

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2010. 02. 17. ülésére

Előterjesztő: Dr. Morvai Ottó

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit  
jegyző

**Tárgy:** jelentés a H-OKT Kft. től vásárolt öt ház (Práter u. 30-32., Vajdahunyad u. 23., Magdolna u. 33., Orczy út 31. és József u. 47.) garanciális javítások tekintetében

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi és Közbeszerzési Bizottság	
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

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

57/2010(02.17.)

### Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály, JVK Kft., RÉV8 Zrt.

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY, JVK KFT., RÉV8 ZRT.

AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. \_\_\_\_\_ (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

*füi felelt a jegyző*

AZ ANYAG TERJEDELME:

*6 oldal befejez*

ÉRKEZETT

2010 FEBR 11

16 *000*

**Javaslat a H-OKT Kft. től vásárolt öt ház (Práter u. 30-32., Vajdahunyad u. 23., Magdolna u. 33., Orczy út 31. és József u. 47.) garanciális javítások tekintetében.**

Előterjesztő: Dr. Morvai Ottó, Alföldi György DLA

A testületi ülés időpontja: 2010. február 17.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Képviselő-testület

Az előterjesztés készítője: JVK Kft., Rév8 Zrt.

Az előterjesztés leírója: Dr. Morvai Ottó Ügyvezető

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Józsefváros Önkormányzata a Corvin – Szigony Sétány Projekt fejlesztés elősegítése érdekében arról döntött, hogy a területen szanálendő épületek lakóit – bérlők és tulajdonok – kiköltöztetésére öt új lakóházat vásárol és a lebontandó ingatlanokból a lakók egy részét az új ingatlanokba költözteti.

Az öt új ingatlanból három Budapest, VIII. Orczy út 31., Budapest, VIII. Magdolna utca 33., és a Budapest, VIII. József utca 47. 100% önkormányzati tulajdonú. A másik kettő társasház Budapest, VIII. Vajdahunyad utca 23., Budapest, VIII. Práter utca 30-32 vegyes tulajdonú, önkormányzati és magántulajdon.

Az épületeket az Önkormányzat a H-OKT Kft.-től vásárolta meg. Az átadás 2008 év elején befejeződött.

A műszaki átadások az Eladó és a Vevő képviselői (Rév8 Zrt. és a Józsefváros Vagyonkezelő Kft. (JVK. Kft) közreműködése mellett 2008. év elején történtek meg.

Az átadás átvételt követően a lakók - bérlők és tulajdonosok – márciusi kezdéssel ütemezetten vették birtokba a lakásokat.

A beköltöztetést követően az ingatlanok vélt vagy valós hibáira vonatkozó garanciális és garancián kívüli bejelentések érkeztek, amelyből a garanciás bejelentéseket a garanciára kötelezett felé haladéktalanul jeleztük. Számos bejelentés nem a kivitelezésre vonatkozott, ezzel érdemben a garanciális körben nem tudunk foglalkozni. Elsősorban a nyitott épületrészek beázása jelentett problémát a lakóknak, ezért nem működött egy ideig a lift a Práter 30-32. szám alatti épületben; csúszásveszélyessé váltak és télen lefagytak a közlekedők, az épületek homlokzata leázott, a nyitott tető miatt ázik az ajtó stb.

A kivitelező a terveknek megfelelően építette meg a lakóházakat.

A kivitelezési hibák bejelentése a lakók beköltözését követően megkezdődött, de mert kijavításuk nehézkesen indult és a garancián kívüli kifogások a sajtóban napvilágra kerültek, Józsefváros Önkormányzat Képviselő – testülete 613/2008 (XI.26) számú határozatával ideiglenes bizottságot hozott létre az öt épület kivitelezési hibáinak feltárására.

A bizottság feladata volt a kivitelezési hibák kivizsgálása és javaslattétel a problémák minél előbbi megoldására. A megbízott képviselők a felkérésnek eleget téve tárgyalásokat folytattak

a garanciális munkákat végző szervezettel és helyszíni bejárásokat tartottak. Az általuk megbízott szakemberek a bejárásokon tapasztalt kivitelezési hibákat összeírták, rendszereztek és elkészítették beszámolójukat.

A bizottság megalakulását követően még szervezettebb formában folyamatos egyeztetés mellett kerületek felvételre a kivitelezési hibák. A Rév8 Zrt. és a JVK Kft munkatársai folyamatosan egyeztetnek a kivitelezővel, lakókkal, közös képviselővel. A hibalistákat rendszeresen aktualizálják. A kivitelezési hiányosságok kijavítása úgy történik, hogy a hiba bejelentést követően azokat a garanciára kötelezettnek eljuttatjuk, akik a javítást elvégzik, jelentik az önkormányzat képviselőjében eljáró Rév8 Zrt.-nek és JVK. Kft.-nek. Lakóingatlan kivitelezési hibája esetében a bérlővel vagy tulajdonossal teljesítésre (javításra) vonatkozó iratot aláírattja és azt Rév8 Zrt.-nek és JVK. Kft.-nek átadja. Épülethiba esetén a JVK. Kft. igazolja a teljesítést.

A fenti módszer segítségével elértük, hogy mára minimális az a munka, amit garanciális körben még el kell végeznie a garanciára kötelezettnek.

Mellékeljük az épületekre vonatkozó kimutatást a még el nem készült munkákról.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2010. januári garanciális bejárás jegyzőkönyvei 2010. február 16-tól a Szervezési Osztályon megtekinthető.

Tájékoztatásul a kivitelező épületenként 10 millió forint erejéig bank garanciát vállalt arra az esetre, emennyiben a kivitelezési hibákat nem javíttatja ki. A garanciális időszak 2011. január 2-4. napjáig áll fenn.

#### Határozati javaslat

**Képviselő testület a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. jelentését a H-OKT Kft. által kivitelezett öt (5) ház garanciális javításairól tudomásul veszi.**

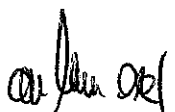
**Felkéri a Rév8 Zrt és a JVK Kft., hogy a garanciális időszak végéig 2010. január 2-4. bejelentett garanciális munkálatokat végeztesse el.**


**Felkéri Rév8 Zrt és a JVK Kft., hogy a garanciális munkálatok alakulásáról 2010 májusban a Képviselő-testületnek számoljon be.**

Határidő 2010. január 8.

Felelős: RÉV8 Zrt, JVK. Kft.

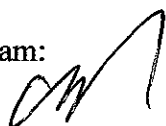
Budapest, 2010. február 10.

  
**Dr. Morvai Ottó**  
Ügyvezető JVK Kft.

  
**Alföldi György Dila**  
vezérigazgató / Rév8 Zrt.

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT  
Bp., VII. Cser ut. 8.  
1.

Láttam:



**Dr. Hajdu Zoltán**  
ügyvéd

**József utca 47. Garancia hibanyilvántartás 2010.02.28.**  
**Az időjárás függvényében, a hibákat folyamatosan javítja a Hérosz Zrt.**

10. A toló-kapu jobb oldalán a falon felázási nyom látszik
11. toló-kapu az első pillanattól kezdve nem működik megfelelően, a motorja is leégett
14. A kapuról hiányolják a lakók a gépi becsukás kialakítását
22. Az 1.4. lakás előtt lépcsős repedés látható
35. A világítóudvar jobb oldalsó falán lépcsős repedés látható
36. A menekülési útvonalat jelző világítótestek nem minden esetben rendelkeznek burával
49. Tűzcsapszekrényekben csak a csap található nincs benne tömlő
50. A függőfolyosó legutolsó mennyezeti lámpatestében víz állhat a körülötte jelentkező elszíneződés alapján
52. A légudvar felett vízszintes repedések láthatók
53. Vízzel híján, a földém alján visszafolyik a víz
57. Az ötödik emeleten, a liftajtó alján a küszöbnél korrózióra utaló jeleket látunk
82. A lakás előtti folyosószakaszon lévő padlóösszefolyó nem vezeti el a vizet, dugulási jeleket mutat
86. A konyha és előszoba közt a padlólapok elrepedtek
88. Az előszoba között padlólapok repednek
89. A fürdőkádfelületi ablak kilincse a mennyezet alatt kb. 20 cm-re van, hogyan nyitható
97. A teljes lépcsőházi — és közös — világítás néhány órás esőzést követően bekapcsol, A nedvesség eltávozásával a „normál üzem” automatikusan helyreáll. (ez lehet 15-20 óra is) Hérosz felveti az alkonykapcsoló működését mondván ilyenkor sötét van és ez normális reakciója a rendszernek, lakó határozottan állítja, hogy a jelenséget a nedvesség okozza
109. A kisterasz homlokzati részén a teraszajtó felső részén vízszintes repedés látszik
112. A kamraszekrény felett penészedés látható
119. A fürdőszobában a küszöb vonalában padlólap elrepedt
129. Az erkély kontralejt a lakó elmondása szerint
134. Nappali bal oldalon függőleges repedés

**József utca 47. Garancia hibanyilvántartás 2010.02.28.**  
**Az időjárás függvényében, a hibákat folyamatosan javítja a Hérosz Zrt.**

- 158. A mosdókagylón „L” alakú repedést mutat a lakó
- 161. Fürdőszobai vízóraajtó szorul
- 162. A folyosóra bejutó csapadék adta csúszásveszélyt említi a lakó
- 167. WC ülőke esik szét
- 172. Hiányzik a dugó a csapból
- 175. Az ablakpárkányon folyik a víz (meleg van a lakásban)
- 177. A burkolatváltó profil sarka feljött
- 178. A vízóraszekrényt PU habbal kinyomták a lentről jövő szagok szigetelésére
- 179. Nem azonos színű a két szobai ablak
- 180. Fürdőszoba ajtótok borítás a faltól elvált
- 183. A fürdőszoba ablakának a kilincse nagyon magasan van lakó nem tudja működtetni
- 184. A WC-tartály időnként ereszt
- 190. A fürdőszobai ablak leesett
- 196. A takaróléc a faltól elvált a bejárati ajtó jobb oldalán
- 222. A lakó huzatra panaszkodik
- 225. A fürdőszobai radiátor felső fele nem fűt
- 226. Pincében villanyórák helyiségében megáll a víz

**Magdolna utca 33. . Garancia hibanyilvántartás 2010.02.28.  
Az időjárás függvényében, a hibákat  
folyamatosan javítja a Hérosz Zrt.**

46. A padló fugázása nem mindenhol azonos színű

49. A konyha előteréből jobbra nyíló helyiségben az ablak mellett falburkolólap sarkát fugaanyaggal pótolták

52. A zuhanyzóban az ajtó jobb oldalán a csempelap sarkát fugaanyaggal pótolták

59. A beteg WC előteréből kifelé nézve az ajtó jobb oldalán a csempelap sarkát fugaanyaggal pótolták

A hibákat február 12-ig fogja kijavítani a Hérosz Zrt.

**Orczy út 31. Garancia hibanyilvántartás 2010.02.28.**  
**Az időjárás függvényében, a hibákat folyamatosan javítja a Hérosz Zrt.**

- 16. padló és falburkolat fugázása elvált
- 25. Padló és falburkolat fugázása körben elvált
- 29. Jobb oldali szimpla ablak jobb alsó sarkon, csempelap ferdén kettérepedt

**Dr. Héczey András kérésére a hibákat 2011 márciusában fogja kijavítani a Hérosz zrt.**