



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről**

**MELLÉKLETEI:**

- 1) 2020.10.07. első kérelem
- 2) 2021.02.05. Fészekcsillag Lakóotthon iránti kérelem
- 3) 87/2021.(IV.7.) Pm határozat
- 4) projektleírás tervezet Fészekcsillag Lakóotthon
- 5) 2022.01.17. ingatlan értékbecslése
- 6) 2022.02.11 SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA projektre való kérelem
- 7) 2022.03.10. Fészek Csillag Alapítvány megerősítő kérelme
- 8) 2022.04.08. polgármesteri levél
- 9) 2022.04.13. Fészek Csillag Alapítvány nyilatkozata a „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projekt megerősítő nyilatkozata

**AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA:** Képviselő-testület

**ÜLÉS TÍPUSA:** nyílt

**ÜLÉS IDŐPONTJA:** 2022. április 28.

**AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:** Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

**MEGHÍVOTTAK:** Déri Gábor Alapítvány kuratóriumának elnöke

**A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:** Déri Gábor Alapítvány kuratóriumának elnöke, Szervezési Osztály, Műszaki Osztály

**ELŐTERJESZTŐ:** Tarjáni István polgármester

**AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA:** Lengyel Anita közbeszerzési és egészségügyi referens

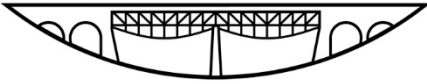
**AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE:** dr. Hajdu Boglárka jegyző

2022. április 14.





# BIATORBÁGY



## Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről

##### Előzmények:

Az Önkormányzat mindig támogató céllal áll a Fészek Nappali Ellátó működtetése mellé és mindig kiemelt figyelmet szentel a fogyatékosokkal élők felé. A 2021 évi polgármesteri döntést több személyes megbeszélés előzte meg és mindkét fél úgy gondolta, hogy a 1662 hrsz-ú ingatlanra az Alapítvány számára való átadásával egy olyan nemes cél megvalósítása mellé állhatnak, ami hosszú időre megoldást jelenthet a fogyatékkal élők és családjaik számára. Ezzel együtt az Önkormányzat a kialakítandó önkormányzati lakások tekintetében megoldást találna egy régóta fennálló problémára is.

##### 1. Fészek Lakóotthon létrehozására irányuló kérelem

2021. április 7. napján polgármesteri döntés született arról, hogy a Batorbágy, 1662 hrsz-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos lakóotthont épít, azzal a feltétellel, hogy 3 lakást átad az Önkormányzat számára.

2021. novemberében kereste meg az Alapítvány az Önkormányzatot azzal, hogy 12 fő fogyatékkal élő fiatal felnőtt részére biztonságot nyújtó, tartalmas életvitel kialakítására alkalmas lakóotthont kíván létrehozni.

Az Alapítvány által 2021. november hónapban eljuttatott projektleírás-tervezet 6-7 oldalán olvasható, hogy együttműködést kér és javasol az Önkormányzattól a **Fészek Csillag Lakóotthon létrehozásához**.

**A tervezet alapján a lakóotthon aktualizált költségvetése 300.000.000.- forint, ami tartalmazza a tervezési és az ingatlan bontási költségeit is.**

**A szülői hozzájárulás tervezett költsége: 48 millió forint,** a fennmaradó összeget az Alapítvány adományokból, pályázati lehetőségekből, kerámia tárgyak árusításából, jótékonyági koncertek, események szervezéséből, valamint a személyi jövedelemadó 1%-ából tervezi előteremteni.

**A bontással járó költségeket kéri, hogy az önkormányzat saját költségén végezze el.** (2021. évi önkormányzati ajánlatkérés alapján: 10.000.000.-)

Kéri az önkormányzat támogatását abban, hogy a Biatorbágy, Ferenc utca 46. számú építési telket (1662 hrsz) a lakóotthon felépítéséhez biztosítsa, amibe önkormányzati szolgálati lakások is helyet kapnának a jövőben a fogyatékos személyek lakhatási férőhelyeinek kialakítása mellett.

## **Biatorbágy Város Önkormányzata a 87/2021. (IV.7.) számú határozatával döntött a tulajdonában álló Biatorbágy, Ferenc utca 46.,1662 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról.**

A határozat kimondja, hogy a 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont építsen, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.

### **2. „Segítséggel élők háza” létrehozására irányuló kérelem**

2022. február 10-én Déri Gábor a Fészek Csillag Alapítvány kuratóriumának elnöke benyújtotta a „Segítséggel élők háza” elnevezésű kérelmét.

Kérelmében leírja, hogy az elmúlt időszakban történt egyeztetések alapján a projekt előkészítési szakasza lezárult. Szakmai egyeztetések kezdődtek, mely alapján körvonalazódott, hogy az ingatlan hosszú távú fenntartása komoly erőforrásokat igényel. **Az érvényben lévő építési szabályok alapján a tervezett ház nem fogja tudni mindazon funkciókat magába hordozni, amit elképzelték és ami a 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozat magában foglal.**

**Kéri, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá, hogy az ingatlan - a bontást követően - ügy kerüljön az Alapítvány tulajdonába, hogy az önkormányzat lemond a három önkormányzati lakás igényéről** és a megépülő házban kizárólag segítő tevékenységnek ad otthont, a „Segítséggel Élők Háza” projekt keretein belül.

Az Alapítvány vállalja, hogy amennyiben négy éven belül a „Segítséggel Élők Háza” nem épül meg, a telket visszaadja az Önkormányzat tulajdonába.

Biatorbágy Város Önkormányzat Oktatási, Kulturális és Egészségügyi Bizottsága februári ülésén napirendjére tűzte a kérelmet és javasolta, hogy maradjon hatályban a 87/2021.(IV.7.) polgármesteri határozat.

### **3. kérelem a „Segítséggel élők háza” projekt megvalósítása mellett:**

2022. március 10. napján Déri Gábor a Fészek Csillag Alapítvány kuratóriumának elnöke újabb kérelmet nyújtott be, ami alapján az Alapítvány **az első kérelmét visszavonja és fenntartják a 2022. február 10-én benyújtott kérelmüket.**

A kérelmükben leírták, hogy a koncepció nem teszi lehetővé a kitűzött cél elérését, a létesítmény megépítését és hosszú távú üzemeltetését. Kéri, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá, hogy úgy adja a 1662 hrsz.-ú ingatlant az Alapítvány tulajdonába, hogy az ott lévő romos épületet letisztítja és lemond a házban kialakítandó három lakásról, hogy ott a projekt működését segítő tevékenységet lehessen végezni.

Az Alapítvány továbbra is fenntartja, hogy amennyiben négy éven belül a „Segítséggel Élők Háza” nem épül meg, a telket visszaadja az Önkormányzat tulajdonába.

A nyilatkozat az előterjesztés mellékleteként olvasható.

#### **4. nyilatkozat a márciusi OKEB ülésen elhangzottak tekintetében:**

Az Oktatási, Kulturális és Egészségügyi Bizottság márciusi ülésén ismét napirendjére tűzte az Alapítvány kérelmét, és az alábbi javaslattal élt az 56/2022.(III.24.) számú határozatában:

1. a 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozatban foglalt döntést fenntartja és annak megfelelően a Biatorbágy, 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont épít, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.
2. javasolja, hogy a munkaterv szerinti következő bizottsági és képviselő-testületi ülésig történjen **újabb** egyeztetés a Fészek Csillag Alapítvánnyal, **arról, hogy ki lehet-e alakítani olyan megoldást, amely mindkét fél érdekeit figyelembe véve a projekt közös megvalósíthatóságát segíti.** Az egyeztetés eredménye kerüljön vissza a képviselő-testület felé.

A polgármesteri levél kiküldésre került és 2022. április 13. napján az előterjesztés mellékleteként olvasható nyilatkozat érkezett, ami alapján az Alapítvány nem tudja az otthon hosszú távú biztonságos üzemeltetését vállalni a 87/2021.(IV.07.) számú polgármesteri határozatba foglalt feltételekkel.

Nyilatkozatukban megerősítik, hogy a „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projekt megvalósításában látják biztosítva az otthon hosszú távú biztonságos üzemeltetését.

Az előterjesztés mellékleteként két határozati javaslat olvasható.

Az „A” javaslat szerint a képviselő-testület ragaszkodik a FÉSZEKCSILLAG LAKÓOTTHON projekt megvalósításához hatályon kívül helyezi a 87/2021.(IV.7.) polgármesteri határozatot.

A „B” határozati javaslat szerint elfogadja az Alapítvány SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projekt megvalósítására irányuló kérelmet és lemond a 3 önkormányzati lakásra vonatkozó igényéről. Lebontja és elszállítja (megtisztítja) a 1662. hrsz-ú ingatlanon álló épületet és annak tulajdonjogát átengedi.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Tisztelt Képviselő-testületet a döntés meghozatalára.

**Biatorbágy, 2022. április 14.**

**Tarjáni István s.k**  
**polgármester**

**„A”  
Határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (IV.28.) határozata**

**Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről**

**A 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozat hatályon kívül helyezése**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről szóló előterjesztést és úgy dönt, hogy

**a 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozatot hatályon kívül helyezi,**

tekintettel arra, hogy a Fészek Csillag Alapítvány hatályban tartja és 2022. április 13-ai nyilatkozatával megerősítette a 2022. február 10-én érkezett, „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projektre irányuló kérelmét.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály

Tarjáni István  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző

**„B”  
Határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (IV.28.) határozata**

**Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről**

**A 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozat módosítása**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Fészek Csillag lakóotthon létrehozásának kérdéseiről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Fészek Csillag Alapítvány hatályban tartja és 2022. április 13-ai nyilatkozatával megerősítette a 2022. február 10-én érkezett, „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projektre irányuló kérelemét, így a képviselő-testület a 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozatot módosítja és helyt ad a „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” projekt megvalósításának.
2. A képviselő-testület vállalja, hogy a Biatorbágy, 1162 hrsz-ú ingatlant saját költségén megtisztítja és
3. lemond a 87/2021.(IV.7.) számú polgármesteri határozatban megjelölt 3 önkormányzati lakás átadásáról.
4. Amennyiben a „SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA” 2026. május 1. napjáig nem épül fel, a Fészek Csillag Alapítvány köteles a Biatorbágy, 1662 hrsz-ú ingatlant Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonába visszaadni.
5. Felhatalmazzák a polgármestert a szükséges egyeztetések lefolytatására, és a szerződés-tervezet előkészítésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály

Tarjáni István  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka  
jegyző

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

2051 Biatorbágy

Baross G u. 2/a

Tarjáni István polgármester úr részére

Tárgy: **Együttműködési szerződés**- Fészek Csillag Lakóotthon

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	.....
Érkeztetés ideje:	2020 OKT 08. ....
Iktatószám:	.....
Ügyintéző:	Kemény Csilla

Tisztelt Polgármester Úr!

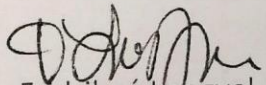
A Fészek Csillag alapítvány Kuratóriuma nevében szeretném tájékoztatni Önt, hogy a Fészek Csillag Alapítványt a Budapest Környéki Törvényszék 13-01-0004103 számon 2020. április 7-én bejegyezte, Tánacsics Mihály u. 9. sz alatti székhellyel. Ezzel megnyílt a jogi lehetőség arra, hogy az alapítvány célkitűzése, a 12 fogyatékos személy befogadására alkalmas lakóotthon létrehozása érdekében. T. Hivatalukkal korábban folytatott elvi egyeztetések, együttműködési szándékok most megvalósulhassanak.

Az építési tervek (Biatorbágy 1662 hrsz.) a főépítész úrral folytatott egyeztetés értelmében készülnek, a 46/2019 sz. Településképi vélemény értelmében a terv engedélyezésre javasolt. Megkaptuk a zsámbéki Premontrei Női Kanonokrend nyilatkozatát is, miszerint kész a támogatott lakhatás fenntartójaként együttműködni. Az iratokat csatoljuk.

Köszönjük, hogy a város Képviselő-testülete az eddigiekben támogatta kezdeményezésünket. Szeretnénk, ha a vírushelyzet okozta nehézségek ellenére mielőbb sor kerülhetne a támogatott lakhatással kapcsolatos együttműködési szerződés megkötésére.

Biatorbágy, 2020. október 07.

Tisztelettel:

  
Fridrikné Lengyel Judit

kuratórium elnök h.

Mellékletek:

-Fészek Csillag Alapítvány nyilvántartásba vételi végzés.

-Zsámbéki Premontrei Női Kanonokrend fenntartói együttműködése.



**Tárgy:** együttműködési megállapodás iránti kérelem

**Tisztelt Tarjáni István polgármester úr, és dr. Hajdu Boglárka jegyző asszony!**

Kérem engedjék meg, hogy röviden ismertessem megkeresésünk célját.

A Fészekcsillag Alapítvány 12 család kezdeményezésére, a biatorbágyi „Fészek” Fogyatékosok Nappali Ellátója szakmai iránymutatásával jött létre azzal a szándékkal, hogy 12 fogyatékkal élő fiatal felnőtt részére biztonságot nyújtó, tartalmas életvitel kialakítására alkalmas lakóotthon hozzon létre.

Ahogy Önök előtt is ismert a fiatalok valamennyien a működő „Fészek” Nappali Ellátó gondozottjai, ahol megváltozott munkaképességű munkavállalóként dolgoznak, és fejlesztőprogramokon vesznek részt.

Elképzelésünket a lakóotthonról bemutattuk a település korábbi vezetőségének, majd Lengyel Judit építész asszony elkészítette a vázlattervet, amelyet Rumi Imre főépítész úrral többször egyeztetünk és településképi szempontból jóváhagyást nyert.

A Biatorbágy Önkormányzata ezzel is a kezdeményezés mellé állt, és felajánlotta, hogy a tulajdonában lévő Biatorbágy Ferenc utca 46. 1662 hrsz-ú ingatlanon felépülhet a Fészekcsillag Lakóotthon.

Az alapító szülők kifejezett közös akarata, hogy hosszú távon megbízhatóan működő elhelyezéssel gondoskodhassanak gyermekeikről, ezért elszántak a szándékuk megvalósítása ügyében, és ezért nagy örömmel fogadták a Biatorbágy város támogatását. A lakóotthon üzemeltetése fenntartható az állami támogatás és az önerős költségtérítés mellett, azonban a beruházási költségek fedezésére - az alapító szülők anyagi áldozatvállalása mellett - szeretnénk intézmények, cégek, magánszemélyek megtisztelő támogatását elnyerni. Ennek a célnak az elérésében az alapítvány valamennyi tagja aktívan fog tevékenykedni. A lakóotthon majdani közössége különböző jellegű és eltérő mértékű fogyatékkal élő fiatal felnőttekből áll, akik nem tudnak egészséges társaikhoz hasonlóan „kirepülni a családi fészekből,” a Fészekcsillag Lakóotthonban találhatják meg azt a közösséget és segítséget, ahol kiteljesedhetnek, tartalmas életet élhetnek.

Kérjük tisztelt Polgármester Urat és Jegyző Asszonyt, hogy az eddigiekhez hasonlóan a továbbiakban is támogassa kezdeményezésünket, a szükséges együttműködési szerződés megkötését.

Tisztelettel:

Biatorbágy, 2021.02.05.



Fridrikné Lengyel Judit  
Fészek Csillag Alapítvány kuratórium elnökh.

**Biatorbágy Város Polgármesterének  
87/2021. (IV.7.) határozata**

**Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában álló Ferenc utca 46.,  
1662 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, úgy határoztam, hogy:

a 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont építsen, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.

Megkezdem a tárgyalásokat a kérelmezővel.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály



Tarjáni István  
polgármester

---

# **PROJEKTLÉÍRÁS - TERVEZET**

---

**A PROJEKT CÍME:**

**TÁMOGATOTT LAKHATÁS  
A FÉSZEK CSILLAG LAKÓOTTHONBAN**

**BIATORBÁGY, 2021. NOVEMBER**

**FÉSZEK CSILLAG ALAPÍTVÁNY**

---

---

## TARTALOMJEGYZÉK

---

1/ Bevezetés, a projekt célja .....	3. oldal
2/A Projekt előzményei .....	4. oldal
3/ A Fészek Csillag Alapítvány adatai .....	4. oldal
4/ A projekt célcsoportjai .....	5. oldal
5/ A támogatott lakhatás szolgáltatásai .....	5. oldal
6/ Partnerségek.....	6. oldal
7/ Eddigi eredmények .....	7. oldal
8/ A megvalósulás ütemezése .....	7. oldal
9/ A beruházás költségei, forrásai .....	7. oldal
10/ Kommunikációs terv .....	8. oldal
11/ Fenntarthatóság .....	8. oldal

Melléklet: a Fészek Csillag lakó otthon építészeti terve

## 1/Bevezetés, a projekt célja

A projekt célja, hogy 12 fogyatékkal élő személy részére támogatott lakhatási férőhelyet biztosítson, azaz létrehozza a Fészek Csillag lakóotthont. Ez a célkitűzés egybevág az Országos Fogyatékosügyi Programhoz (OFP) kapcsolódó Intézkedési Tervvel, amelyet 2020. áprilisában fogadott el a Kormány ( Magyar Közlöny 2020.évi 90.száma). A terv a 2022. év végéig tartó időszakban célul tűzte ki többek között a nagy létszámú állami intézetek kiváltását a támogatott lakhatási férőhelyek számának növelésével.

A támogatott lakhatás jogszabályi háttere:

*1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról (Szoctv) 75. §, 114.-119/B. §*

*1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről 110/A. – 110/I. §*

*29/1993. (II. 17.) Korm. rendelet a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások térítési díjáról*

*9/1999. (XI. 24.) SzCsM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó ellátások igénybevételéről*

Szülőként feladatunk, hogy gondoskodjunk fogyatékkal élő gyermekeink elhelyezéséről, arra az időre, amikor többé nem leszünk elég egészségesek, erősek, hogy a gyermekek családon belüli ápolását vállalhassuk. Az egyik út a nagy létszámú állami vagy egyházi otthonok egyikében egy férőhely megpályázása, esetenként többéves várakozással.

A másik opció a *támogatott lakhatás*. A támogatott lakhatás szakosított ellátásként, fogyatékos személyek részére biztosított ellátás, amely az életkornak, egészségi állapotnak és önellátási képességnek megfelelően az ellátott személy önálló életvitelének elősegítése és fenntartása érdekében biztosít szolgáltatásokat.

Az előbbi opcióban a legjobb szándék mellett sem lehetséges az egyéni ellátási igényeket figyelembe venni. Az ápoltak életminősége leromlik, mozgásterük beszűkül, ezzel együtt mentális állapotuk, általános egészségi kondíciójuk is erősen hanyatlik, egyébként kezelhető betegségek is végzetessé válhatnak.

A nagy létszámú otthonokba a beszkottatás gyermekkorban okoz kevesebb problémát, a családi környezetben felnőtt emberek áthelyezése érzelmi zavart okoz. Szeretnénk a családról való leválást könnyebbé tenni gyermekeink számára, és ezt a lehetőséget a támogatott lakhatásban látjuk.

Számos jól felszerelt lakóotthon létesült az elmúlt években, amelyek kidolgozták saját felvételi rendszerüket. Sok esetben az önállóság prioritást élvez a feltételek között. Saját gyermekeik között sok a magas támogatási igényű ember, egyeseknél az értelmi

---

fogyatékoság mellé érzékszervi akadályozottság vagy autizmus is társul. Napi rutinjukban folyamatos segítségre szorúlnak, azonban őket is megilleti az emberi méltóságot tiszteletben tartó elbánás és támogatás. Olyan otthont szeretnénk létrehozni, amelyben az ellátás az egyéni mentális állapotot és a meglévő készségeket és képességeket figyelembe tudja venni.

Az alapító családok a Fészek Csillag lakóotthonban olyan támogatott lakhatást szeretnénk megvalósítani, ahol a családi gondoskodást egy befogadó és elfogadó, támogató közeg váltja fel, ahol biztonságban, ismerős környezetben és közösségben, megfelelő lakókörülmények között és magas színvonalú szakmai vezetés mellett folytathatják munkájukat és alakíthatják ki életvitelüket. Minél inkább megközelíthetik egészséges társaik életformáját, annál inkább elfogadja őket a tágabb környezetük, annál sikeresebb lesz a társadalmi integrációjuk. Azt látjuk, hogy alapítványunk célja és az Országos Fogyatékosági Program egy irányba mutat.

A hatályos rendelet 12 főben maximálja egy lakóegység létszámát, ami családias közösségi teret képvisel, ugyanakkor lehetővé teszi, hogy az egyén is kellő figyelmet kapjon és az önálló életvitel kialakítása irányába mozdulhasson.

## **2/A projekt előzményei**

A Fészek nappali ellátóban a szülőközösség önkéntes és nyílt Szülőklubot szervezett. Sok szülő bekapcsolódott a programokba: a támogatott lakhatáshoz kapcsolódó témákban előadókat hívtunk meg, már eredményesen működő támogatott lakhatási intézményeket kerestünk fel, a 12 fős csoport önkéntes jelentkezéssel, a családok döntése alapján alakult ki, és ezek a szülők lettek a **Fészek Csillag Alapítvány** alapítói.

## **3/ A Fészek Csillag Alapítvány adatai**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály u 9.

Alapító: Bolyki Krisztina (2051 Biatorbágy, Móricz Zs. u. 3.)

Alapítás időpontja: 2019. május 15. Budapest

Nyilvántartási száma: 13-01-0004103

Adószáma: 19239228-1-13

Önálló képviseletre jogosult a Kuratórium elnöke: Déri Gábor József

## 4/ A projekt célcsoportja:

A Fészek Nappali-Ellátó fogyatékkal élő ellátottjai.

Az ellátottak enyhe, közép-súlyos vagy súlyos fogyatékosok, vannak, akiknél az érzékszervi fogyatékoság a jellemző, vannak autizmussal élők, van, aki nem képes verbális kommunikációra. Valamennyien megváltozott munkaképességűek.

Mind a 12 személy évek óta a Fészek ellátottja, ezáltal ismerik, elfogadják egymást, közösségben végzik a napi munkát, fejlesztő programokat és relaxációt, képesek alkalmazkodni egymáshoz, elfogadják a segítő szakemberek vezetését. Mindez alapján feltételezhető, hogy a családjuktól leválva is kiegyensúlyozott életet élhetnek majd.

A Fészek vezetősége és segítői hozzáértésről, elköteleződésről és elhivatottságról, a rászorultak iránti empátiáról tettek tanúbizonyságot az elmúlt években, és szülői oldalról bízunk benne, hogy a Fészek társintézményeként működő Fészek Csillag lakóotthont hasonló szellemiségben és szaktudással vezetik majd.

A szülőknek pedig támogatni kell gyermekeiket az új helyzet kezelésében, erősíteni kell bennük a közösségi szellemet, tanítani a konfliktuskezelést, az önálló döntések meghozatalát, a felmerülő problémákat a segítőkkal, szakmai vezetőkkel egyeztetve kell megoldani.

## 5/A támogatott lakhatás szolgáltatásai

Az alább felsorolt támogatott lakhatási szolgáltatásokat *A támogatott lakhatás és szolgáltatási gyűű kialakításának és működtetésének protokollja* című kiadvány tartalmazza, amely az Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Módszertani Főosztályának részvételével a TÁRS Projekt Szolgáltatásfejlesztési Munkacsoportjának módszertani iránymutatása alapján és koordinálásában készült. *Megtalálható a <https://fszk.hu/wp-content/uploads/2019/12> címen.*

### 5.1. Lakhatás

A lakóotthonokra vonatkozó előírásokat figyelembe vevő építészeti terv a 12 ellátott részére egy- és kétágyas, zuhanyzós szobákat tartalmaz. A konyha, étkező-társalgó, tornaszoba, az ügyeletes segítő szobája, háztartási helyiség, az ellátottak igényeihez alkalmazkodik. A földszint akadálymentesített. Az építészeti terv a projektleírás mellékletében található.

## 5.2. Esetvitel, esetkezelés

Az ellátott szükségleteinek kielégítésére irányuló, együttműködésen alapuló tervszerű segítő kapcsolat, igénybe véve a bevonható szolgáltatásokat és juttatásokat, valamint az ellátott saját, és támogató környezetének erőforrásait.

## 5.3. Közszolgáltatások és a társadalmi életben való részvétel

## 5.4. Gyógypedagógia segítség

## 5.5. Gondozás

## 5.6. Étkeztetés

A Fészek Csillag lakó otthonban csak hideg étel biztosítását tervezzük, az ebédeltetés változatlanul a Fészek Nappali Ellátóban történik majd.

## 5.7. Felügyelet

## 5.8. Tanácsadás

## 5.9. Egészségügyi szolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosítása

## 5.9. Képzés

## 5.10. Kultúra, sport, közlekedési szolgáltatások

## 5.7. Háztartási segítségnyújtás

5.8. A **foglalkoztatás** továbbra is a Fészek Nappali Ellátóban, a Táncsics Mihály utca 9-ben történik majd. A munkavégzés tekintetében nem változik a struktúra. Nagyon szerencsés a Táncsics és Ferenc utcai ingatlanok közeli fekvése. Nincs szükség az ellátottak szállítására (kivéve, ha a későbbiekben mozgásában korlátozott személy költözik majd a lakó otthonba); a reggeli órákban néhány perces séta után átjuthatnak a nappali ellátás és munkavégzés helyszínére, a kora délutáni órákban pedig visszatérnek a lakóotthonba.

## 6/ Partnerségek

Projektünk célunk megvalósításához egyrészt a **Fészek Nappali Ellátó** vezetőit és segítőit szeretné megnyerni, hogy szakmai hozzáértésükkel és tapasztalatukkal biztosítható legyen a lakóotthon megfelelő minőségű működtetése.

Kiemelt fontosságúnak tartjuk **Biatorbágy város Önkormányzatának támogatását**, amivel biztosítottnak látjuk kezdeményezésünk, intézményünk és lakóinak társadalmi elfogadottságát, a város közösségébe való integrálódás lehetőségét, a folyamatos és hosszú távú működést és nem utolsósorban az induláshoz szükséges támogatást a lakó otthon felépítéséhez szükséges építési telek biztosításával, amely természetben a biatorbágyi Ferenc utca 46. sz. (hrs. 1662) alatt található. A partnerség keretében alapítványunk vállalná



a lakóotthon tetőterében kialakítandó három stúdiólakás tulajdonba adását az Önkormányzat részére szolgálati lakás célú használatra. Az együttműködési megállapodás konkrét kidolgozása Biatorbágy város Képviselőtestületének jóváhagyó állásfoglalása után várható.

A beruházás megvalósításához szükséges továbbá, hogy **támogatókat (cégeket, intézményeket, vállalkozókat)** nyerjünk meg, akik anyagilag, élő munkával, tárgyi eszközökkel tudják segíteni a támogatott lakhatás létesítését és üzemeltetését.

## **7/Eddigi eredmények**

A Szülőklub tagjaiból 2019-ben alakult ki önkéntes szerveződéssel a 12 ellátott szülői teamje, és ugyancsak 2019-ven alapítottuk meg a Fészek Csillag Alapítványt.

Megkerestük Biatorbágy városának Polgármesteri Hivatalát, hogy projektünk megvalósításához elvi es anyagi támogatást kapjunk. Ebben a tárgyalási folyamatban került kijelölésre a Biatorbágy, Ferenc utca 46. sz. alatti ingatlan. A telken egy lebontandó lakóépület áll.

2019-ben elkészült a 12 főre tervezett lakóotthon építészeti terve; a tervező Fridrikné Lengyel Judit (aki édesanyaként is érintett a projektben). A főépítész úr 46/2019 számon megküldött szakmai véleménye szerint településképi szempontból engedélyezésre ajánlotta a tervet.

A tervet az építésztervező aktualizálta, a cél az, hogy az igényeket és előírásokat figyelembe véve racionalizáljuk a várható költségeket.

## **8/A megvalósulás ütemezése:**

A lakóotthon megvalósulásának tervezett időtartama: 2022-2026.

## **9/A beruházás költségei, anyagi forrásai**

A lakóotthon aktualizált költségvetése 300 millió forint. Ez az összeg tartalmazza a tervezési díjat, valamint a Ferenc utca 46. alatti jelenleg meglévő lakóépület bontási költségeit is, ami 6 millió forint.

Az alapító szülők vállalása ebből 48 millió forint, amit opcionálisan vagy egy összegben vagy részletekben fizetnek be az Alapítvány erre a célra elkülönítendő számlájára.

A különbözet biztosítását a következő forrásokból tervezzük:

- Adománygyűjtés - cégek, intézmények, magánszemélyek megkeresése
- Pályázati lehetőségek
- Kerámia termékek árusítása
- Jótékonyági koncertek, kulturális események szervezése fővárosi és helyi szinten
- Személyi jövedelemadókból befolyó 1 %-os felajánlások (ennen feltétele a közhasznú alapítvánnyá válás)

Azt kérjük az Önkormányzattól, hogy a Ferenc utca 46. sz. alatti ingatlanon a lakóépület lebontását saját költségén végeztesse el.

## **10/ Kommunikációs terv**

Azt látjuk, hogy sok jó szándékú embert, céget vagy intézmény lehet mozgósítani, ha célba jut a megfelelő információ. Szeretnénk, ha Alapítványunkat minél szélesebb körben megismernék úgy helyi szinten, mint tágabb környezetünkben.

Honlapunkat rendszeresen frissíteni fogjuk, több információt osztunk meg. Így például a legközelebbi jövőben elérhető lesz a támogatott lakhatás építész terve, kisfilmet készítünk a Fészek életéről, az otthon majdani lakóiról.

Szórólapot készítünk a legfontosabb információkról és célkitűzéseinkről.

Törekszünk arra, hogy a helyi városi rendezvényeken, vásárokon jelen legyünk személyesen és információs anyaggal is.

A világvárvány az elmúlt két évben visszavetette a személyes kapcsolatok felvételének lehetőségeit, ezért meg kell találnunk a közösségi média megfelelő csatornáit. Felvesszük a kapcsolatot a városi televízióval is.

## **11/Fenntarthatóság**

Szülőként rendkívül fontosnak tartjuk, hogy a tervezett támogatott lakhatás gyermekeink számára hosszú távú, folyamatosan működő szolgáltatást jelentsen.

Egészséges társaik számos tanintézet vagy munkahely közül válogathatnak, ha valamelyik megszűnik, és új helyre kell menniük. A fogyatékkal élők állapotuk miatt nem élhetnek ennyi lehetőséggel, számukra és családjaik száma a Fészek Csillag lakó otthon *A MEGOLDÁS*. Azt is

figyelembe kell venni, hogy a fogyatékkal élő emberek nehezen szoknak be egy új életformába és új környezetbe, az állandóság viszont biztonságot jelent, ami pozitívan hat környezetükkel való együttműködésükre és saját általános állapotukra is

---

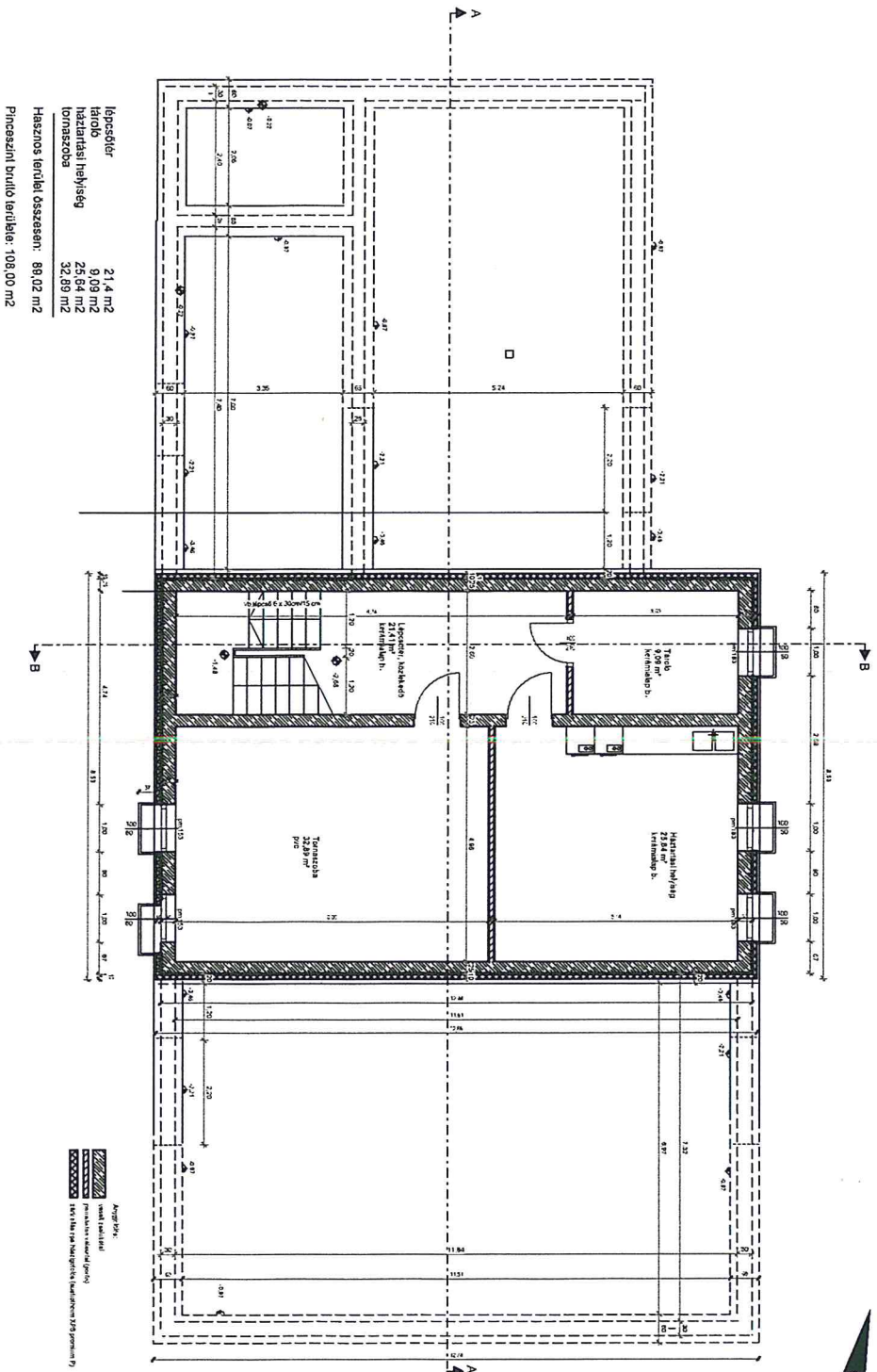
Mindezek miatt nagyra értékeljük, hogy a Premontrei Női Kanonokrend vállalta a fenntartó szerepét, a Fészek Nappali Ellátó pedig továbbra is biztosítja a szakmai vezetést. Mindkét intézmény nagy múltú, és stabil értékrendet képvisel.

A támogatott lakhatás működtetési költségeinek fedezésére a következő forrásokból történik:

- Térítési díj (ez a lakhatási költségekből, valamint az egyén állapotfelmérése alapján igényelt szolgáltatások díjából áll össze). A térítési díj nem lehet több az egyén jövedelmének 80 százalékánál. Az ellátottak jövedelme munkabérukból és a szociális ellátás (rokkantsági ellátás, fogyatékosági támogatás, nyugdíj) összegéből tevődik össze.

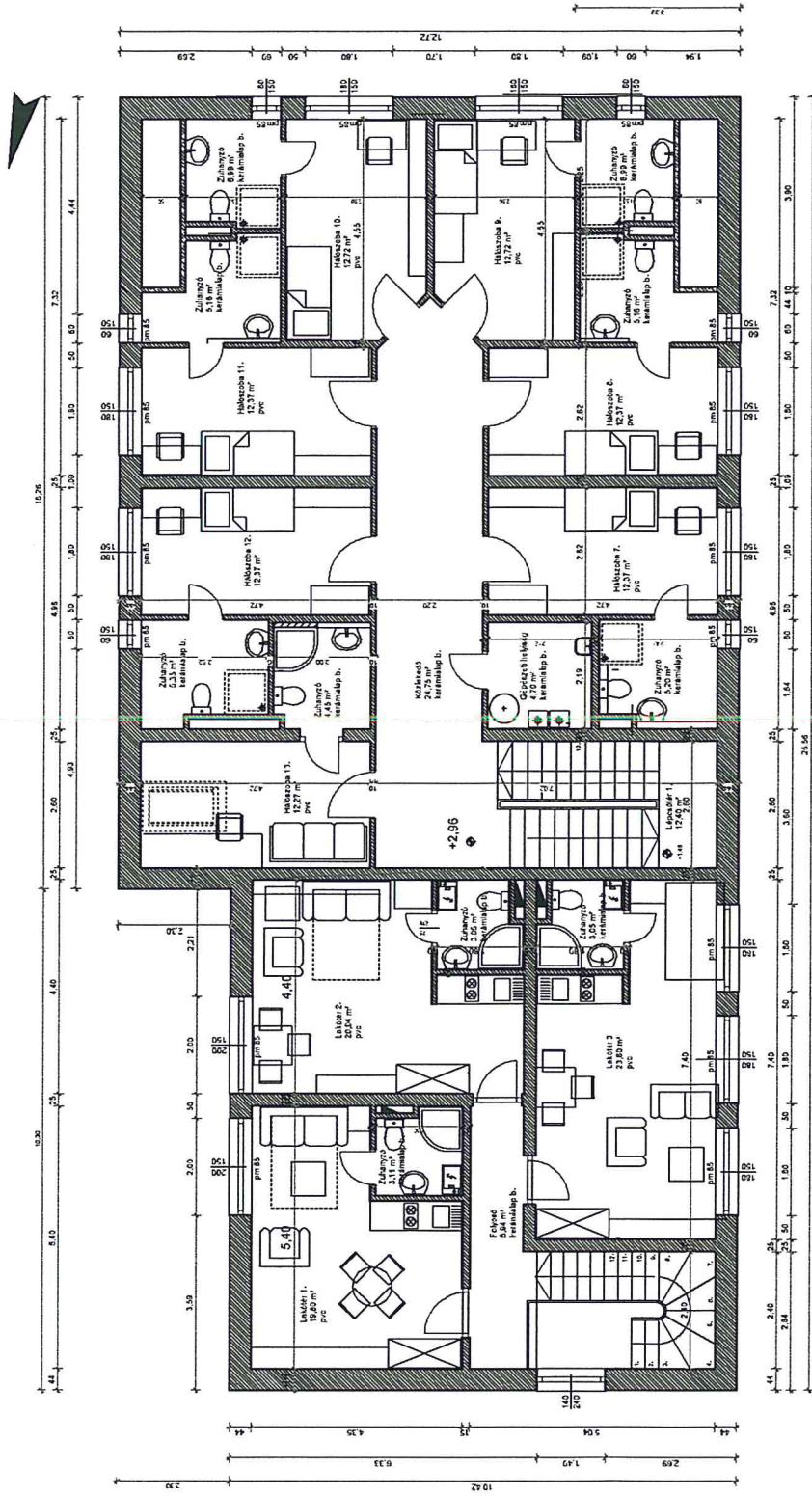
A térítési díj kiszámítását szabályozza az EMMI 2018-as kiadványa *Mintaszámítások a támogatott lakhatás térítési díj megállapításával kapcsolatban* címmel. Elérhető a TL\_térítési\_dij\_számítás.pdf címen.

- Költségvetési normatíva
- Szülők által képzett karbantartási/felújítási alap
- Alapítványi támogatás
- Pályázatok fejlesztésre, eszközvásárlásra



Kertvárosi h.  
 Kertvárosi h.  
 Kertvárosi h.

<p> <b>É1</b>          Lakóépület építése          topográfiai és környezetvédelmi          dimenziósági szabványok és          szabványok alapján készült          Budaörs, Ferenc u. 46. hrsz. 1662       </p>	<p> <b>É1</b>          2021.11.          m=1:100       </p>
<p>         F. Lengyel János E13-0677          2030 Érd, Szénelőd u. 3.          T. +36/30 2425 039          email: f.lengyelj@pmail.com       </p>	<p>         Vázlatív       </p>
<p> <b>Pincészint alaprajza</b> </p>	



Emelet beépített területe:  
 $10,30 \times 10,42 + 16,28 \times 12,72 = 314,15 \text{ m}^2$  (30%)

közlekedő	24,75 m <sup>2</sup>
lakószoba 7.	12,37 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	5,2 m <sup>2</sup>
lakószoba 8.	12,37 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	5,16 m <sup>2</sup>
lakószoba 9.	12,72 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	6,99 m <sup>2</sup>
lakószoba 10.	12,72 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	6,99 m <sup>2</sup>
lakószoba 11.	12,37 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	5,16 m <sup>2</sup>
lakószoba 12.	12,37 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	14,45 m <sup>2</sup>
lakószoba 13.	12,37 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	4,70 m <sup>2</sup>
gépszellő helyiség	4,70 m <sup>2</sup>
összesen:	155,94 m <sup>2</sup>
közlekedő	5,94 m <sup>2</sup>
lakóter 1.	19,8 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	3,11 m <sup>2</sup>
lakóter 1.	20,04 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	3,05 m <sup>2</sup>
lakóter 1.	23,6 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	3,05 m <sup>2</sup>
összesen:	79,49 m <sup>2</sup>
<b>Emeleti hasznos terület összesen:</b>	<b>235,43 m<sup>2</sup></b>

<p>szűkebb  Lakóépület építése  fogyatékkal élők támogatott lakhatáshoz és  önkormányzati szociáliai lakás létesítéséhez</p>	<p>terület  <b>É3</b></p>
<p>helyszín  Biatonbágy, Ferenc utca 46. hrsz 1662</p>	<p>dátum  2021.11..</p>
<p>tervező  Fészecske Alapítvány  2051 Biatonbágy, Táncsics M.u. 9.</p>	<p>skála  m=1:100</p>
<p>tervező  <b>Emelet alaprajza</b></p>	<p>tervező  F. Lengyel Judit E13-0677  2030 Erd. Szénelő utca 3.  T: +3630 2425 039  emai: fonyeljudi@gmail.com</p>



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő,  
1662 hrsz-ú ingatlanról**



**KÉSZÍTETTE:**

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

tel: 0670-336-1109

2022. január 17.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Földrajzi adottságok	3
5.1.2. Népeség	4
5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.4. Szolgáltatások	4
5.1.5. Gazdasági környezet	4
5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről	4
5.2. Szűkebb környezet elemzése	5
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
6.3. Műszaki leírás	6
6.4. Épületdiagnosztika	7
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. MELLÉKLETEK	12



Biatorbágy, 1662 hrsz. értékbecslés

---

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.)

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

### Az értékelés célja:

Olyan piaci forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

**51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 17.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 17.

A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

Készítette:



Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

## **2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI**

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy belterület, 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

## **3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK**

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

## **4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

A megállapított értékek maximum 6 hónapig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

## **5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA**

### **5.1. Regionális elemzés**

#### **5.1.1. Földrajzi adottságok**

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

### **5.1.2. Népeség**

Biatorbágy területe 44,1 km<sup>2</sup>, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2022-ben 14.000 fő fölött van. A születések száma az utóbbi évtizedben emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

### **5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások**

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik, illetve a Home Office lehetőségével élve otthonról végzi munkáját.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon kialakult egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

### **5.1.4. Szolgáltatások**

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége közel 100%-os. Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

### **5.1.5. Gazdasági környezet**

Az elmúlt néhány évben a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Az elmúlt év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

### **5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről**

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

A sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant, melynek köszönhetően Budapest agglomerációjában, így Biatorbágyon is, egyre keresettebbek az ingatlanok.

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Torbágyi részén, a település központjához közel, a Ferenc utca és a Tavasz utca sarkán található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan.

A vizsgált ingatlantól a település központjában lévő távolsági buszmegálló cca. 400 méterre fekszik, a vasútállomás cca. 1 km-re található.

A település központja, a Fő tér parkja az ingatlantól cca. 400 m-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, Faluház, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az ingatlantól 500 méteren belül két óvoda is található, a Biatorbágyi Általános Iskola Meggyfa utcai épülete cca. 1 km-re van.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható. Az ingatlan előtt a közút aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy egyik legkeresettebb, legfrekvenciáltabb részén, a település központjához közel, csendes, kertvárosias területen található.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1662 hrsz.
Területe:	1047 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Ferenc u. 46.

Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 18/18
--------------------------	---

III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést
------------	--------------------------

Csatolt tulajdoni lap szerint!

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a gáz és a csatorna is.

### A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, a Ferenc utca felől 14 m széles, a hátsó telekhatár 28 méter, a Tavasz utca felől pedig több, mint 50 méter. A Ferenc utca és a Tavasz utca felől is egy-egy személybejáró kapu készült. A telek fűvesített, gyümölcsfákkal beültetett. A főépületen kívül egy kisebb, cca. 20 nm alapterületű melléképület is található a telken, mely mellett van a boltíves pincelejáró.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

#### Lke-1 övezet:

- minimális kialakítható telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 700 nm
- 30%-os beépíthetőség
- oldalhatáros beépítés
- max. 6 méter épületmagasság

„Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben legfeljebb két rendeltetési egység lehet.”

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

## 6.3. Műszaki leírás

Az ingatlan telkén egy cca. 100 éves, vegyes szerkezetű épület áll. A főépület egyszintes, 70 nm alapterületű, melyben 2 szoba és 2 konyha található. Az épület teljes hosszában húzódó korábbi veranda utólagosan beépítésre került (cca. 23 nm), a ház részévé vált. Az eredeti épülethez került hozzáépítésre egy – alig több, mint 2 méteres belmagasságú – épületrész, valószínűleg korábban melléképület funkcióval. Ezen a 22 nm-en a későbbekben egy szoba, fürdőszoba és kamra került kialakításra, mely jelenleg is akként kialakított.

A telken lévő boltíves pince lejáratahoz hozzáépítésre került egy kisebb tároló épület is, mely cca. 20 nm alapterületű.

Így a hasznos alapterület összesen:  $70\text{nm} + 23\text{nm} + 22\text{nm} = 115\text{ nm}$

(Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 46. pont].[1] )

A ház lábazata terméskőből készült, a főfalak vályogból épültek. A veranda falazata – utólagos beépítése – kisméretű téglából készült. Az épület földeme hagyományos borított gerendafödém, a padlás felől agyag tapasztással. A faszerkezetű nyeregtető hullámpala borítású. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült.

A lakóhelyiségekben a falak vakoltak, néhol meszelték, máshol festettek vagy tapétáztak. A helyiségek többségében linóleum a burkolat, néhol maradék szőnyegekkel fedett. Az alacsonyabb belmagasságú részben a szoba gyenge minőségű laminált lappal fedett, a fürdőszobában csempe burkolat készült.

A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, az ablakok nem hőszigetelt, dupla gerébtokosak.

A lakás fűtését a két szobában gázkonvektor, a többi helyiségben fa tüzelésű kályhák biztosítják. A melegvíz ellátást a fürdőszobában lévő villanybojler biztosítja. Az egész ingatlan elhanyagolt állapotú. Szemmel láthatóan régóta nem történt felújítás, állag megóvás. **Jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan!**

Szemrevételezéssel megállapíthatóan a vizsgált ingatlan olyan mértékű műszaki és esztétikai felújítást igényel, amely már nem gazdaságos. Ez a tény indokoltá teszi az épület bontását.

#### **6.4. Épületdiagnosztika**

Az épület 100 éves korához képest is nagyon rossz műszaki állapotban van. Az épület falai kívül sok helyen szinte teljes magasságában felvizesedtek, szigetelése egyértelműen nem megfelelő. A külső falakon több helyen és nagy felületen emiatt leesett a vakolat, mind az udvar felőli, mind az utcafront felőli oldalon.

Az ingatlan belső falfelületein is látható a vizesedés. A hátsó helyiségekben több helyen a vakolat leesett a falról, illetve a vályog falazat is nagyobb részen porlik, szétesett a nedvesség miatt.

A tető fa szerkezete a korának megfelelő állapotban van, nem hullámos, funkcióját betölti. A hullámpala borítás sérülésmentes, a jelenlegi műszaki elvárásoknak anyaga nem felel meg, mindenképpen cserére szorul.

A nyílászárók fából készültek, nem hőszigeteltek, a mai hőtechnikai szempontoknak nem felelnek meg.

Az épületgépészet elavult, új rendszer kialakítására lenne szükség.

A burkolatok és a szaniterak elavultak, esztétikailag nem megfelelőek.

Az épület falain komolyabb elmozdulásra utaló jelek nincsenek, egyértelmű statikai probléma nem látható.

Az épület nem lakott, jelenlegi műszaki állapotán látható, hogy a közelmúltban nem történt semmilyen felújítás.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő. A tetőszerkezet cseréje szorul, a burkolatok elavultak, a fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és a nyílászárók korszerűsítése is időszerű lenne. Az ilyen mértékű felújítás azonban – az épület korára, építőanyagára való tekintettel – irreálisan magas költséggel járna ahhoz képest, mint amekkora értéket teremt. Ennek pontos megítélésére szakértő bevonását javaslom.

Az értékelő véleménye szerint – az értékállóság figyelembe vételével – az épület bontandó, a vizsgált ingatlan beépíthető területként jobban hasznosítható. **Ennek megfelelően az értékelés tárgyát képező ingatlant belterületi építési telekként, azaz kivett beépítetlen területként értékeljük.**

## **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert ismert.

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2003 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító értékelés módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés**

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

**Költségalapú értékelés**

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

**Értékelési módszer kiválasztása**

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

**8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE****Piaci összehasonlító módszer**

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

**A jelen értékelés 6.4. Épületdiagnosztika pontjában részletezett okokból kifolyólag az ingatlant belterületi építési telekként, azaz kivett beépítetlen területként értékeljük, ahol az épület bontásának költségét értékesítő tényezőként jelezzük.**

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

**Összehasonlító (öh) adatok**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike belterületi, összközműves építési telek, jogilag önálló tulajdon.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereit korrekciós tényezővel fogjuk a vizsgált ingatlanhoz igazítani.



Biatorbágy, 1662 hrsz. értékbecslés

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált faji. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Arany J. u. panorámás, bontandó házzal összközmű telken belül	720	29	1,2	48 333
2.	Biatorbágy, Zöldsziget lakópark összközmű beállásokkal	833	46,56	0,95	53 100
3.	Biatorbágy, Iharos nagy szintkülönbség	818	31	1,25	47 372
Átlagos eladási ár:					49 602

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat kevésbé frekvenciált hely	20%	1,2
2.	öh adat nincs bontandó ház	-5%	0,95
3.	öh adat kevésbé frekvenciált hely	10%	1,25
	öh adat nincs bontandó ház	-5%	
	öh adat meredek terep	20%	
		25%	

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számítással.

**Átlag eladási ár:**

$$(48.333 + 53.100 + 47.372) : 3 = 148.805 : 3 = 49.602,- \text{ Ft/nm}$$

**Értékmódosító tényezők:**

A fenti táblázatban szereplő korrekciós tényezőkkel az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereit a vizsgált ingatlanhoz igazítottuk.

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve: **49.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete 1047 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

**Ingtalan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

1047 nm x 49.600 Ft/nm = 51.931.200,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

**51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.**

**9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 1662 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ferenc u. 46. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értéke kerekítve:

**51.900.000,- Ft, azaz Ötvenegymillió-kilencszázezer forint.**

*Dudits Zsuzsanna*

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára

**10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzzük. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Biatorbágy, 1662 hrsz. értékbecslés

---

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 6 hónapban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

A szakvélemény 12 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

- 1. és 2. példány: Megbízó példánya
- 3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2022. január 17.

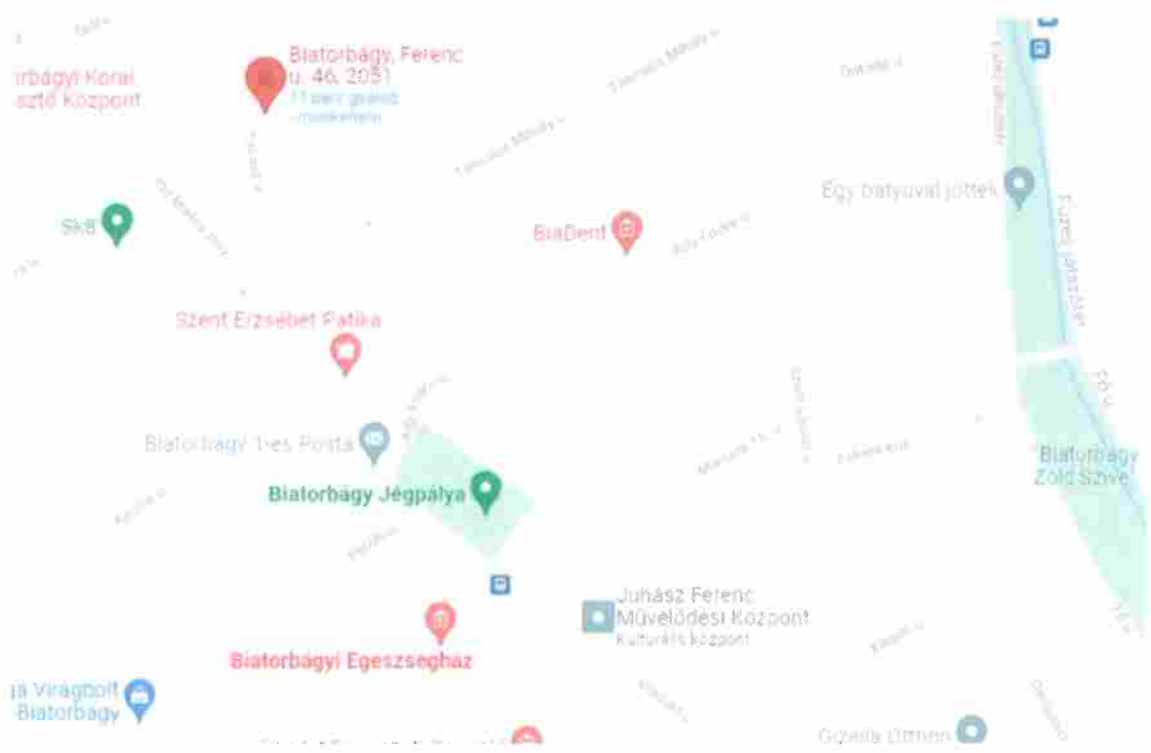
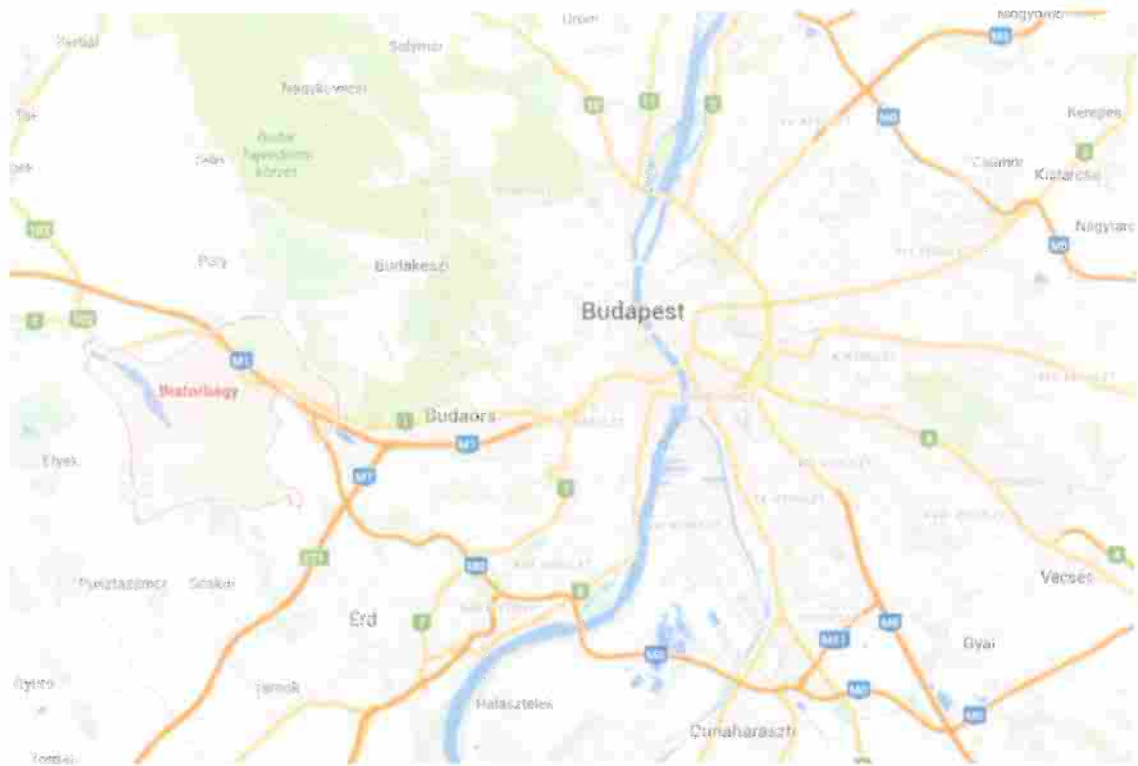
Készítette:



Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

### **11. MELLÉKLETEK**

- regionális térkép, szűkebb környezet térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2019. december (részlet)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4448/3022

2022.01.13

Szektor : 53

BIATORBÁGY

Beltartület 1662 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Ferenc utca 46.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alomtény adatok

ha m2 k.fill

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, utvar

0

1047

0.00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 8/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 37117/2/2017.04.05

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

4. tulajdoni hányad: 10/18

bejegyző határozat, érkezési idő: 37117/2/2017.04.05

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

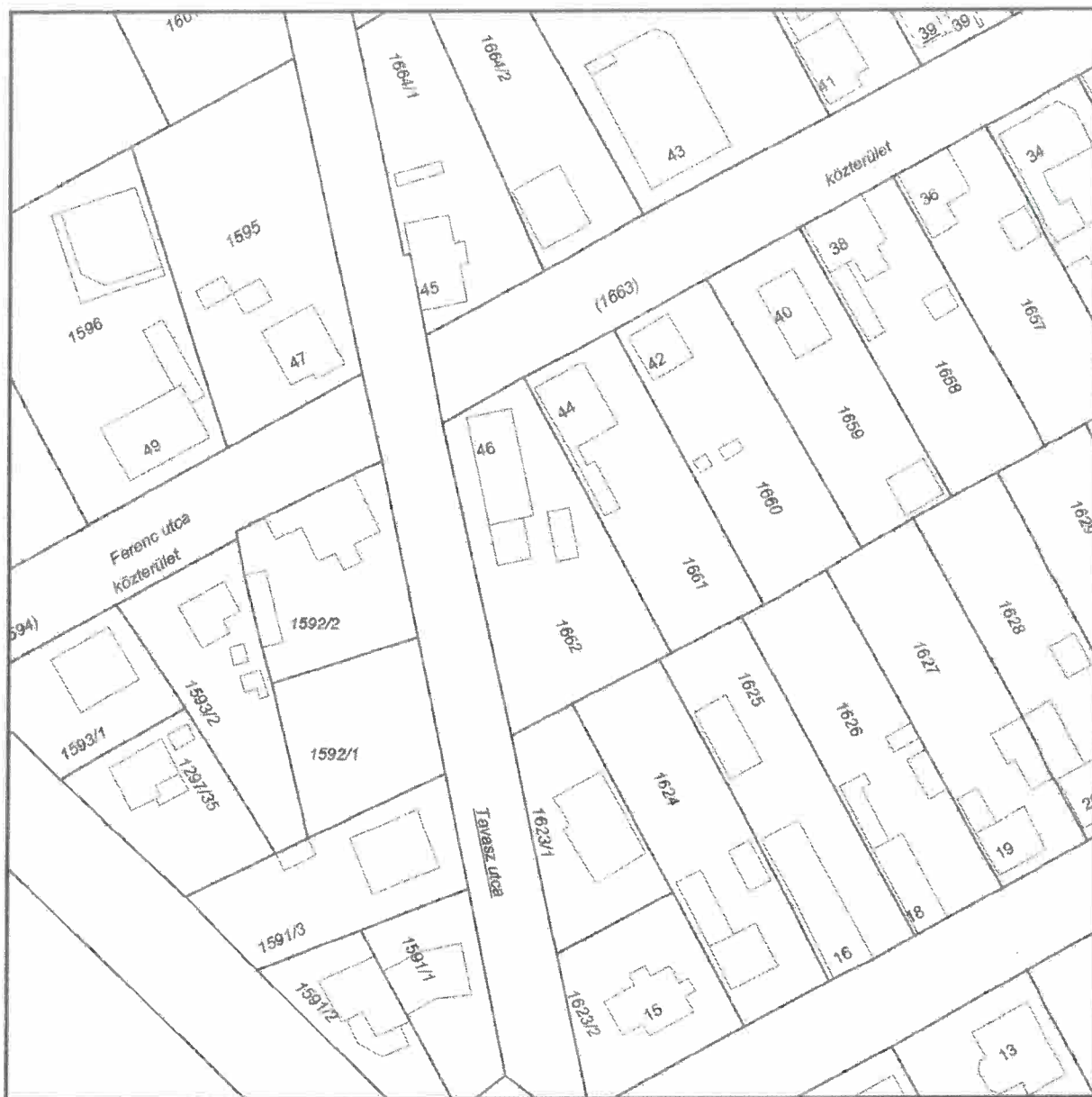
2022.01.13 13:03:15

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1662

Megrendelés szám: 7/205/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41597030002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



(4) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m<sup>2</sup> lehet.

#### 24. Kertvárosias lakóterület „Lke” általános előírásai

25. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő
- b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló, parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára,
- c) 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

- a) zárt trágyatároló,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) télikert,
- c) barkácműhely,
- d) nyári konyha, és
- e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
  - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
  - ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Az Lke építési övezeteiben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, akkor a részletes építési övezeti előírások betartása mellett, 2 főrendeltetésű épület is elhelyezhető.

#### 25. Lke jelű építési övezetek előírásai

26. § (1) Az Lke építési övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani vagy közműpótló berendezéseket kell létesíteni.

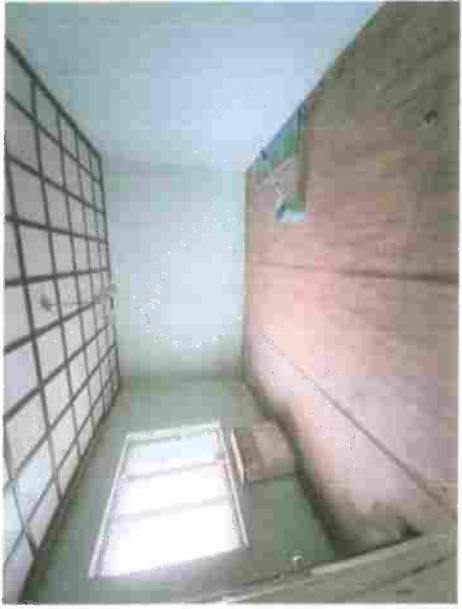


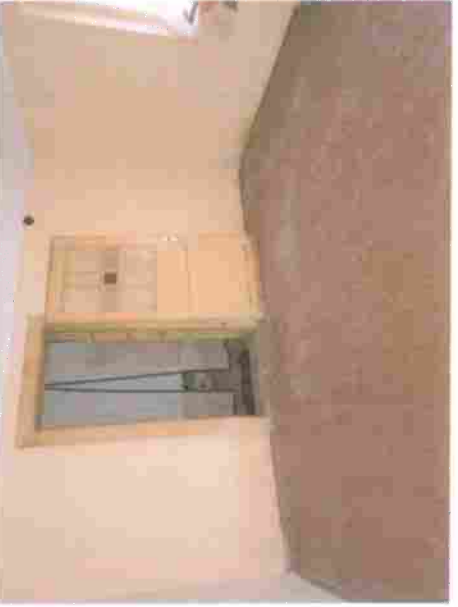
(2) A kertvárosias terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-2	O	600	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	0,70	6,0
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	0,30	6,5
Lke-5	O	600	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	0,55	6,0
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	0,60	6,0
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	0,60	6,5
Lke-9	O	700	14	30	60	50	0,80	6,5
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	0,80	5,5
Lke-11	O	800	16	30	60	50	0,80	5,5
Lke-12	O	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-14	O	600	16	25	50	50	0,55	6,5
Lke-15	O	450	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-16	O	700	20	30	60	50	0,70	6,5
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	0,50	6,5
Lke-18	O	700	20	30	60	50	0,50	6,5

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló

- (3) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (4) Az Lke-1 építési övezetben a Patak utca felé az előkert mérete 10 m. A Patak utcára merőlegesen kialakított utcáknál az előkertek mérete 5 m.
- (5) Az Iharos és a Keserűkút utca nyugati Lke-4 jelű tömbjében az előkert mérete legalább 15 m. A közterülettől mért 15 m-es előkertben meglévő fő rendeltetésű épület bővíthető.
- (6) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (7) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (8) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben legfeljebb két rendeltetési egység lehet.
- (9) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.







BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma:.....

Iktatás ideje: 2022 -02- 10

Iktatószám:.....

Ügyintéző:.....



# SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZA



BIATORBÁGY

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Biatorbágy Város Önkormányzata 87/2021. számú határozatában úgy döntött, hogy a Fészek Csillag Alapítvány számára rendelkezésre bocsátja a Ferenc utca 46. címen található, Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant.

Az Alapítvánnyal való tárgyalások során egy olyan konstrukció alakult ki, melynek értelmében a házban három lakás kerül kialakításra, mely az Önkormányzat használatába kerül, azért cserébe, hogy a telket üresre tisztítva térítésmentesen az Alapítványnak ajándékozza.

Az azóta eltelt időben sikerült a projekt előkészítési szakaszát lezárni. Elkészült a ház építészeti koncepciójának első verziója, megkezdtek a szakmai egyeztetéseket a szakminisztérium és a Pest Megyei Kormányhivatal szakembereivel, valamint kidolgoztuk a tervezett ház filozófiai és gyakorlati koncepciótervét, működési vízióját.

E munkák során körvonalazódott, hogy a ház megépítése után a hosszútávú fenntartás valójában milyen komoly erőforrásokat igényel.

Mivel hisszük, hogy Biatorbágy lakói, és az általuk megbízott mindenkori Önkormányzatok képviselői ezután sem fognak háttafordítani a rászoruló sérülteknek, nekünk is feladatunk a ház hosszútávú működését garantálni.

Ennek egyik fontos eleme, hogy a megépült ingatlan az alapfeladatai ellátása mellett képes legyen valamilyen módon bevételt is termelni, melyből meg lehet oldani az infrastruktúra karbantartását és szükséges felújítását is. Ehhez szükség lenne a házban olyan területre, mely erre a célra használható.

Az érvényben lévő építési szabályok szerint azonban a tervezett háznak sem az alapterülete, sem a hasznos négyzetméterfelülete nem növelhető akkorára, hogy elférjenek a sérült fiatalok, az Önkormányzat három lakása, és a projekt működtetéséhez szükséges egyéb helységek is.

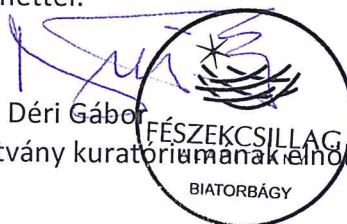
Tisztelettel kérjük Polgármester Urat, és a Képviselő Testületet, hogy járuljon hozzá az eddigi tárgyalásokon körvonalazott konstrukció átalakításához. **Szeretnénk kérni, hogy a szóban forgó ingatlant úgy adja az alapítvány tulajdonába az ott lévő romos épület letisztítása után, hogy lemond a házban kialakítható három lakásról, hogy ott a projekt működését segítő tevékenységet lehessen végezni.**

A „Segítséggel Élők Háza” projekt ilyen körülmények között be tudná tölteni a vízióinkban leírt, egész Biatorbágy lakóközösségére hatásal lévő küldetését, ezzel betöltve közösségépítő funkcióját is.

Az Önkormányzattal kötendő szerződésben az Alapítvány vállalja, hogy amennyiben négy éven belül a szóban forgó ingatlanon nem épül meg a ház, és nem indul el a projekt működése, a telket visszaadja az Önkormányzat tulajdonába.

A pozitív döntés reményében, tisztelettel és köszönettel:

Déri Gábor  
a Fészek Csillag Alapítvány kuratóriumának elnöke



Biatorbágy, 2022.02.08.

# Segítséggel Élők Háza

## Biatorbágy

---

A Fészek Csillag Alapítvány projektje  
VÍZIÓNK

Nem egyenlően kapjuk életlehetőségeinket a boldogságra és a boldogulásra. De bármennyit is kaptunk a javakból, nap mint nap tapasztaljuk: bizonyos dolgokban mindannyian segítségre szorulunk. A segítséggel élés ugyanolyan alapvető élménye a fiatalnak, mint az idősnek; a gazdagnak, mint a szegénynek; a magyarnak, mint a világ bármely más részén lévőnek; az egészségesnek és a nem egészségben élőnek. Mindannyian segítséggel élők vagyunk. És mégsem beszélünk erről eleget, nem tudatosítjuk sem magunkban, sem környezetünkben, hogy egymás nélkül képtelenek vagyunk teljes életet élni.

**Ezen szeretnénk változtatni, amikor megépítjük a Segítséggel Élők Házát mindazok számára, akik fontosnak tartják az egymás felé fordulást. Szeretnénk, hogy találjanak egymásra, akiknek az egyenlőtlenségek miatt kérniük kell, és akik szívesen adnak.**

A „Segítséggel Élők Háza” állandó lakói a legnehezebb helyzetben lévő fiatalok lesznek. Azok a súlyos fogyatékkal élő embertársaink, akikért mi, szerencsésebbek tartozunk felelősséggel. Akiknek szülei kénytelenek voltak alkalmazkodni az élet által szabott drámai feltételekhez. Akiknek testvérei kevesebbet kaptak mindenből: a figyelemből, az anyagi javakból, a szülői energiákból.

Akiknek nincs megoldva a sorsuk, ha szüleik már nem tudják gondjukat viselni – hacsak nem testvérük gondolja őket, erőforrásait megosztva saját gyermekei és segítségre szoruló testvére között.

Ez a fajta nehézség három generáció sorsát képes alapvetően meghatározni, ha a környezet nem nyújt segítséget.

Egyik célunk tehát az, hogy a bentlakásos házzal megszakítsuk ezt a generációs spirált, segítve azoknak a biatorbágyi családoknak, akiket az élet súlyos kényszerpályára állított. A biatorbágyi Fészek Napköziben lévő több, mint negyven fiatalból első lépésben tizenkettő számára építünk házat, hogy méltó módon tudják élni életüket, amennyire lehet, mentesítve szüleiket és testvérüket attól a tehertől, mely legtöbbször agyonnyomna.

Az építkezéshez szükséges forrásokat a projektgazda alapítvány, az érintett családok és az önkormányzat biztosítja, így a munkát el tudjuk kezdeni.

**De a ház nem csak róluk szól, hanem Biatorbágy valamennyi lakójáról.**

A ház megépülte után szeretnénk Biatorbágy lakossága felé egyfajta „segítség koordinátori” szerepet betölteni. Ennek legfontosabb eleme az egymás felé fordulás és a közösségekben gondolkodás megerősítése azáltal, hogy kézzelfoghatóvá tesszük: mindannyian függünk valakinek a segítségétől, így az a helyes életfelfogás, ha nyitottak vagyunk a másik ember hiányának észrevezésére, és ha módunk van rá, igyekszünk segítségére lenni. Lehet, hogy

ezért az időnkéből kell áldozni, a kényelmünkről kell lemondani, vagy a javainkat kell megosztani.

---

Tudjuk, hogy sokak szívében ott van a jóra való hajlam, és szeretnénk bátorításul lenni ennek megélésére, cselekvő kifejezésére.

Szeretnénk megszervezni, hogy a tehetséges fiatalokat a legszínvonalasabb mentorok segítsék még jobbra válni.

Szakemberek segítségével a vállalkozóknak még eredményesebbé válni.

Fiataljainknak segíteni meglátni a nagyszülők, idősek szükséghelyzeteit.

Közkinccsé tenni tapasztalt idősebbjeink értékes útmutatásait.

Szinte nincs olyan területe az életnek, ahol ne lehetnénk egymás segítségére, hasznára és fejlődésére, ha megosztjuk másokkal az életünket.

Mindent elmond rólunk, miként tudunk segítséget kérni, segítséget elfogadni és segítséget adni.

Erről szól a „Segítséggel Élők Háza” projekt.



BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma:.....

Iktatás ideje: 2022 -03- 10

Iktatószám:.....

Ügyintéző:.....

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy, 2022. március 10.

Nem hivatalos információk alapján a februári testületi ülésen a Fészek Csillag Alapítványt érintő napirendi ponttal kapcsolatban nem született határozat, illetőleg a Testület azt kéri, hogy az Alapítvány írásban közölje, hogy fenntartja-e a korábban benyújtott kérelmét, miszerint az építési telek fejében az Alapítvány három szolgálati lakást épít az Önkormányzat részére, vagy megerősíti a

### SEGÍTSÉGGEL ÉLOK HÁZA

címen beadott kérelmét.

Jelen levelünkkel kifejezzük egyértelmű elhatározásunkat, hogy az Alapítvány az első kérelmét visszavonja, és az utóbbit megerősíti, azzal a kéréssel, hogy a márciusi Testületi ülésen az utóbbi kérelmet jóváhagyni szíveskedjenek.

Kérésünket azzal indokoljuk, hogy az első változatot szakemberekkel megvizsgáltattuk, és arra a következtetésre jutottunk, hogy a koncepció nem teszi lehetővé a kitűzött cél elérését, a létesítmény megépítését és hosszú távú üzemeltetését. Ettől a kudarctól szeretnénk megóvni az Alapítványt, és az Önkormányzatot.

Amennyiben a Testület úgy véli, hogy az építési telek elhelyezkedése miatt akkora értéket képvisel, hogy nincs arányban az Alapítvány által képviselt céllal, arra kérjük a Tisztelt Testületet, hogy ajánljon fel egy nagyobb méretű telket kevésbé frekventált helyen.

Az Alapítvány a tulajdonba kerüléstől számítottan két éven belül elkezdi az építkezést és további két év alatt megépíti a SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK HÁZÁT.

Azt kérjük, hogy a Testület ne napolja el kérésünket, hozza meg határozatát, fejezze ki egyértelmű elkötelezettségét a segítséggel élők iránt.

Bízunk támogatásukban.

Üdvözlettel



Déri Gábor

kuratórium elnöke



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: [polgarmester@biatorbagy.hu](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu) • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)  
Iktatószám: Sz-787/3/2022 Ügyintéző: Lengyel Anita  
Tárgy: Végleges nyilatkozat kérése

**Fészek Csillag Alapítvány  
Dér Gábor Alapítvány kuratóriumának elnöke  
Biatorbágy, Táncsics utca 9.  
2051**

Tisztelt Déri Gábor Úr!

Az Alapítvány kérelmének megfelelően, Biatorbágy Város Polgármestere a 87/2021. (IV.7.) számú határozatával döntött a tulajdonában álló Ferenc utca 46., 1662 hrsz.-ú ingatlan hasznosításáról.

A határozat kimondja, hogy a 1662 hrsz.-ú ingatlanra a Fészek Csillag Alapítvány bentlakásos otthont építsen, azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat részére három lakást átad.

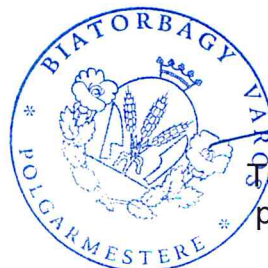
Ezt követően még két alkalommal került az Önkormányzat Bizottsága elé az Alapítvány által módosított kérelem, aminek tekintetében új döntés nem született.

Az Oktatási, Kulturális és Egészségügyi Bizottság 56/2022.(III.28.) számú határozatában, hogy támogatja az Alapítvány kezdeményezését és továbbra is fenntartja a polgármesteri döntésben foglaltakat.

A Fészek Csillag Alapítványt kérem, hogy az előzmények ismeretében, kerüljön összeállításra egy végleges nyilatkozat a Biatorbágy, 1662 hrsz-ú ingatlan átadásával kapcsolatban.

Kérem, hogy az Alapítvány nyilatkozatát legkésőbb 2022. április 13.(szerda) 12:00 óráig elektronikus úton vagy személyesen juttassa el az Önkormányzat számára.

Biatorbágy, 2022. 04. 08.



  
Tarjáni István  
polgármester

**Tárgy: Nyilatkozat**

Tarjáni István Polgármester Úr részére

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselőtestület!

Hivatkozva Polgármester úr 2022. április 11-én megkapott levelére, a Fészekcsillag Alapítvány az alábbi nyilatkozatot teszi a Biatorbágy 1662 hrsz-ú ingatlan hasznosítására vonatkozóan:

Az Alapítvány céljai között továbbra is fennáll a 12 súlyos, halmozottan fogyatékos személy részére a támogatott lakhatás megvalósítása. A telek lakókörnyezeti elhelyezkedése ideális lehetőség lehetne ezen cél megvalósításához. Köszönettel vesszük az Önkormányzat nyitottságát és az eddigi együttműködését.

Azonban a jelenlegi, megváltozott gazdasági környezetben felülvizsgáltuk a beruházás költségeit és az otthon hosszú távú biztonságos üzemeltetését. Számításaink szerint a várható költségek (munkadíj, építési anyag, szállítási és energiaköltségek) ugrásszerűen megemelkednek, így az alapítvány az eredeti 87/2021(IV-7.) sz. határozatban lévő feltételeket felelősséggel nem tudja vállalni.

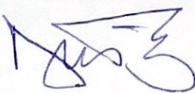
Az Alapítvány felelőssége nem kizárólag a támogatott lakóotthon megépítése, hanem annak folyamatos üzemeltetése is, amihez az Alapítvány tevékenységei biztosíthatják a bevételi forrásokat.

Emiatt a **Segítséggel élők háza** projektben látjuk a fentiek megvalósításának lehetőségét.

Támogatásukat előre is köszönjük!

Biatorbágy, 2022. április 13.

Tisztelettel



Déri Gábor  
kuratóriumi elnök