

2024.

Ingatlan üzemeltetés 2024. évi karbantartási – felújítási terve

PALOTA-HOLDING ZRT.

Berecz Zsolt, Ézsöl Judit, Rákócziné Szigeti Anita



1. Bázis adatok (2023. év vége)

1.1. Albetétek, ingatlanok

1.1.1. Helyiség

Összesen	396
Ebből üres	61
Hasznosítható	19
Társasházaknak átadva	67
Ingyenesen kiadott	12
Kedvezményesen kiadott	18
Kiadásra nem alkalmas	27
(nehezen kiadható)	
Elidegenítésre kijelölt	16

1.1.2. Lakás

Összesen	1.863
Ebből üres	63
Felújítandó	25
Kiadás alatt	13
Kiadható azonnal	0
Pályázat	7
Bérbeadásra kijelölt	2
Idegen rendelkezésű	12
Nyugdíjasház	4
Elidegenítésre javasolt	27
Kiürítésre javasolt	2
Önállóan nem hasznosítható	9

1.1.3. 100% önkormányzati tulajdonú ingatlan

Összesen	67
Ebből	
Lakóépület	54
Egyéb épület	2
Üres telek	5
Földterület	6

Lakóépület	54
Fejlesztési projektre javasolt	6
Elidegenítésre javasolt	2

1.1.4. PALOTA-HOLDING Zrt. tulajdon 3



Tervszámok – felújítás/karbantartás

1. Felújítások

Lakások

2023-ban 56 db lakásban készült részleges vagy teljes felújítás bruttó 192.913.093 Ft összegben.

A felújítások többsége teljes felújítás, a részleges felújítások közül elektromos felújítás 3, erkély felújítás 1, kémény korszerűsítés 2, fűtés korszerűsítés 1 lakásban készült.

50%-os nyílászáró csere program 21 db lakást érintett: bruttó 14.369.072 Ft értékben.

2024-re hasonló darabszámú, azaz 60 db lakás részleges vagy teljes felújítását tervezzük, illetve folytatjuk a nyílászárócsere programot, a jelenlegi várólistán szereplő igényekkel együtt 30 db lakás nyílászáró cseréjét szeretnénk megvalósítani, tovább folytatjuk a lakások elektromos fővezeték és erkély felújítását is.

A lakás felújítási munkák forrását a lakásértékesítésből befolyó összeg biztosítja.

Lakás felújítás		Nettó	Bruttó
- teljes felújítás	60 lakás	157 480 315 Ft	200 000 000 Ft
- nyílászáró csere program	30 lakás	23 622 047 Ft	30 000 000 Ft
- elektromos hálózat felújítása	8 lakás	7 874 016 Ft	10 000 000 Ft
- kémény korszerűsítés	3 lakás	3 543 307 Ft	4 500 000 Ft
- panellakások erkélyrekonstrukció	5 lakás	1 968 504 Ft	2 500 000 Ft
Összesen		194 488 189 Ft	247 000 000 Ft

Épületek

Felmértük a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek felújítási igényét. A felújításukra előzetes költségbeclést adtunk, amely nettó 770 MFt-ot meghaladó összeg.

2024-ben javasolt szükséges épület felújítási munkák költségei beclés, illetve költségvetés alapján nettó 73,6 MFt-ot tesznek ki.

100%-os épület felújítás			Nettó	Bruttó
Fő út 57.	külső-belső homlokzat felújítása	főútvonalon lévő épület	5 905 512 Ft	7 500 000 Ft
Kinizsi u. 90	homlokzat, és tetőfelújítás, ereszdeszkázat csere, sufnik bontása	rendezett környezetben, felújított házak közötti épület	15 354 331 Ft	19 500 000 Ft



Közvágóhíd u. 13.	homlokzat, és tetőfelújítás	kerületi védelem alatt álló, főútvonalon lévő épület	14 173 228 Ft	18 000 000 Ft
Beller I. u. 120.	függőfolyosó statikai vizsgálata, folyosó tartószerkezet és burkolat felújítása	közepes állapotú épület, aládúcolt függőfolyosó	13 686 142 Ft	17 381 400 Ft
Klebelsberg K. u. 24.	elektromos fővezeték felújítása	rossz műszaki állapotban lévő fővezeték, vezeték égés	6 456 693 Ft	8 200 000 Ft
Pázmány P. u. 106/a			3 307 087 Ft	4 200 000 Ft
Gubó u. 2.,4.,6.	kerítés, kertkapu, kaputelefon felújítás	3 épületből álló épületegyüttes biztonságossá tétele	2 362 205 Ft	3 000 000 Ft
Beller I. u. 120., Kozák tér 20., Rákos út 88., Vasvári P. u. 30/b. Molnár V. u. 24. Kinizsi u. 63.	melléképületek bontása	romos, nem felújítható melléképületek	6 622 614 Ft	8 410 720 Ft
Összesen			67 867 811 Ft	86 781 400 Ft

Lakás és 100 %-os épület felújítás összesen (nettó)

262 356 000 Ft

Ez az összeg nem tartalmazza a **külön fejlesztési projekteken** megvalósuló felújításokat:

- Drégelyvár u. 6. „Fecskelakások” kialakítása: nettó 110.236.220 Ft
- Eötvös u. 123. külső homlokzat, elektromos fővezeték, házvilágítási hálózat felújítása, bejárat kapu cseréje: nettó 20.078.740 Ft
- Pestújhelyi út 47. külső, belső homlokzat, kerítés, kertkapu felújítása: nettó 14.724.409 Ft



2. Karbantartások

2023-ban 429 db lakásban végeztünk kisebb-nagyobb karbantartási feladatot nettó 80.742.574 Ft értékben. 2024 év során a felmerülő kisebb hibák karbantartási keretre történő elhárítását a következők szerint tervezzük

Lakás és 100%-os épület karbantartása együtt		Nettó	Bruttó
- Karbantartás saját kivitelezésben	450 lakás	40 944 882 Ft	52 000 000 Ft
- Karbantartás külső vállalkozóval			
o tető és bádogos javítás	40 cím	43 307 087 Ft	55 000 000 Ft
o villanyszerelés	38 cím		
o dugulás elhárítás	25 cím		
o gázkészülék javítás	28 cím		
o penészes lakások	15 lakás		
o vízóra cserék	500 db		
- Lakás kiürítések, extrém takarítás	10 lakás	3 937 008 Ft	5 000 000 Ft
- 100%-os épületek			
o dugulás elhárítás, lefolyó javítás		26 811 024 Ft	34 050 000 Ft
o vízszerelés, kerti csap			
o kőműves javítás			
o kaputelefon javítás			
o veszélytelenítés			
o kerítés, kapu javítás			
o belső járda javítás			
o villanyszerelés			
Összesen		115 000 000 Ft	146 050 000 Ft

Lakás és 100 %-os épület karbantartás összesen (nettó) 115.000.000 Ft

Az alábbi 100%-os tulajdonban lévő épületek kiürítését és értékesítését javasoljuk 2024-ben:

- Kinizsi u. 63. 3 lakásos társasház, melyben jelenleg 2 lakás lakott
- Szűcs I. u. 20. 3 lakásos épület, 2 lakott 1 üres lakással, az épület felújítása gazdaságtalan.
- Klapka Gy. u. 122. 1 lakott lakás, 1 helyiség – hagyatéki raktár,
- Kazinczy u. műhely



3. Telephelyek

A telephelyek felújítása a rendelkezésre álló források figyelembevételével kerül sor. Tervezett nettó költségek:

Száraznád u. 4-6.	
- gépészeti alapvezeték csere (víz, locsoló)	6.000.000 Ft
- tetőszigetelés	15.000.000 Ft
- Lakáskezelés konyha felújítás - ügyfél WC felújítás	5.000.000 Ft
- nyílászáró cserék	20.000.000 Ft
Összesen (nettó)	46.000.000 Ft
Késmárk u. 6.	
- fűtés leválás	2.000.000 Ft
Kazinczy u.	0 Ft

Pázmány 1/e	
- Műhely épület építése (külön projekt)	150.000.000 Ft
- karbantartás	2.000.000 Ft
Összesen (nettó)	200.000.000 Ft

4. Üzlethelyiségek

Az üzlethelyiségek felújítási, karbantartási feladatai a kiemelt projektek kivételével saját forrásból történik. Tervezett költségei:

Karbantartás (nettó)	7.874.000 Ft
Felújítás (nettó)	39.370.000 Ft

Felújításra javasolt ingatlanok:

Nyírpalota út 2. (volt Spar homlokzat, portál)
Pestújhelyi u. 31. (volt Posta)
Erdőkerülő 1-7. (volt kárpitos)
Zsókavár u. 28. (Spirálház volt mosoda)



Az üzlethelyiségek felújítását a bérlő a funkciónak megfelelően, saját költségen végzi. Kivétel az elektromos fővezeték, a nyílászáró csere, egyedi elbírálás alapján, illetve a kiadhatóságot segítő felújítási munkák, amelyeket a felmerült igények alapján végzünk.