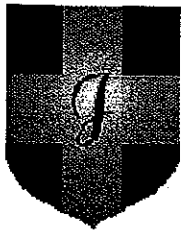


3/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. február 2³-i ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Ellenjegyzés: Dr. Mészáros Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Budapest VIII., Mária u. 29. szám alatti, 36719 hrsz-ú Társasház lakóépületben lévő önkormányzati tulajdonú 7-es számú albetét elidegenítésre történő kijelölése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

38/2011 (02.02.)

Közzététel módja:

nem indokolt: hirdetőtáblán: honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : KISFALU KFT.
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL:

JOGI CSOPORT: *ellenes*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *7m. példányt a jegyző*

AZ ANYAG TERJEDELME: *11 oldal*

ÉRKEZETT

2011 JAN 25

12 30

Békés

Meghívó szerinti napirendi
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

Cím: Budapest VIII., Mária u. 29. szám alatti, 36719 hrsz-ú Társasház lakóépületben lévő önkormányzati tulajdonú 7-es számú albetét elidegenítésre történő kijelölése

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A testületi ülés időpontja: 2011. február 2.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft.

Az előterjesztés leírója: Tóth Szilvia referens

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, VIII. Mária u. 29. szám alatti épület társasházi Alapító Okirata 1998. július 29-én elkészült, amelyet a Földhivatal 2000. 10. 19-én 239365/2/2000/00.19.18 számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezt.

A teljes lakóépület Fővárosi Rehabilitációs keretből, illetve a tetőtér és a pinceszinti helyiségének értékesítési bevételeiből felújításra került. Az ingatlanok értékesítése megkezdődött. A 10 albetétet magában foglaló épületben jelenleg 1 önkormányzati tulajdonú lakás található. A Képviselő-testület legutoljára 319/2003. (VII. 03.) számú határozatában döntött a házban lévő lakások elidegenítéséről. Akkor a 2 db önkormányzati tulajdonú albetét közül a Budapest VIII., Mária u. 29. II. emelet 1. szám alatti ingatlan elidegenítéséhez hozzájárult, de a II. emelet 1/A. szám alatt lakás elidegenítésével vételi kérelem hiányában nem foglalkozott.

A 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítési feltételeiről szóló Önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése szerint az albetétek eladásának feltétele, hogy a lakást vagy az azt magába foglaló épületet a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A II. emelet 1/a. szám alatti lakás bérlője határozatlan idejű bérleti szerződéssel Bálint János, aki 2010. november 26-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt lakásra. Bérleti jogviszonyának kezdete 1999. január 22. A bérlő által benyújtott vételi szándéknyilatkozatra az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra ingatlan értékbecslő) készítette el az értékbecslést. A lakás beköltözhető forgalmi értéke 11.000.000,- Ft összegben került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra. Az ingatlan fajlagos m² ára 314.075,- Ft, alapterülete 35 m².

Az ingatlan a Palota-negyedben helyezkedik el. A lakásbérlemények esetében a vételár, a Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) számú, a lakások értékesítésének feltételeiről szóló rendelet 19. § (3) d) pontja alapján: „amennyiben a HVT III területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese”, azaz 50 %.

A forgalmi érték 11.000.000,- Ft, a vételár 5.500.000,- Ft.

Tájékoztatnom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy:

- az épületben lévő **albetétek száma 10 db**, amelyből az **önkormányzati albetétek száma 1 db**
- az önkormányzat tulajdoni hányada: **3,58%**
- a lakáshoz tartozó tulajdoni hányad: **358/10.000**
- az önkormányzat által fizetendő közös költség összesen a vízőrával nem rendelkező albetétre: **249,- Ft/m²/hó azaz 8.715,- Ft.**

A jelenleg hatályban lévő, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV.20.) számú önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése alapján a lakás célú helyiség bérlemény eladása

érdekében történő kijelöléséről a Tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni, ezért kérem, hogy a kijelölésről szóló döntést szíveskedjenek meghozni.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) a **Budapest VIII., Mária utca 29. II. emelet 1/A. szám alatti 36719/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre kijelöli. A HVT III területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek esetében a vételár, a kijelölés idejében érvényben lévő rendelet alapján a forgalmi érték 25 %-ának a 2-szerese.

2.) az ingatlan-nyilvántartásban a **36719/0/A/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Mária utca 29. II. emelet 1/A. szám alatti, 35 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a jelenleg hatályban lévő rendelet 19. § (3) bekezdés d) pontja alapján **a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 5.500.000,- Ft összegben határozza meg.** Egyben hozzájárul, hogy a lakást a **határozatlan időre szóló** bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a hatályos rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft

Határidő: azonnal

Budapest, 2011. január 21.

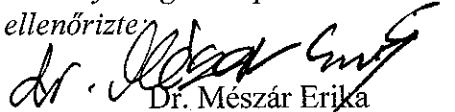


Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi szempontból
ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 JAN. 25.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága**

Előterjesztő: Csete Zoltán Rév8 Zrt. / Megbízott cégvezető

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2010. január 26-i ülésére

Tárgy: Magdolna Negyed Program II. / Míves Kft-vel megkötött vállalkozási szerződés 1. sz. módosítása a Dankó utca 16-18-20. felújítására vonatkozóan

Előterjesztő: Csete Zoltán Rév8 Zrt. / Megbízott cégvezető

Készítette: Horváth Dániel Rév8 Zrt / projektvezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

1. Előzmények

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából Rév8 Zrt. kidolgozta a Magdolna Negyed Program II. Projektet, mely a Közép-Magyarországi Operatív Program (továbbiakban: KMOP) keretén belül KMOP 5.1.1. Integrált szociális városrehabilitáció – Kiemelt projektek KMOP-5.1.1/B-2008-0001 azonosító számon elfogadásra került.

A Józsefvárosi Önkormányzat a projekt megvalósítására 2008. augusztus 07-én Támogatási szerződést kötött a Nemzeti Fejlesztési ügynökséggel, illetve a képviseletében eljáró Pro Regió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Kht-val, mint közreműködő szervezettel.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és Rév8 Zrt. a Képviselő-testület 89/2008.(II.27.) sz. határozata alapján 2008. április 11-én a Magdolna Negyed Program II. (továbbiakban: „MNP II.”) megvalósítására Megbízási Szerződést kötött a projekt megvalósításának időszakára. A szerződésben rögzített feladatok ellátásának rendjét külön dokumentum a Magdolna Negyed Program II. feladat-ellátási és pénzügyi elszámolási rendjének (FER) szabályozása határozza meg, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 485/2008 (IX.10.) számú határozatával fogadott el, majd a 80/2009.(III.18.) számú határozatával módosított.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2010. október 26-án a „Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő MNP II. programban Budapest Józsefvárosi Önkormányzat – Magasépítési munkálatok (17 rész)” tárgyú, közösségi eljárási rend szerinti nyílt közbeszerzési eljárás 2. részfeladatának nyertesével, a Míves Építőipari Kft. (8360 Keszthely, Lovassy Sándor utca 11/A) ajánlattevővel (a továbbiakban Vállalkozó) vállalkozási szerződést kötött a Dankó u. 16. és Dankó u. 20. épületek felújítása és Dankó u. 18. alatt sportudvar kialakítására.

2. Szerződés módosítás

A szerződés 4. és 5. sz. mellékletének módosítása

A Dankó utca 16. épület esetében a fűdémszelvény felújítás műszaki megoldásának változásából, valamint mindkét épület esetében a kiköltöztetés alatti időszak során a rongálások okozta károkozásból származóan kiegészítő, a szerződésben meghatározott munkák teljesítéséhez nélkülözhetetlen felújítási munkálatok merültek fel (lásd részletesen 1. sz. melléklet).

A korábban megkötött szerződésben nem szereplő, de előre nem látható körülmények miatt két beszerzési eljárást kell elindítani az Önkormányzatnak.

A). a Dankó utca 16. épületre vonatkozóan az építési beruházás teljesítéséhez kiegészítő építési beruházás szükséges, melyet műszaki és gazdasági okokból az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől. Ajánlatkérő a Kbt. 125. § (3) bekezdésének a) pontja alapján hirdetmény közzététele nélkül induló tárgyalásos közbeszerzési eljárást kezdeményez, amely során az ajánlattételi felhívást közvetlenül a Míves Építőipari Kft. (8360 Keszthely, Lovassy Sándor utca 11/A) részére küldi meg.

B) a Dankó utca 16. és 20. szám alatti lakóépületek esetében a felmerülő rongálásból származó károk helyreállítása miatt .

A vállalkozónak, szerződése teljesítéséhez, olyan munkákat kell elvégeznie, melyekhez fenti kiegészítő munkák elvégzése elengedhetetlenül szükséges. Amíg ezek nem készülnek el, Vállalkozó sem tudja tartani az eredeti műszaki és pénzügyi ütemezést – Vállalkozói szerződés 4-es és 5-ös melléklete.

Fentiek miatt, a két beszerzési eljárás időigényét figyelembe véve, módosítani szükséges az eredeti szerződés 4-es és 5-ös mellékletét. A véghatáridőt a módosítások nem érintik.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hogy hozzájárul a Míves Építőipari Kft. (8360 Keszthely, Lovassy S. u. 11/a) és Budapest Józsefváros Önkormányzata között a megkötött, „a Dankó u. 16. és Dankó u. 20. épületek felújítása és Dankó u. 18. alatt sportudvar kialakítása” tárgyában megkötött vállalkozási szerződés 4. és 5. számú mellékletének módosításához az építési és a pénzügyi ütemezés vonatkozásában.**


Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Pénzügyi Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzóval!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2011. január 19.


Cséte Zoltán
Mb. cégvezető

2

4

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT.

LEÍRTA: HORVÁTH DÁNIEL / RÉV8 ZRT.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Fedezet az MKP 11. pólj. tájékozt.*

JOGI KONTROLL:

nyit. form. k.

ELLENŐRIZTE:

JÓVÁHAGYTA:

DR. MÉSZÁR ERIKA
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

SOÓS GYÖRGY
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elnöke

he

8

5

1. sz. melléklet

Dankó utca 16.: Az épületfelújítás kiviteli terveinek megfelelően a Vállalkozó feladatát képezte részben az ún. Mátrai-födém ritkított, acélgerendás + OSB-lap borításos aláfogással történő megerősítése, részben egyes födémszakaszok cseréje. Ugyancsak a Vállalkozó feladatát képezte az új válaszfalakba belső ajtók beépítése és a homlokzati nyílászárók cseréje, a gépészeti hálózatok cseréje.

A 2010. október 28-án kelt Építési Naplóban rögzítettek szerint a statikus tervező, illetve szakértő által előírt Mátrai-födém próbaterheléses vizsgálata megtörtént. A födémekben bekövetkező állagromlás miatt fedvényterv készült, amely alapján kell a födémek cseréjét, illetve megerősítését végezni.

Az eredeti megoldáshoz képest a födémeket lényegesen nagyobb szelvényű acélgerendával, vastagabb OSB-lappal, valamint rendkívül drága trapézlemez aláfogással lehet megerősíteni, ami jelentős többletköltséggel jár.

Az épület felújítása kiürített állapotban történik. A bérlők elhelyezése 1 évet vett igénybe, mely időszak alatt a kivitelezési munka megkezdését megelőzően jelentős - részben a beköltöző önkényes lakásfoglalók által elkövetett - rongálásból származó károsodások keletkeztek.

A 2010. október 28-án kelt Építési Napló bejegyzés szerint az ajánlattételben szereplő tételeken felül jelentős többletköltség igény merül fel az alábbi károkozásból, mint:

- a) a földszinti lakásokban megmaradónak szánt fürdőszobáinak szétveréséből;
- b) a falazatok kiterjedt károsításából;
- c) belső nyílászárók hiányából, rongálásából;
- d) gépészeti és elektromos vezetékek, szerelvények eltulajdonításából, károsításából;
- e) a gépészeti vezetékek megrongálása miatt keletkezett beázásokból,
- f) a lakások padlóburkolatainak, és a függőfolyosó burkolatának rongálásából, eltávolításából;
- g) a lakásokban cca. 300m³ kommunális hulladék halmozódott fel, amelynek elszállítása szintén nem volt Vállalkozó feladata.

Dankó utca 20.: Az épület felújítása kiürített állapotban történik. A bérlők elhelyezése 1 évet vett igénybe, amely időszak alatt a kivitelezési munka megkezdését megelőzően jelentős - részben a beköltöző önkényes lakásfoglalók által elkövetett - rongálásból származó károsodások keletkeztek.

Az épületfelújítás kiviteli tervei szerint a homlokzati nyílászárók megmaradóként szerepelnek. A rongálások miatt a homlokzati és belső nyílászárók javíthatatlanná váltak, ezért cseréjük és pótlásuk szükséges. A rongálások miatt hasonló károsodás származott a fogyasztói gázvezetéseket illetve szerelvényeket illetően, amelyek cseréje, valamint pótlása vált szükségessé. A pótmunkák ennek megfelelően asztalos és gázszerelési, valamint ezekhez

kapcsolódó kiegészítő építészeti munkákból tevődnek össze. Szintén a Vállalkozó feladata volt a méretlen gázhálózatok cseréje.

A 2010. október 28-án kelt Építési Naplóban rögzítettek szerint az ajánlattételben szereplő tételeken felül jelentős többletköltség igény merül fel az alábbi károkozásból, úgy, mint:

- a) a megmaradónak szánt homlokzati nyílászárók széttöréséből;
- b) a földszinti lakásokban megmaradónak szánt fürdőszobáinak szétveréséből;
- c) falazatok kiterjedt károsításából;
- d) belső nyílászárók hiányából, rongálásából;
- e) gépészeti és elektromos vezetékek, szerelvények eltulajdonításából, károsításából;
- f) a gépészeti vezetékek megrongálásából eredő beázásokból;
- g) padlóburkolatok rongálásából, eltávolításából;
- h) a lakásokban cca. 200m³ kommunális hulladék halmozódott fel, amelynek elszállítása szintén nem volt Vállalkozó feladata.

Építési ütemterv

A Budapesti VIII. Józsefváros MNP II. ütem épületeinek felújítása

Tervekettség neve	Munkaterület átadását követő hetek száma: (150 nap)																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Dankó u. 20																						
homlokzati állványozások		xxxx	xx																			
homlokzat hosszirányú E-i oldalon		xxxx	xxxxxx	xxxxxx																		
felső cserépfedés javítása		xxxx	xxxx																			
bádogos munkák			xxxxxxx																			
Gépeszeti és villamos hálózat bontása		xxxx																				
falazatok és burkolatok bontása		xxxx	xxxxxx	xx																		
füdémek bontása																						
füdém zszaluzás, betonacél szerelés, betonozás																						
füdém felújítás																						
új gépészeti alap és felnyelővezetékek építése																						
új ajtókonstrukció kialakítása																						
válaszfalak építése																						
villamos védőszerelés				xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx															
víz nyomóvezetékek kiépítése																						
szerelőkomuves munkák								xxxxxx														
oldalfal és mennyezet vakolatok																						
függőfalcső felújítása				xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx															
homlokzat vakolatok felújítása																						
homlokzat festése																						
csempé burkolatok készítése																						
hidalgázdító burkolatok készítése																						
felület előkészítés, glóttálás																						
felületképzés festés																						
gépészeti berendezések szerelése																						
villamos elosztók szerelése																						
melegburkolások																						
belső nyílászárók beépítése																						
gépészeti szerelvényezés																						
villamos szerelvényezés																						
mérések beszállítók																						
hathatósági vizsgálatok																						
lakartítás																						
Muszaki átadás-átvételi: 2011. Március 26.																						

Építési ütemterv

A Budapesti VIII. Józsefváros MNP II. ütem épületeinek felújítása

Tevékenység neve	Munkaterület átadását követő hetek száma (150 nap)																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Dankó u. 18. sportudvar																						
Térület előkészítés, durva tereprendezés	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx																			
W/ezsblakk épületének kivételzése																						
F alazott kerítés építés																						
Alépitményi munkák pálya alatt																						
gépeszeti szerelések																						
villamos szerelése, ténvillagításai együtt									xxxxxx													
Sportpálya építése																						
parkosítás																						
bútorok, eszközök telepítése																						
Acél kerítések szerelése																						
levonulás																						
Muszaki átadás-átvétel: 2011. Március 26.																						
																					xx	x
																						xx

Fizetési ütemterv

A szerződés 5. Számú melléklete

A Budapest, VIII. Józsefváros MNP II. ütem épületek felújítása

2. Részfeladat:

Dankó utca 16. és Dankó utca 20. épületek felújítása és Dankó utca 18. alatt sportudvar kialakítása

1. Részfeladási szakasz számla

Tervezett beadás: 2011. Január 25.

Tervezett összege:

Dankó u. 16.	52 004 000 Ft+ÁFA
Dankó u. 18.	5 000 000 Ft+ÁFA
Dankó u. 20.	46 096 000 Ft+ÁFA
Összesen:	103 100 000 Ft+ÁFA

Muszaki tartalma:

felújítási munkák 30%-os készütséggel

2. Részfeladási szakasz számla

Tervezett beadás: 2011. Február 28.

Tervezett összege:

Dankó u. 16.	38 100 000 Ft+ÁFA
Dankó u. 18.	30 000 000 Ft+ÁFA
Dankó u. 20.	35 000 000 Ft+ÁFA
Összesen:	103 100 000 Ft+ÁFA

Muszaki tartalma:

felújítási munkák 60%-os készütséggel

Végszámla

Tervezett beadás: 2011. Március 26.

Tervezett összege:

Dankó u. 16.	126 001 073 Ft+ÁFA
Dankó u. 18.	4 459 942 Ft+ÁFA
Dankó u. 20.	7 267 867 Ft+ÁFA
Összesen:	137 728 882 Ft+ÁFA

Muszaki tartalma:

felújítási munkák 100%-os készütséggel

11