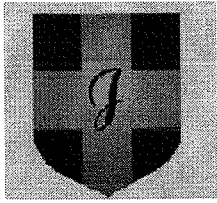


3/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. március 22.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Szociális Bérlet Program / Öt ház garanciális helyzetével kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT. 

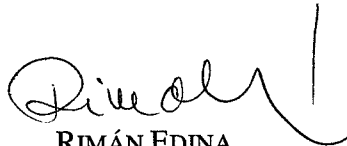
KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

Feltét a 11603-1
RÉV8

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Budapest Józsefváros Önkormányzata és a H-OKT Kft. között 2006. július 21-én Lakóingatlan adásvételi szerződés jött létre. A szerződésben a H-OKT Kft. vállalta, hogy Józsefváros területén öt darab lakóépületet épít meg Vajdahunyad u. 23., Práter u. 30-32., József u. 47., Magdolna u. 33. és az Orczy út 31. sz. alatti önkormányzati telkeken.

Az épületek elkészültek és 2008. december 9-én átadásra kerültek. A kivitelező a szerződés szerint, épületenként jótállási bankgarancia nyilatkozatokat adott ki az alábbiak szerint.

Épület	Bankgarancia összege	Bankgarancia száma
Práter u. 30-32.	10 000 000.- Ft	IGTEO33602
Magdolna u. 33.	10 000 000.- Ft	IGTEO33595

ÉRKEZETT

1

2012 MÁRC 13

17³⁰

Orczy út 31.	10 000 000.- Ft	IGTEO33640
József u. 47.	10 000 000.- Ft	IGTEO33732
Vajdahunyad u. 23.	10 000 000.- Ft	IGTEO33598

A kiadott bankgaranciák 2011. január 3-ig voltak lehívhatóak.

2. Bankgaranciák első módosítása

2010. október végén, november elején a kivitelező, Rév8 Zrt. és a H-OKT Kft. képviselői garanciális bejárást tartottak mind az öt házban, a bejárás után hibalista került összeállításra. A hibák kijavításával kapcsolatban felek megállapodtak, hogy egy részük a garanciális időszakban, egy részük – időjárás függvényében végezhető munkák pl. homlokzatjavítás, lépcsőkortlát újramázolása stb. – a garanciális időszakon túl kerülnek kijavításra.

Fentiek miatt a bankgaranciák a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 410/2010. (XII. 15.) számú határozata szerint az alábbiak szerint kerültek módosításra.

Épület	Bankgarancia csökkentett összege
Práter u. 30-32.	4 500 000.- Ft
Magdolna u. 33.	500 000.- Ft
Orczy út 31.	500 000.- Ft
József u. 47.	500 000.- Ft
Vajdahunyad u. 23.	1 500 000.- Ft

A bankgaranciák lejáratának határideje 2011. március 31-ig kerültek meghosszabbításra.

3. Bankgaranciák lehívása

A garanciális javítások határidőre nem készültek el, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 420/2011. (III. 16.) számú határozata szerint négy épület – Magdolna u. 33., Orczy út 31., József u. 47. és Vajdahunyad u. 23. – esetében vonatkozó bankgaranciák összegét, összesen 3 millió forintot, a H-OKT Kft. a garanciák lejárta előtt átutalta az Önkormányzat számára. A Práter u. 30-32. sz. alatti épületre vonatkozó bankgarancia határideje 2011. június 30-ig került meghosszabbításra.

Mivel a Práter u. 30-32. sz. alatti épület garanciális javításai a meghosszabbított határidőig sem készültek el, az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1002/2011. (VI.22.) számú határozata szerint a 4,5 millió forint értékű bankgaranciát, a lejárat előtt, lehívta.

4. Az épületek garanciális javításának helyzete

Az alábbiakban épületenként foglaljuk össze a garanciális javítások helyzetét.

4.1. Práter u. 30-32.

Fenti épület társasház, az épület kezelője az Orion Társasházkezelő Kft. A Társasház több szakértői jelentést készített az épülettel kapcsolatban, melyek szerint az épületben garanciális hibák vannak (a jelentések szerint a legnagyobb probléma a folyosók és közlekedők lejtéviszonyainak rossz kialakítása, illetve nem megfelelő kazán beépítése). A Társasház közös képviselője szerint további probléma a pinceszinti teremgarázs ázása. A rosszul

kialakított lejtésviszonyok miatt a belső homlokzatra jutó csapadék miatt több helyen a vakolat levált, ázás nyomok keletkeztek.

A problémák megszüntetéséhez az Önkormányzat saját forrásából is segítséget biztosít. Rév8 Zrt. tervet készített a lépcsőház lefedésére, ezzel csökkenthető a bejutó csapadék mennyisége, így a rosszul kialakított lejtésviszonyokból eredeztethető hibák – beázások, lift leállása – csökkenthetőek. A terveket a társasház közgyűlése elfogadta, az Önkormányzat a szükséges beszerzési eljárást lefolytatta. A kiviteli munkák 2012 januárjában megkezdődtek.

A lépcsőház lezárása után lehet a belső homlokzatok javításait elkészíteni.

4.2. Vajdahunyad u. 23.

Fenti épület társasház, az épület kezelője az Orion Társasházkezelő Kft. Az épületben a társasház közös képviselője több problémát jelzett. A Vajdahunyad u. 25. sz. alatti üres telek felé néző tűzfal szigetelése hiányos – a kialakult hő hidak miatt több lakás fala penészedik -, illetve a tárolók melletti csatornakivezetés utólagos szigetelése elkészült ugyan, de a közös képviselő tájékoztatása szerint, a probléma továbbra is fennáll, azaz a pincei tárolók beáznak.

4.3. Magdolna u. 33., Orczy út 31., József u. 47.

Mindhárom épület 100%-ig az Önkormányzat tulajdona, kezelője a Kisfalu Kft. Az épületekben kisebb garanciális hibák kijavítása – vakolat és burkolati repedések – szükséges. Az Orczy út 31. sz. előtt rendezni szükséges a közterület állapotát.

5. Intézkedések a garanciális javítások lezárására.

2011. október 4-én a H-OKT Kft. és a HÉROSZ Zrt. közös levélben szólította fel az Önkormányzatot, hogy a lehívott bankgaranciák összegét az Önkormányzat utalja vissza számukra, részükről a garanciális javításokat, mind az öt ház tekintetében elkészültnek tekintik.

Az Önkormányzat a H-OKT Kft-vel áll szerződéses viszonyban, a bankgaranciákat is a H-OKT Kft. adta. A Hérosz Zrt. a H-OKT Kft. tulajdonosa. A Hérosz Zrt. csődeljárás, a H-OKT Kft. végelszámolás alatt van.

A korábban leírtak alapján javasoljuk, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat a lehívott bankgaranciákat ne utalja vissza, azokat fordítsa az épületek javítási munkáira az alábbiak szerint:

5.1. Önkormányzati bérházak esetén

A felmerülő javításokat a Kisfalu Kft. végezze el, úgy, hogy későbbi elszámolás esetén a számlákkal igazolható legyen, hogy a lehívott bankgarancia összegét – épületenként 500 000.- Ft. – garanciális javításokra fordították.

5.2. Társasházak esetén

A lehívott bankgaranciák összege – Práter u. 30-32. 4 500 000.- Ft, Vajdahunyad u. 23. 1 500 000.- Ft – megállapodás keretén belül kerüljön át a társasházakhoz. A megállapodásokban kerüljön rögzítésre, hogy mely garanciális problémák javítását fogja a társasház elvégezni, ezek megtörténtét a társasháznak számlákkal kell igazolnia. Az összegek vissza nem térítendő támogatás formájában kerüljenek átutalásra. A társasház nyilatkozik, hogy a jövőben az Önkormányzat felé lemond mindennemű követeléséről.

A Képviselő-testület döntése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 2. § (2) bekezdésén alapul.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Józsefvárosi Önkormányzat és a H-OKT Kft. között létrejött Lakóingatlan adásvételi szerződés alapján megépült öt ház – Magdolna u. 33., József u. 47., Orczy út 33., Vajdahunyad u. 23. és Práter u. 30-32 – tekintetében nem fogadja el a H-OKT Kft. készre jelentését.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2012. március 22.

2. felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a Bp. VIII. József u. 47. sz., a Bp. VIII. Orczy út 31. sz. és a Bp. VIII. Magdolna u. 33. sz. alatti épületek fennmaradt garanciális javításait a Rév8 Zrt-vel egyeztetve mérje fel és azokat a lehívott bankgarancia terhére végezze el az alábbiak figyelembe vételével:

Épület	Lehívott bankgarancia összege
József u. 47.	500 000.- Ft
Orczy út 31.	500 000.- Ft
Magdolna u. 33.	500 000.- Ft

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezetője, Rév8 Zrt. mb. cégvezetője
Határidő: 2012. augusztus 31.

3. felkéri a Rév8 Zrt-t, hogy készítsen elő megállapodást a Bp. VIII. Vajdahunyad u. 23. sz. alatti társasházzal az alábbiak figyelembe vételével:
 - A társasház garanciális javításainak elvégzésére a Józsefvárosi Önkormányzat vissza nem térítendő támogatás formájában, az Önkormányzat által lehívott bankgarancia terhére, 1 500 000.- Ft-ot biztosít.
 - A társasház köteles az elvégzett munkákról tételes elszámolást benyújtani.
 - A társasház a jövőben az Önkormányzat felé, az épületben lévő garanciális jellegű problémákkal kapcsolatban lemond mindennemű követeléséről.

Felelős: Rév8 Zrt. mb. cégvezetője
Határidő: 2012. augusztus 31.

4. felkéri a Rév8 Zrt-t, hogy készítsen elő megállapodást a Bp. VIII. Práter utca 30-32. sz. alatti társasházzal az alábbiak figyelembe vételével:

- A társasház garanciális javításainak elvégzésére a Józsefvárosi Önkormányzat vissza nem térítendő támogatás formájában, az Önkormányzat által lehívott bankgarancia terhére, 4 500 000.- Ft-ot biztosít.
- A társasház köteles az elvégzett munkákról tételes elszámolást benyújtani.
- A társasház a jövőben az Önkormányzat felé, az épületben lévő garanciális jellegű problémákkal kapcsolatban lemond mindennemű követeléséről.

Felelős: Rév8 Zrt. mb. cégvezetője
Határidő: 2012. augusztus 31.

5. felkéri a Polgármestert, hogy az 1-4. pontokban foglaltakról tájékoztassa a H-OKT Kft-t.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2012. április 6.

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

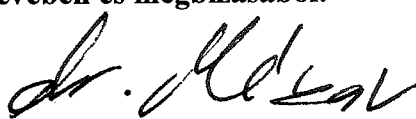

Budapest, 2012. március 7.



Csete Zoltán
 mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina
 jegyző
 nevében és megbízásából:

 
 Dr. Mészár Erika
 aljegyző

2012 MÁRCIUS 7.