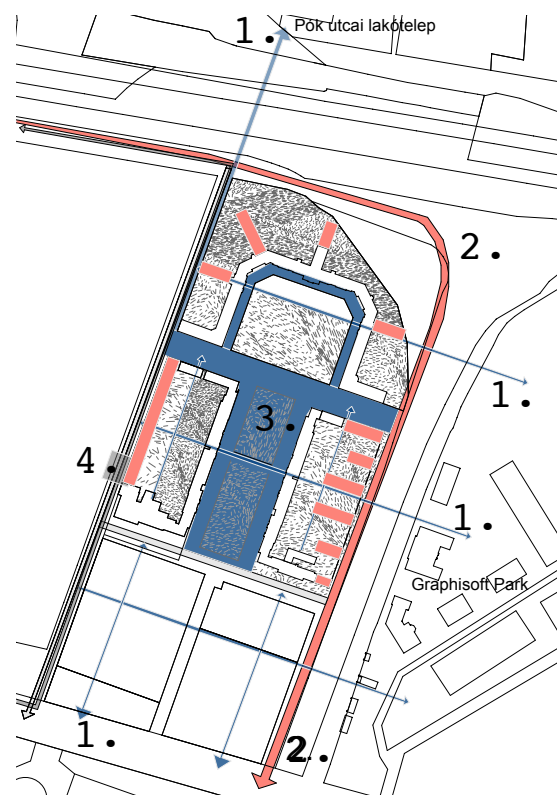
A munkáslakótelep eredeti térszervezését is figyelembe véve vezetjük le a tömbök telepítésének szabályrendszerét. Ebben a matematikai egyenletben - a városi léptékű határok és határhelyzetek meghatározásánál egy lépéssel beljebb - az egyik fő paraméter olyan minőségű közterek létrehozása, ami elősegíti a mikroközösségek létrejöttét. Ugyanez a mozgatórugó egy lépéssel még tovább haladva: a lakók közti intenzív kapcsolat kialakítása volt a cél a lakóegységek tervezése során.

A lakótelep jelenleg formájában egy önmagába forduló együttes. Befelé, a központi teresedésre néznek a főhomlokzatok. A kertek és a maradék homlokzatok pedig kifelé, a környezet, a város irányába. Az eredeti beépítési koncepcióban ennyire nem volt egyirányú ez a fókusz; az I. és a II. csoport is keretszerűen lett volna beépítve; a kertek és hátsó homlokzatok e gyűrűben lettek volna körbefogva. Az Almási Balogh Lóránd féle beépítési terv több meg nem valósult eleme is beilleszthető a fejlesztési koncepcióba, hiszen a mostani csonka állapot kiegészítése a kiinduló gondolatunk.

Az I. és II. csoport körbefordulva befejeződik. Az új beépítés teret hagy az épületek közt a kifelé nyitásra is. A belső területeken létrejön a Balogh Lóránd féle (teljesen azóta meg nem valósult) rend. Az épületek is ehhez igazodnak. Az I. és II. csoport belső traktusait átépítjük; a lakásalaprajzok nem alkalmasak mai igények szerint használható lakótereknek. A III. csoportot sugárirányban bővítjük, a meglévő lépcsőházakhoz kapcsoljuk az új beépítést. A területet északról és keletről határoló utakon – a Gázgyár utcán és a Keled úton - a forgalom a jövőben meg fog növekedni, az Aquincumi híd megépülésével mindenképp számolni kell erősebb zajterheléssel ezekből az irányokból. A III. csoportot keretezve, a terepbe épített garázsok kialakításával csillapítható ez a negatív hatás. Terünk számol a lakótelep déli részén található sporttelep áthelyezésével és a 70-es években munkásszállónak épített – eredetileg a munkáslakótelepet bővítendő -, jelenleg a Belügyminisztérium által üzemeltetett magasház által elfoglalt tömb fejlesztésével. A Balogh Lóránd féle koncepció is számolt már e területek keretes beépítésével. Egy fellazított gyűrű alapján épülne be a IV. csoport; jelezve az 100 évvel ezelőtti tervezői szándékot, kapcsolódva a munkáslakótelep többi tömbjéhez; egy védett belső közösségi használatú zöld és burkolt felületet ölelve körbe.

Jellemzően a közösségi használatú zöldfelületek kerülnek túlsúlyba a privát használatúakkal szemben. A III. csoport ölelésében az óvoda is teret ad át. Az óvoda kijön részben a köztérre, nem marad teljesen lezárva attól. (Ez illeszkedik a mai pedagógusi szemléletbe.) A központi terek több burkolt felületet kapnak, habár döntően a zöld a meghatározó.

A munkáslakótelep térfala, a közrefogott meghitt tér az egykori telepítés fő erénye. Lehasznált állapotában is érezzük egykori báját, erejét. Ezt a töltetet fogja meg és vezeti tovább a fejlesztés. A lakótelep I., II., III. és IV. tömbje által közrefogott terek kisebb térszeletekre, s azok szövedékére bomlik. Hatását tekintve azonos terekről beszélünk. A munkáslakótelep identitása a terek történetével, a terek továbbírásával tartható meg. Így tud az épített környezet ismét élő és vibráló közösségnek otthont teremteni.



Gyalogos kapcsolatok

GYALOGOS KAPCSOLATOK

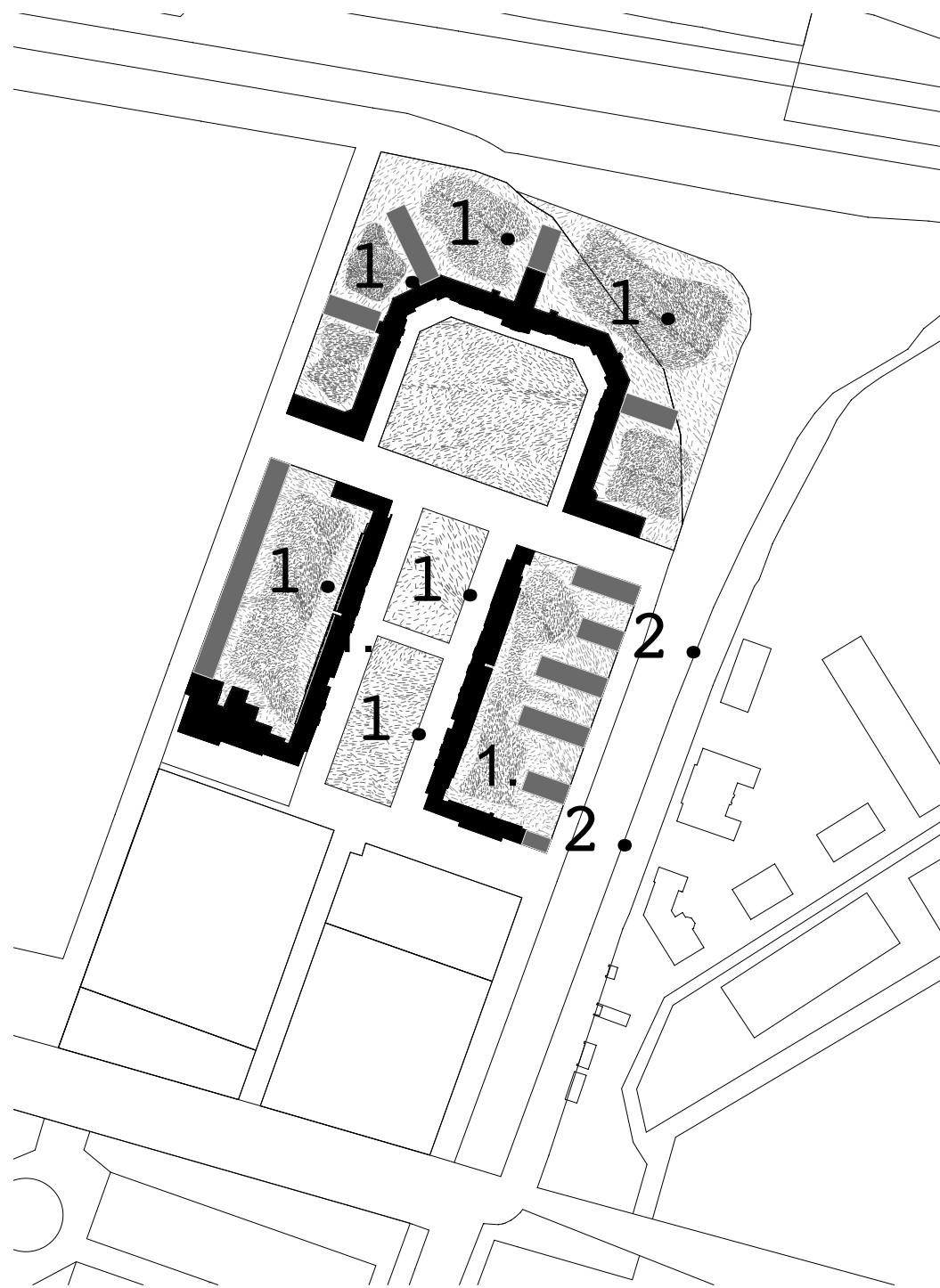
1. A terület gyalogos összeköttetései a környező területekkel
2. Autóval megközelíthető rész
3. Gyalogosan bejárható területek
4. Tömegközlekedés a területen 106 autóbussz útvonala és megállója



Területegységek

TERÜLETEGYSÉGEK

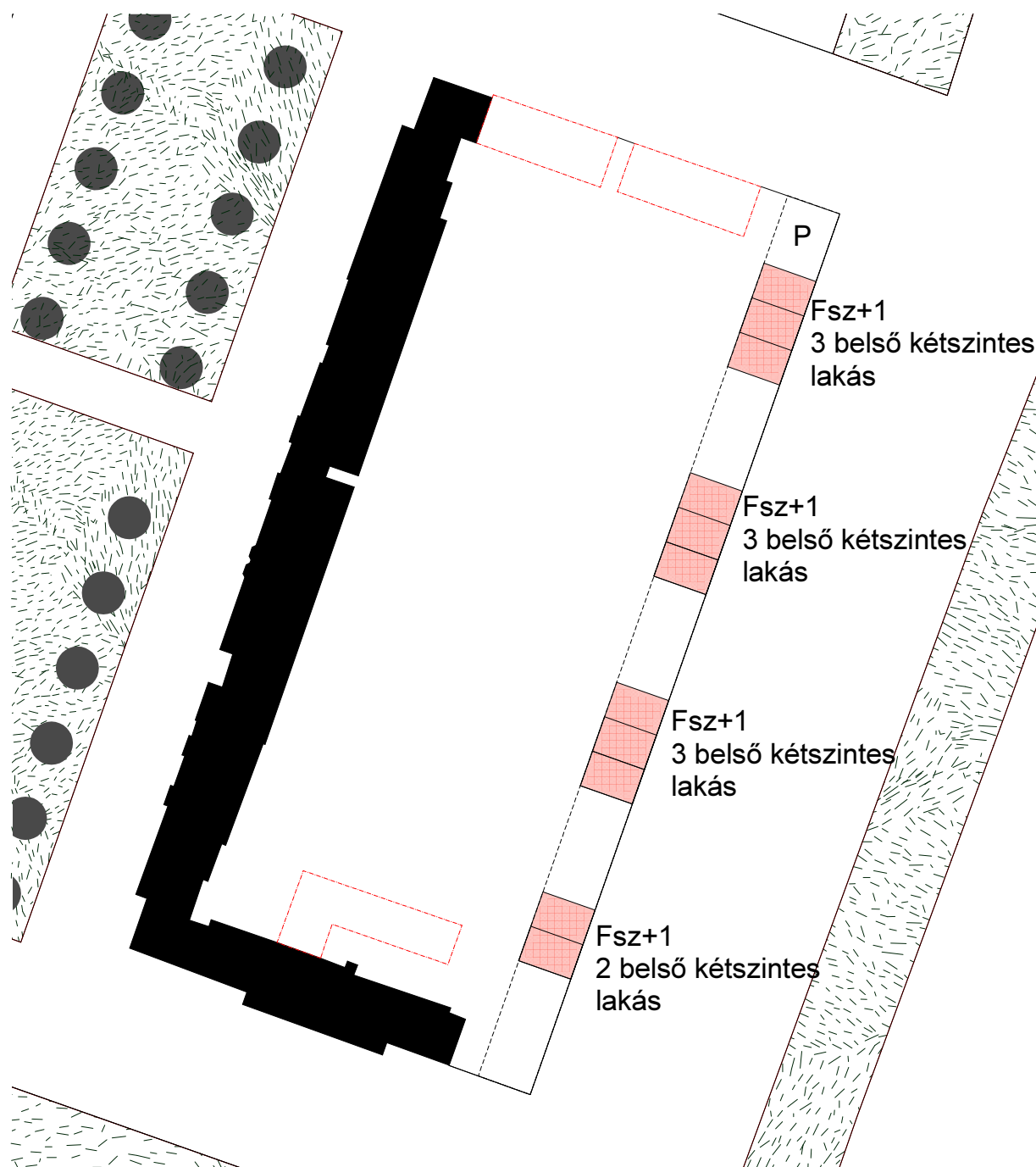
1. Területegységek
2. Tervezett úthálózati bővítések
3. Jövőbeli lehetséges terület bővítés, zöld védőzóna lehetősége a megnövekedő forgalom negatív hatásainak csökkentésére



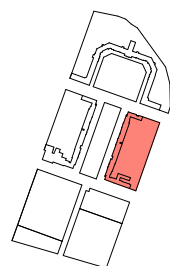
KAPCSOLÓDÓ ZÖLDFELÜLETEK HASZNÁLATA

1. Közös használatú zöldfelületek
2. Magán használatú zöldfelületek

A tervezett megújulásnak fontos része a zöldfelületek kialakítása. Ahogy az eredeti tervekben is helyet kaptak közös használatú nagy zöldfelületek (központi tengelyre szervezett park- sor) és magán használatú, az egyes lakóegységekhez tartozó parcellák, úgy mi is megkülönböztettük a közösségi használatú és a privát használatú telekrészeket. Ugyanakkor a közös használatú terek arányát jóval megnöveltük a jelenlegi helyzethez és az eredeti terveken szereplő állapotokhoz képest. A közös használatú zöldfelületek segítik a közösség összetartását. A tömbelsőben áramló zöldfelület zugai intim térhasználatot tesznek lehetővé. A magán területek nem körbekerített egységekként jelennek meg, hanem az áramló zöld továbbszövéséeként.



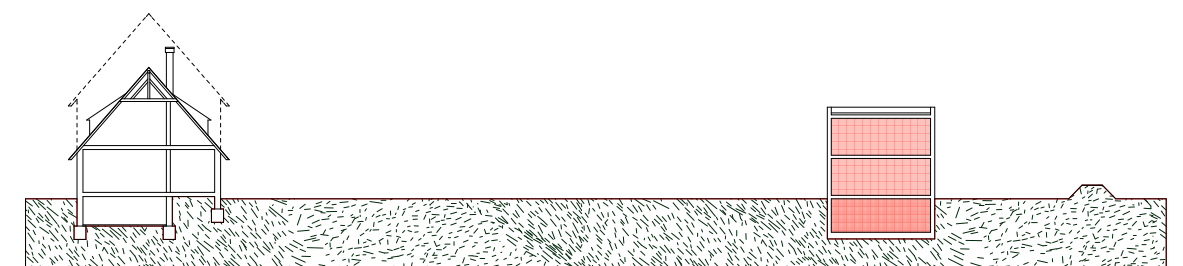
1/A beépítési verzió helyszínrajza



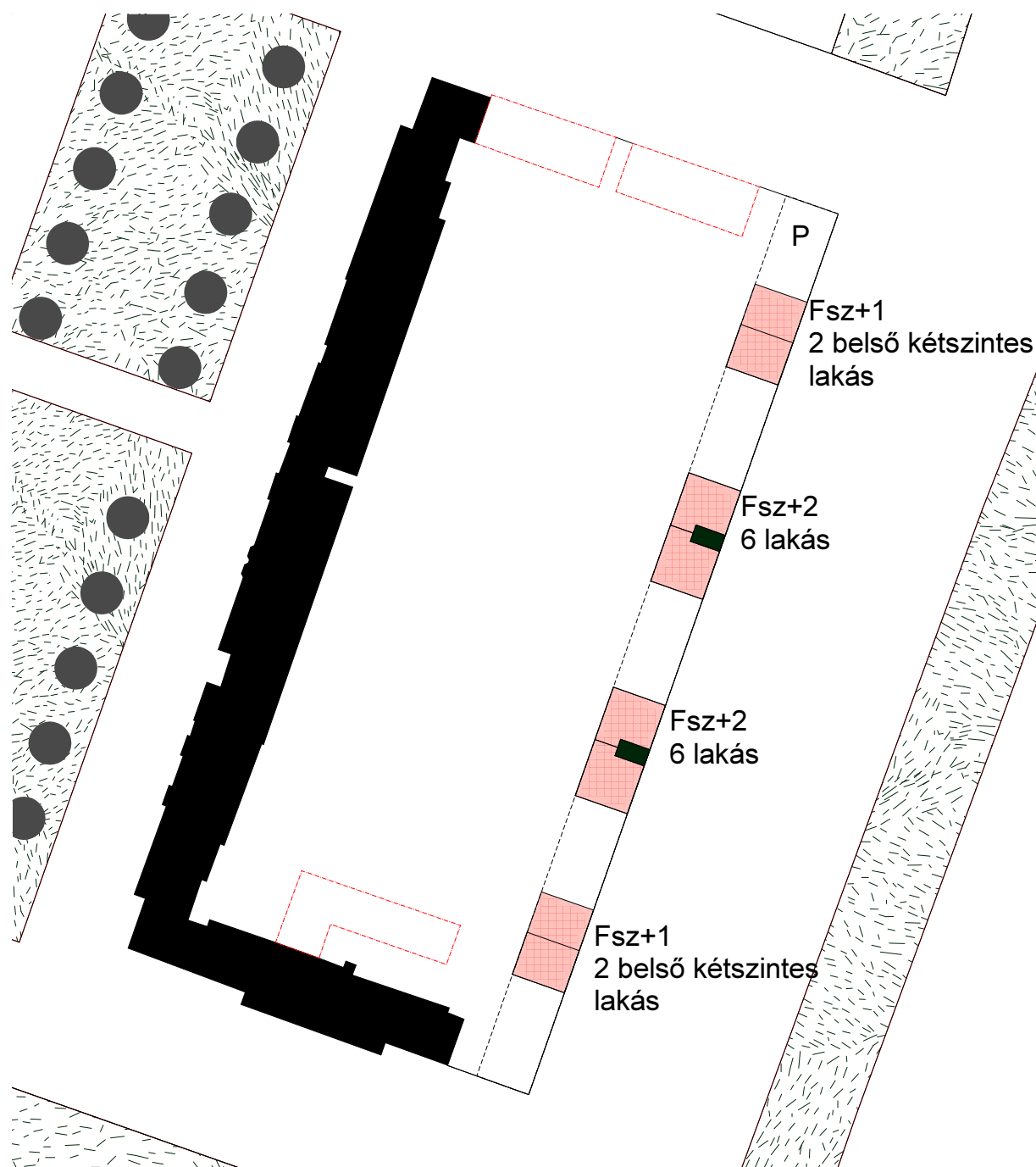
II. Csoport lehetséges beépítési verziói

1/A VERZIÓ

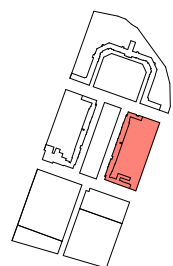
- maximális beépítés 25% (FRSZ 5/2015)
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 470 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1706 m²
- bontás után maradó beépítés mértéke 20,3%
- új beépítés maximális mértéke 470 m²
- pinceszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 11 új lakás**



1/A beépítési verzió metszet

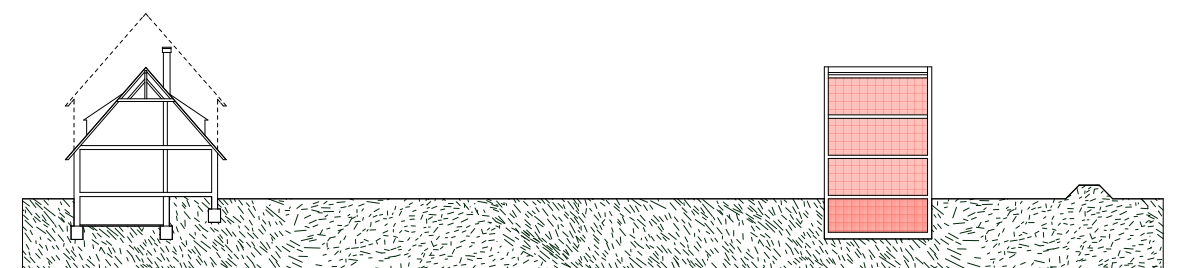


1/B beépítési verzió helyszínrajza

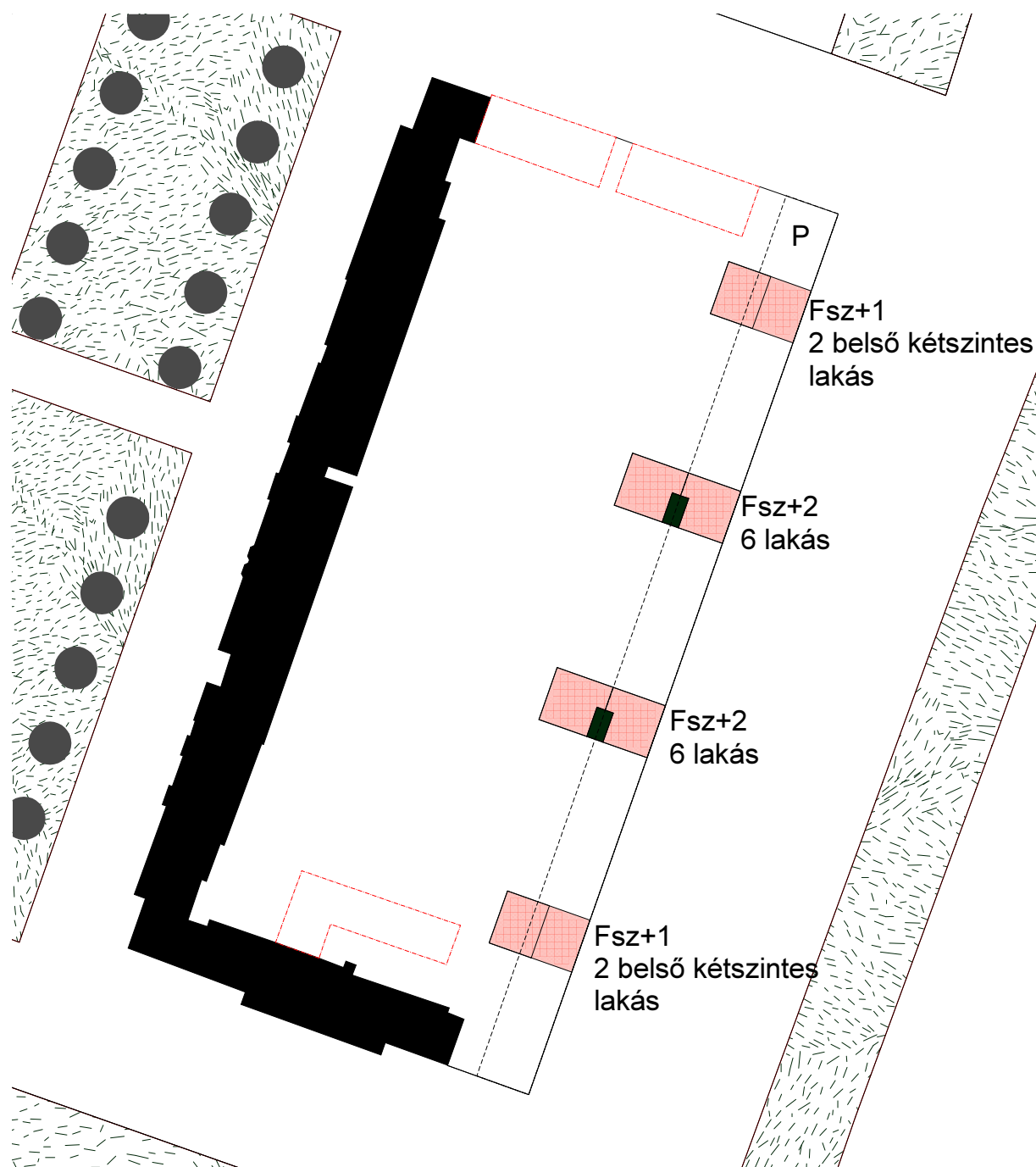


1/B VERZIÓ

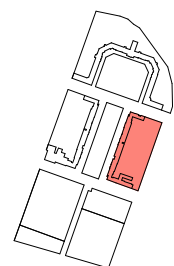
- maximális beépítés 25% (FRSZ 5/2015)
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 470 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1706 m²
- bontás után maradó beépítés mértéke 20,3%
- új beépítés maximális mértéke 470 m²
- pincszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 16 új lakás**



1/B beépítési verzió metszet

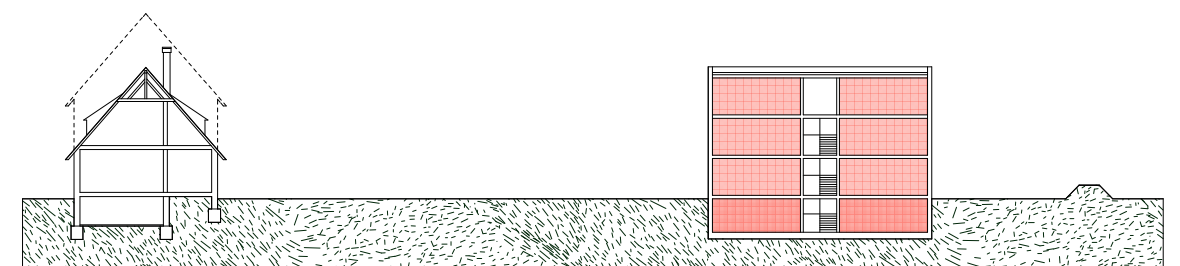


1/C beépítési verzió helyszínrajza

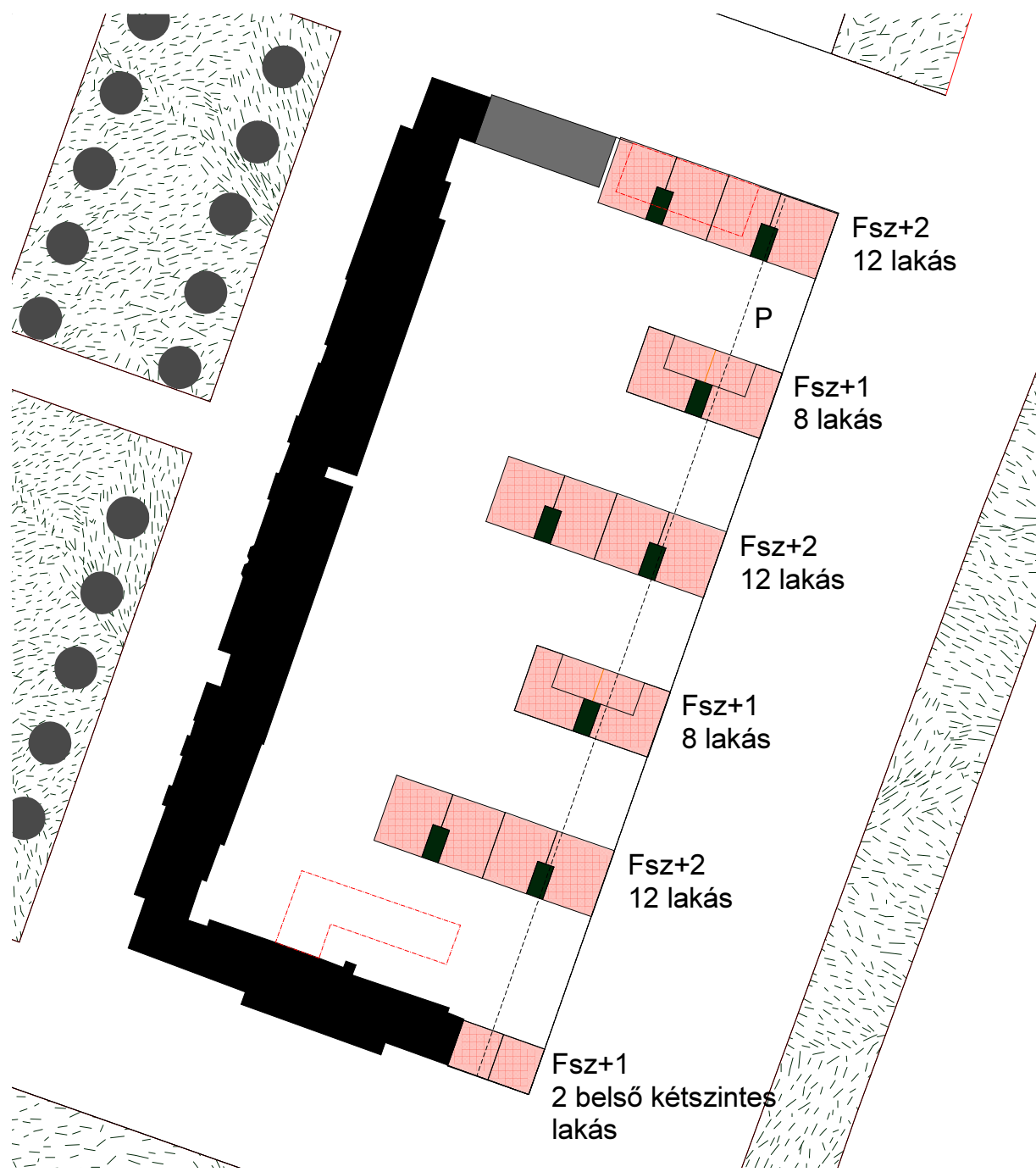


1/C VERZIÓ

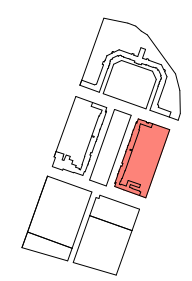
- maximális beépítés 25% (FRSZ 5/2015)
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 470 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1706 m²
- bontás után maradó beépítés mértéke 20,3%
- új beépítés maximális mértéke 470 m²
- pincszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 16 új lakás**



1/C beépítési verzió metszet

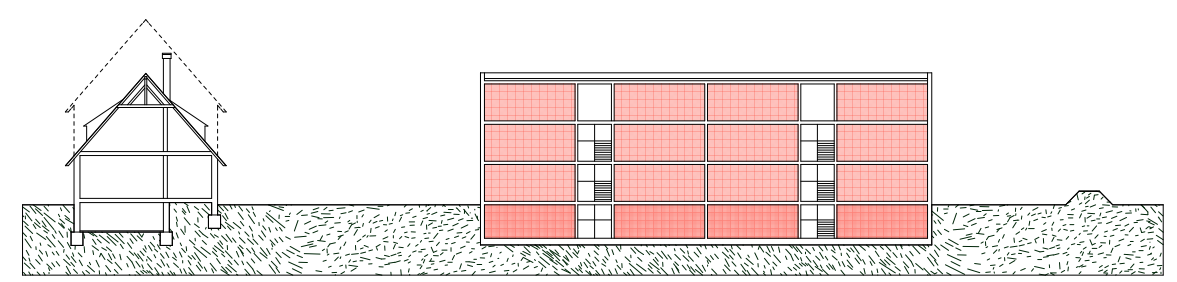


2/A beépítési verzió helyszínrajza

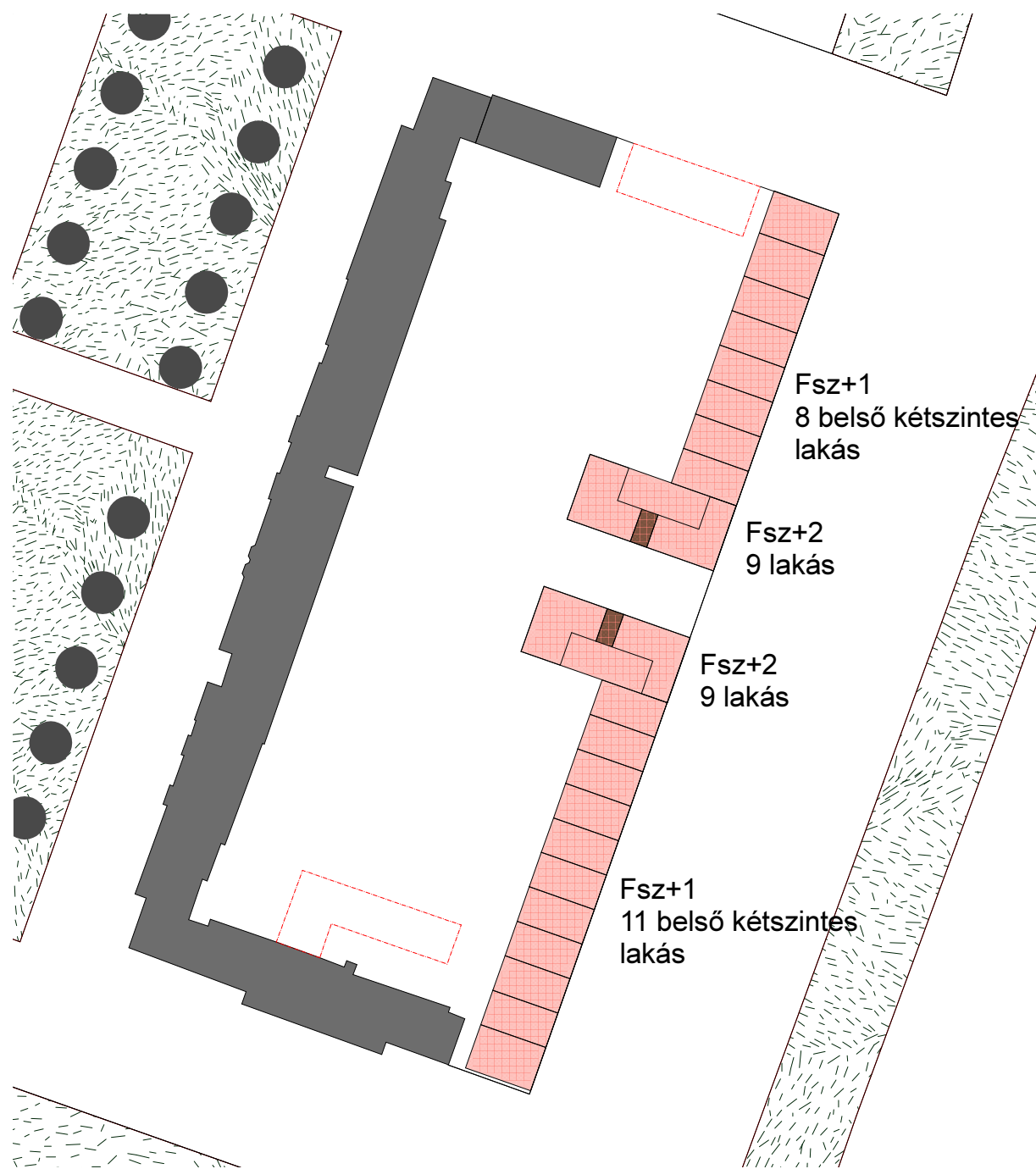


2/A VERZIÓ

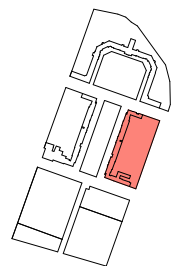
- maximális beépítés 40%
- lehetséges maximális földszinti beépítés 3351
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 326 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1850 m²
- új beépítés maximális mértéke 1501 m²
- pinceszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 54 új lakás**



2/A beépítési verzió metszet

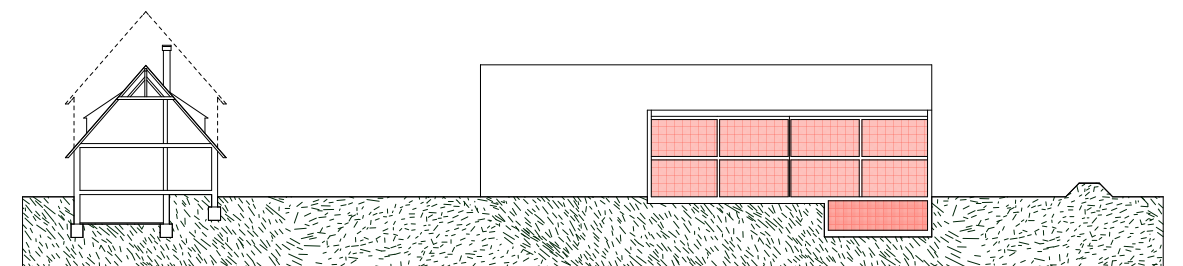


2/B beépítési verzió helyszínrajza

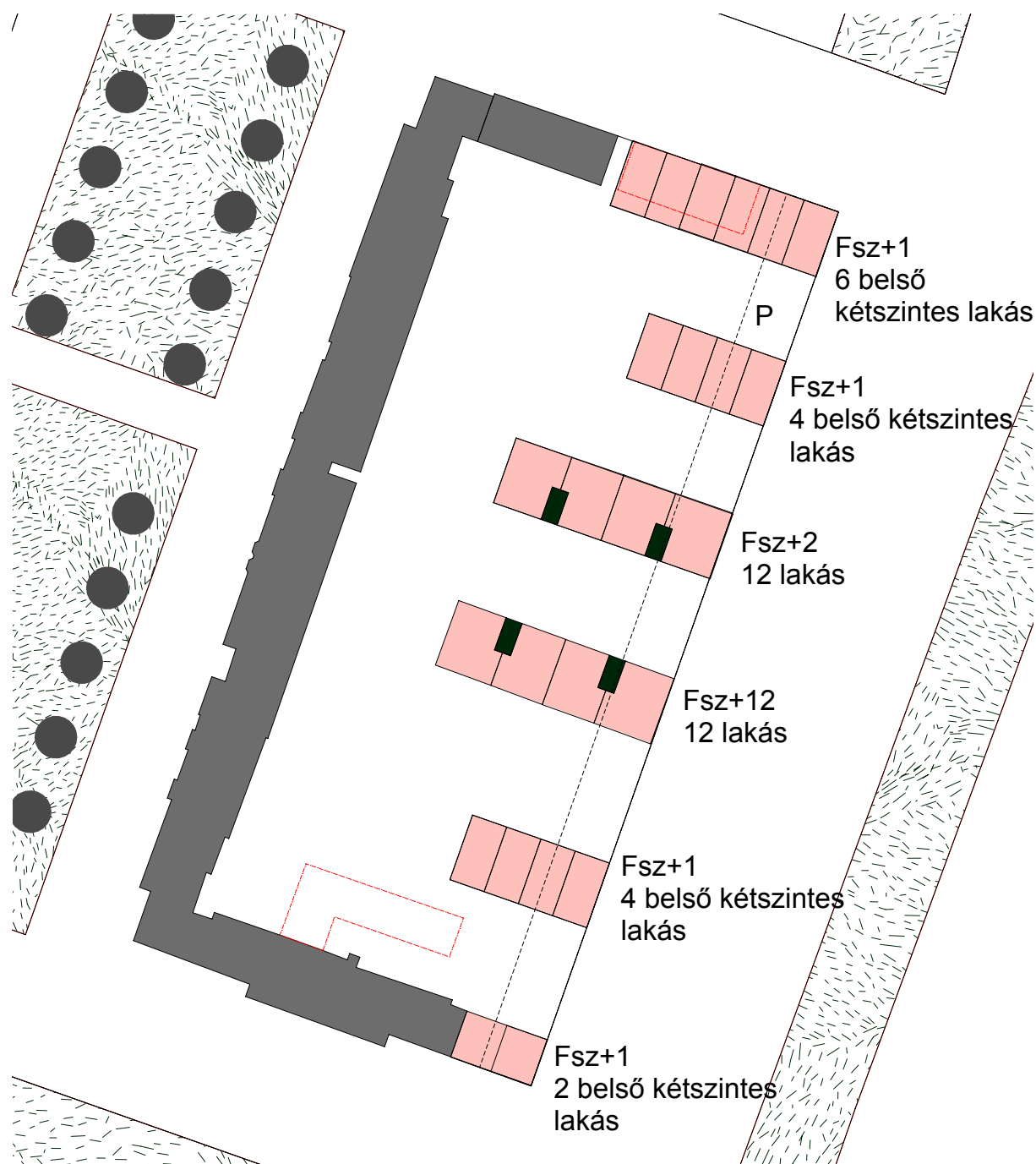


2/B VERZIÓ

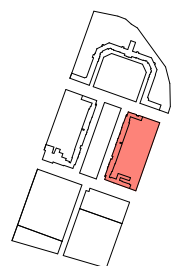
- maximális beépítés 40%
- lehetséges maximális földszinti beépítés 3351
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 326 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1850 m²
- új beépítés maximális mértéke 1501 m²
- pinceszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 53 új lakás**



2/B beépítési verzió metszet

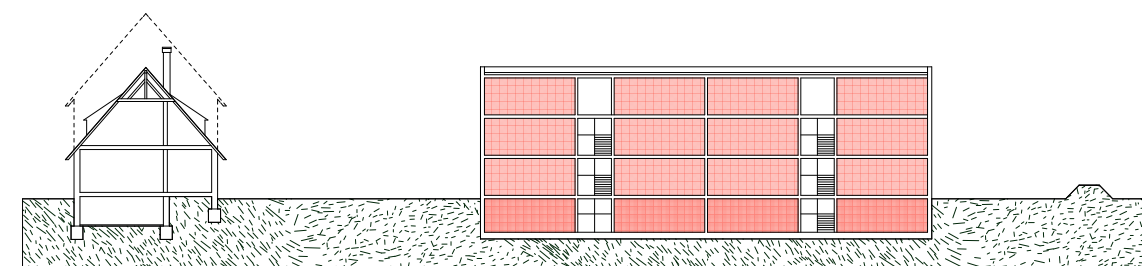


2/C beépítési verzió helyszínrajza



2/C VERZIÓ

- maximális beépítés 40%
- lehetséges maximális földszinti beépítés 3351
- jelenlegi bruttó földszinti beépítés 2176 m²
- jelenlegi beépítés mértéke 25%
- elbontandó bruttó beépítés 326 m²
- megmaradó bruttó beépítés 1850 m²
- új beépítés maximális mértéke 1501 m²
- pincszinti beépítés 1082 m²
- **összesen 40 új lakás**



2/C beépítési verzió metszet

GLTP MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI SZÁMÍTÁSOK					
1 telek					
telek terület	10 028	m2			
jelenleg beépített bruttó terület	2 582	m2			
beépítési lehetőség bruttó alapterület:	-	m2			
bruttó beépített szintterület	3 857	m2			
2 telek					
telek terület	8 379	m2			
jelenleg beépített bruttó terület	2 173	m2			
beépítési lehetőség bruttó alapterület:	170	m2			
bruttó beépített szintterület	2 747	m2			
3 telek					
telek terület	13 823	m2			
jelenleg beépített bruttó terület	3 337	m2			
beépítési lehetőség bruttó alapterület:	121	m2			
bruttó beépített szintterület	6 434	m2			
4 telek					

Megvalósíthatósági számítások 1.

LAKÁSOK SZÁMA, ALAPTERÜLETE		db			
lakástípus	db szám	mértékegység	1 lakás átlagos alapterülete	mértékegység	összes lakás alapterület
1 szobás	18	db	39	m2	702
2 szobás	107	db	60	m2	6 420
3 szobás	6	db	105	m2	630
Lakások összesen	131	db			7 752
ALAPADATOK					
összes telek	32 230				
összes bruttó beépített terület	8 092				
jelenlegi beépítés %	0,25				
összes bruttó szintterület	13 038				
nettó összes lakásalapterület	7 752				
Ingtatlanérték összehasonlító érték, Belső lakótelepi lakás	120	m2	191 677	Ft/m2	23 001

Megvalósíthatósági számítások 2.

FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK					
FRSZ szintterület sűrűség összesen	1,25				
FRSZ szintterület sűrűség főfunkció számára	0,75				
FRSZ szintterület sűrűség parkolási funkció számára	0,50				
telektömbre számított bruttó szinterületi mutató	0,60				
telektömbre számított bruttó szinterületi mutató parkolóknak	0,40				
számított tervezhető szintterület	19 338				
eddig kihasznált szintterület	13 038				
még tervezhető szintterület	6 300				
még tervezhető parkolási szintterület	12 892				
beépítési helyzet miatti csökkentett szintterület	5 040				
beépítési helyzet miatti csökkentett parkolási szintterület	3 868				
tervezett nettó lakásalapterület	3 780				
tervezett nettó parkolóalapterület	3 094				
Az ingatlan jelenlegi állapotban az értéke (draft) lakásonként számolva bruttó	7 752	m2	190 000	Ft/m2	1 472 880
Felújítási költségek lakásonként számolva bruttó	7 752	m2	180 000	Ft/m2	1 395 360
A felújított üres lakások lehetséges értékesítési ár	7 752	m2	450 000	Ft/m2	3 488 400
Új lakásépítés költsége	3 780	m2	265 000	Ft/m2	1 001 700
Új parkoló építés költsége	3 094	m2	180 000	Ft/m2	556 934
Új lakás értékesítési bevétele	3 780	m2	500 000	Ft/m2	1 890 000
Új parkoló értékesítési bevétele	3 094	m2	200 000	Ft/m2	618 816

FŐVÁROSI KIVÁSÁRLÁS ESETÉN					
Kivásárlás, új építés és felújítási költségek összesen					4 426 874
Értékesítési bevételek összesen					5 997 216
LAKÁSTÁRSASÁG FEJLESZTÉSE ESETÉN					
Új építés és felújítási költségek összesen					2 953 994
Új építés értékesítési bevétele					2 508 816
AMIRE NINCS TEKINTETTEL MÉG A MODELL					
finanszírozás					
áfa menedzsment					
megszűnő lakások					
közmű költségek					
illeték					
előre nem látható költségek					
lakbér bevétel					

Megvalósíthatósági számítások 3.- 4.

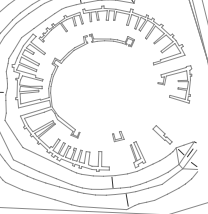
GLTP - LAKÁSTÁRSASÁG MEGVALÓSÍTÁS ÜTEMEZÉS		
1.	ELŐKÉSZÍTÉS	
1.1	Előzetes döntés előkészítő anyagok elkészítése	2016. 1-2 név
1.2	A lakók felkészítése, előzetes egyeztetések a jogi viszonyok tisztázás	2016. 1-2 név
1.3	Előzetes fővárosi döntések meghozatala, az együttműködésről, a LT alapításról, a szükséges jogszabályi környezet kialakítás	2016. 3-4 név
1.4	Lakástársaság megalapítása, kezdő alaptőkével (10mFt), szervezetének felállítás	2016. 4 név
1.5	A Fővárosi ingatlan tulajdon forgalmi értékbecslésének elkészítése	2016. 4 név
1.6	A lakókkal a szerződések megkötése, az elővásárlási jogról való lemondásról, és a LT-ban való részvételről, jelképes tulajdonrész adása	2016. 4 név
1.7	A LT menedzsmentje üzleti, és stratégia tervek készítése, a fenntartás-működtetés rendjének felépítése	2016. 4 név
2.	ALAPÍTÁS	
2.1	A Fővárosi ingatlantulajdon bevitel	2017. 1 név
2.2	A LT működtetésének a megkezdése, a közüzemi és üzemeltetési szerződések megkötése, a bérleti szerződések átvétel	2017. 1 név » folyamatos
2.3	A LT szervezetének a tulajdonosi kör igényeihez illesztése, az új szervezeti elemek felépítése, és a működtetés megindítás	2017. 1 név » folyamatos
2.4	A pénzügyi, felújítási, fejlesztési és marketing tervek kidolgozása és elfogadás	2017. 2 név » folyamatos
2.5	Új bérleti szerződések megkötés	2017. 2 név » folyamatos

3.	FEJLESZTÉS / FELÚJÍTÁS	
3.1	A szükséges területi tervek elkészítése és elfogadtatása	2017. 2 név - 2018.1 név
3.2	Külső forrás bevonása (Fejlesztési Bank)	2017. 2-3 név
3.3	A felújításhoz és fejlesztéshez szükséges engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, és engedélyeztetése	2017. 3 név - 2018.2 név
3.4	Hitelfelvétel letárgyalása, és hitelfelve	2018.2 név
3.5	Döntés a kivitelezések megkezdéséről, a felújítási munkák és a kivitelezési munkák versenyeztetése, szerződés	2018.2 név
3.6	Az új tulajdonrészek értékesítése	2018. 2 név » folyamatos
3.7	A felújítási munkák és az új épületek kivitelezési munkái	2018.2 név - 2019.2 név
4.	MŰKÖDTETÉS	
4.1	A LT szervezeti rendszerének a működtetése, az épület üzemeltetése, a folyamatok követése, tudatos FM	2019. 3 név » folyamatos
4.2	A LT ciklusos tevékenységeinek (közgyűlés, beszámolók, EB) működtetése, folyamatos visszajelzések adása	2019. 3 név » folyamatos
4.3	Bérlők részvétele a lakóház működtetésében (park fenntartás, takarítás, ...)	2019. 3 név » folyamatos
4.4.	A LT energia (környezet) tudatosságnak kialakítása a bérlők bevonásával,	2019. 3 név » folyamatos
4.5	A LT tulajdonosi összetételének változása, tulajdonrész értékesítés, kivásárlás	2019. 3 név » folyamatos

GLTP időbeni ütemezése

Köszönetnyilvánítás

Balázs Bálint
Barts J. Balázs
Divéky Györgyi
Erhardt Gábor
Garay Márton
Hajnal István
Hegedüs József
K. Theisler Katalin
Köves Bálint
Mandel Mónika
Pálffy Lajosné
Sárkány Csilla
A DLA iskola minden témavezetőjének és hallgatójának.



eredeti tornacs

garázsok
előnyagott kertet

színház

sporttelep

előnyagott kertet

garázsok