



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/11

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. december 6.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Bp. VIII. Práter u. 30-32. és Vajdahunyad u. 23. sz. alatti társasházak garanciális munkáinak elvégzésére vonatkozó megállapodások megkötésére

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT. *a*

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *11605 u. a. d.*

JOGI KONTROLL: *Boze*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/Humánszolgáltatási 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.

Tekintettel arra, hogy a kivitelező a garanciális időszakban nem teljesítette garanciális kötelezettségeit a Józsefvárosi Önkormányzat az épületeként adott bankgaranciákat lehívta.

ÉRKEZETT

1

2012 NOV 27

BP Becc

2. Garanciális munkák elvégzése a Práter u. 30-32. és a Vajdahunyad utca 23. sz. alatti társasházakban

Az öt lakóépület közül kettő társasházi tulajdon, mindkét épület közös képviselőjét az Orion Társasházkezelő Kft. látja el. Az alábbi épületekre lehívott bankgaranciák összege összesen 6 millió Ft. – Práter u. 30-32.: 4,5 millió Ft., Vajdahunyad u. 23.: 1,5 millió Ft.

A Képviselő-testület a 94/2012. (III.22.) számú határozatának 3. és 4. pontjában úgy döntött, hogy a lehívott bankgaranciák összegét támogatás formájában a Práter u. 30-32. és a Vajdahunyad u. 23. sz. alatti társasház részére átadja, annak érdekében, hogy a garanciális javításokat a Társasházak saját beruházásban végezzék el. A fedezetet az Önkormányzat költségvetésének 11603 címén biztosította.

A képviselő-testületi döntés szerint a Társasházaknak a kapott támogatással elszámolási kötelezettsége van, illetve a támogatás nyújtás feltétele volt, hogy a Társasház a jövőben az épülettel kapcsolatos garanciális jellegű problémákkal kapcsolatban lemond mindennemű követeléséről.

3. Megállapodások megkötése a Társasházakkal

A döntést követően Rév8 Zrt. elkészítette az önkormányzati támogatások nyújtásáról szóló megállapodások tervezetét és felkérte a közös képviselőt, hogy állítsa össze az elvégzendő garanciális jellegű munkák műszaki tartalmát.

A közös képviselő 2012. október 4-án küldte meg Rév8 Zrt. részére a tulajdonosokkal leegyeztetett garanciális hibalistákat, melyek a megállapodások mellékleteit képezik. A megállapodás értelmében a támogatás erejéig a felsorolt javításokat a társasház saját beruházásában végzi el. A munkálatok és az elszámolás befejezésének határideje, a társasházakkal egyeztetve, 2013. augusztus 31.

A megállapodások aláírásához szükséges a Képviselő-testület döntése.

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

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, az Önkormányzat és a Budapest VIII. Práter u. 30-32. sz. alatti társasház garanciális javításainak finanszírozását szolgáló „Megállapodás garanciális munkák elvégzésére történő támogatás nyújtásáról” című megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.**

Felelős: Polgármester
Határidő: 2012. december 31.

2. elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, az Önkormányzat és a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 23. sz. alatti társasház garanciális javításainak finanszírozását szolgáló „Megállapodás garanciális munkák elvégzésére történő támogatás nyújtásáról” című megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2012. december 31.

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

Budapest, 2012. november 21.



Csete Zoltán

mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

MEGÁLLAPODÁS GARANCIÁLIS MUNKÁK ELVÉGZÉSÉRE TÖRTÉNŐ támogatás nyújtásáról

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH statisztikai számjel: 15735715- 8411-321-01, törzskönyvi azonosító szám: 735715, bankszámlaszám: 14100309-10213949-01000006, képviselő: dr. Kocsis Máté polgármester),
továbbiakban, mint Önkormányzat,

másrészről

Práter utca 30-32. Társasház címe: 1082 Budapest, Práter utca 30-32., helyrajzi szám: 35696, képviselő: Váradai Richárd közös képviselő, (Orion Társasházkezelő Kft. 1145 Budapest, Róna u. 115.),
adószám:.....bankszámlaszám:.....

....) **továbbiakban, mint Társasház között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:**

1. Előzmények

A Bp. VIII. Práter utca 30-32. szám alatti épület (hrsz: 35696) lakásait és helyiségeit előzetes társasház alapítást követően adásvételi szerződéssel vásárolta meg az Önkormányzat az eladó H-Okt Kft-től. Az épületet a H-Okt Kft a HÉROSZ Zrt-vel építtette meg, az épület kivitelezője tehát a HÉROSZ Zrt volt. Az Önkormányzat vevő, és eladó is volt, mivel a megvásárolt lakásokat adásvételi szerződéssel adta el a Corvin sétányon bontásra kerülő épületek egyes lakástulajdonosainak. Az épületek elkészültek és 2008. december 9-én átadásra kerültek. A H-Okt Kft. az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződés szerint jótállási bankgarancia nyilatkozatot adott ki, amely 2011. január 3-ig volt lehívható.

A bankgarancia lehívásának határideje és összege a garanciális időszakon belül többször módosításra került, a bankgarancia végleges összege 4.500.000.-Ft, lehívásának végleges határideje 2011. június 30. volt. Tekintettel arra, hogy a Práter u. 30-32. szám alatti épület garanciális javításai a meghosszabbított határidőig sem készültek el, az Önkormányzat a 4,5 millió forint értékű bankgaranciát, a lejárat előtt lehívta. A lehívott bankgarancia összege az el nem végzett garanciális munkákra használható fel.

Az épület garanciális javításának helyzete

A Práter u. 30-32. szám alatti épület társasház. A Társasház több szakértői jelentést készített az épülettel kapcsolatban, melyek szerint az épületben garanciális hibák vannak. Az épülethibák a jótállási időn belül bejelentésre, és részben kijavításra is kerültek. Az időközben elvégzett javítások után még jelenleg is fennállnak jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt hibák, melyek a felek által nem vitatottan jótállási/garanciális körbe tartoznak, azonban az épület kivitelezője azok kijavítását nem végezte el. A felek rögzítik, hogy a lépcsőházak lefedéséhez nyújtott önkormányzati segítség nem tárgya jelen megállapodásnak és a jótállási/garanciális/hibák kijavításának.

2. Az Önkormányzat feladatai és kötelezettségei

2.1. A Társasház elmaradt, a kivitelező által el nem végzett jótállási/garanciális javítási munkáinak elvégzésére az Önkormányzat Képviselő-testülete 94/2012. (III.22.) számú határozata alapján, **vissza nem térítendő támogatás formájában, az Önkormányzat által lehívott jótállási bankgarancia terhére, 4 500 000.- Ft-ot, azaz Négymillió-ötszázezer forintot biztosít a Társasház részére.**

2.2. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírását követő 15 napon belül átutalja a 4.500.000.-Ft összeget a Társasház [REDACTED] számú bankszámlájára garanciális javítások támogatása címén.

3. A Társasház feladatai és kötelezettségei

3.1. A Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy a 4.500.000.-Ft támogatást 2013. augusztus 31-ig a társasház épületének jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt garanciális jellegű hibái kijavítására felhasználja.

3.2. A Társasház a 3.1. pont szerinti határidőig köteles az 1. számú mellékletből a támogatás erejéig elvégzett munkákról tételes elszámolást benyújtani az Önkormányzat részére, a hibák kijavítására vonatkozó szerződést, az elkészült munkák átadás átvételi jegyzőkönyvét valamint a Társasház nevére szóló számlát másolatban az elszámoláshoz mellékelni és eredetiben bemutatni.

3.3. Arra az esetre, ha az Önkormányzatnak a lehívott bankgaranciával és annak felhasználásával kapcsolatban a bankgaranciát nyújtó felé elszámolási kötelezettsége, ezzel kapcsolatban jogvitája keletkezik, a Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy a Társasház e jogvitában az Önkormányzatot támogatni fogja és a bankgarancia összegének garanciális hibák kijavítására történt felhasználását bizonyítani, és az épület érintett részei megtekintését biztosítani fogja.

4. Kapcsolattartás

A jelen megállapodás teljesítése érdekében a Felek által megnevezett kapcsolattartó személyek:

a Társasház részéről: Váradi Richárd / Közös képviselő

tel.: 70/363-54-81

e-mail: info@orionkft.hu

az Önkormányzat részéről:

tel.:

e-mail:

5. Egyéb rendelkezések.

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy nem az Önkormányzat volt az épület kivitelezője, így a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet alapján nem ő a jótállásra köteles kivitelező.
- 5.2. A Társasház kijelenti, hogy a közös tulajdon részét képező épületszerkezetek, ill. épületrészek hibái miatt jótállási és szavatossági igények érvényesítésére, ezek tárgyában megállapodás megkötésére - annak ellenére, hogy az egyes lakások tulajdonosai egyedi adásvételi szerződéssel szerezték az ingatlanukat - az 2003. évi CXXXIII. törvény 3. §-a és a bírói gyakorlat (EBH2008. 1783, BH2008. 272) szerint a Társasház jogosult.
- 5.3. A jelen megállapodás aláírásával – a 4.500.000.-Ft támogatásra tekintettel – a Társasház visszavonhatatlanul lemond az épület közös tulajdon részét képező épületszerkezetekben, ill. épületrészekben lévő garanciális jellegű problémákkal, hibás teljesítéssel kapcsolatban mindennemű esetleges további követelés Önkormányzattal szemben való érvényesítéséről
- 5.4. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A Felek az esetlegesen felmerülő vitákat elsősorban tárgyalásos úton fogják rendezni.
- 5.5. Jelen megállapodás 4 számozott oldalból áll. Jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi a kijavításra kerülő garanciális hibák leírását tartalmazó 1. számú melléklet.

A megállapodást a Felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen megállapodást a Társasház közgyűléseszámú határozatával elfogadta és felhatalmazta a közös képviselőt az aláírására.

Jelen megállapodás megkötéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
..... számú határozatával hozzájárult.

Budapest, 2012.

Társasház részéről

Önkormányzat részéről

Práter u 30-32. Társasház
közös képviselő

dr. Kocsis Máté
polgármester

Fedezet:

Dátum: Budapest, 2012.....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2012. szeptember 06. 18:00

Helyszín: 1083 Budapest, Práter utca 30-32. Társasház

Tárgy: Épület garanciális hibáinak felmérése, lehetséges javítások megvitatása

Jelenlévők: Váradi Richárd, Zöld Józsefné, Major Katalin, Bali Nóra, Göncziné Papp Jolán

A bejárás a liftes lépcsőház hatodik emeletén kezdődött meg. A hibákat kizárólag szemrevételezéssel mérték fel a jelenlévők az alábbiak szerint.

- Szükséges a teljes lépcsőház (fordulók, oszlopok, lépcsők alja és oldala) leázott részeinek javítása, ezt követően a teljes újrafestése.
- A lépcsőházban több helyen leesett a mosólábazat. Ezeket pótolni és fugázni kell
- Korábban a HÉROSZ Zrt. a 3-4-5-6. emeleteken a felvonó ajtaját 5 cm-el megemelte és a burkolatot hozzálejtette, azonban a gipszkarton javításokat követően azokat nem festette le. Ezt pótolni kell.
- 5/5 lakás bejárati ajtajának bal oldalán lévő falon salétromosodás látható, javítása és festése szükséges.
- 5. emeleti hátsó folyosó gipszkarton álmennyezete ázik 20 méter hosszúságban. Ennek következtében a lámpákban megáll a víz, az álmennyezet repedezett, szükséges a szigetelés javítása, ezt követően az álmennyezet elbontása és újraépítése
- 5. emeleti hosszú folyosó falán salétromosodás látható az első 6 méteres szakaszon, szükséges a javítása és újrafestése.
- 4. emeleten a HÉROSZ Zrt. által beépített 300 mm KG csatornavezetékét el kell bontani, a felfüggesztések helyét le kell javítani és festeni.
- A lifttel szemben lévő bal oldali nyitott részek alsó-külső részét ki kell javítani és újra kell festeni.
- 3. emelet folyosó végén a mennyezetten terjedő ázás folt látható. Szükséges a szigetelés javítása, majd az ázás folt eltüntetése.
- Földszinten a bejárati ajtó bal oldalán szükséges a burkolat javítása és festése
- Liftakna külső oldalának alsó egy méterét le kell festeni, korábbi szigetelésjavítás nem lett befejezve.
- Udvaron lévő térburkolat több helyen megsüllyedt, egyenetlen.
- Bejárati vaskapuk a korábbi javítások ellenére használhatatlanok, cseréje szükséges
- Hátsó kertben az épület sarkainál lévő szikkasztók méretét bővíteni kell, mivel a meglévők nem képesek elvezetni a csapadékot, így az épület alá, a két épület közé folyik a víz, ami a talajt már jelentős mértékben kimosta.
- Lift nélküli lépcsőházban szükséges a (fordulók, oszlopok, lépcsők alja és oldala) leázott részeinek javítása, ezt követően a teljes újrafestése.
- Lift nélküli lépcsőház bevilágítójának lábazati részén az ázások okozta lepergéseket javítani kell, ezt követően festeni.
- -1 szinten a lépcső csatlakozása a korábbi javítás ellenére kirepedt, javítása szükséges.
- Teremgarázsban lévő gáz, víz és csatorna bekötéseknél a korábbi javítások ellenére (vízre duzzadó tömítés) nem sikerült a beázásokat megszüntetni. Ezeknek a javítása továbbra is szükséges.
- Teremgarázsban az elektromos elosztó bejáratának bal alsó sarkánál beázás tapasztalható, javítása szükséges.
- Teremgarázsban lévő beázás (kert alatti részen) korábban megszüntetésre került, azonban szükséges az ázás nyomok javítása, majd újrafestése.
- Teremgarázsban a padlóösszefolyó van a legmagasabb szinten, így a csapadékot, olvadékot nem képes elvezetni.

Általános jellegű hibák is vannak az alábbiak szerint:

- Folyosón lévő tűzoltó és villanyóra szekrények rozsdásodnak ezt már az első bejárás alkalmával is jelezte a lakóközösség
- Folyosói korlátok továbbra is több helyen rozsdásodnak. Korábban történt javítás.
- A hidakon nincs vízorr kialakítva
- A házban lévő vízhálózatot horganyzott csövekből építették ki, ennek ellenére az elmúlt évek során folyamatosak a csőtörések. Az esetek többségében több méteres szakaszokat kell kicserélni, mert annyira korrodáltak a vezetékek.
- Épület homlokzatának felső szakaszán salétromos folyásnyomok láthatóak

A bejárásról készült fényképek a t való tekintettel a <http://praterjavitasok.orionkft.fotoalbum.hu/> oldalon megtekinthetőek, letölthetőek.

Az épületben több alkalommal történtek bejárások, amin szintén elég sok fénykép készült. Ezeket az alábbi linkeken lehet megtekinteni:

1. <http://prater.orionkft.fotoalbum.hu/>
2. <http://praterazasok.orionkft.fotoalbum.hu/>
3. <http://garancia.orionkft.fotoalbum.hu/>

A bejárás 20:10 órakor ért véget.

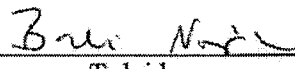
Budapest, 2012. szeptember 19.


Orion Társasházkezelő Kft.
www.orionkft.hu
Levél: 1600 Újpest, 1173 7.
Adószám: 145 9152 2-42
CIB Bank: 10702494-48216300-51100005


Közös képviselő

Jelen lévő tulajdonosok:


Tulajdonos


Tulajdonos


Tulajdonos


Tulajdonos

Tulajdonos

Tulajdonos

MEGÁLLAPODÁS GARANCIÁLIS MUNKÁK ELVÉGZÉSÉRE TÖRTÉNŐ támogatás nyújtásáról

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH statisztikai számjel: 15735715- 8411-321-01, törzskönyvi azonosító szám: 735715, bankszámlaszám: 14100309-10213949-01000006, képviselő: dr. Kocsis Máté polgármester),
továbbiakban, mint Önkormányzat,

másrészről

Vajdahunyad utca 23. Társasház címe: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23., helyrajzi szám: 35669, képviselő: Váradai Richárd közös képviselő, (Orion Társasházkezelő Kft. 1145 Budapest, Róna u. 115.), adószám:.....bankszámlaszám:.....

....) **továbbiakban, mint Társasház között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:**

1. Előzmények

A Bp. VIII. Vajdahunyad u. 23. szám alatti épület (hrsz: 35669) lakásait és helyiségeit előzetes társasház alapítást követően adásvételi szerződéssel vásárolta meg az Önkormányzat az eladó H-Okt Kft-től. Az épületet a H-Okt Kft a HÉROSZ Zrt-vel építtette meg, az épület kivitelezője tehát a HÉROSZ Zrt volt. Az Önkormányzat vevő, és eladó is volt, mivel a megvásárolt lakásokat adásvételi szerződéssel adta el a Corvin sétányon bontásra kerülő épületek egyes lakástulajdonosainak. Az épületek elkészültek és 2008. december 9-én átadásra kerültek. A H-Okt Kft. az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződés szerint jótállási bankgarancia nyilatkozatot adott ki, amely 2011. január 3-ig volt lehívható.

A bankgarancia lehívásának határideje és összege a garanciális időszakon belül többször módosításra került, a bankgarancia végleges összege 4.500.000.-Ft, lehívásának végleges határideje 2011. június 30. volt. Tekintettel arra, hogy a Práter u. 30-32. szám alatti épület garanciális javításai a meghosszabbított határidőig sem készültek el, az Önkormányzat a 4,5 millió forint értékű bankgaranciát, a lejárat előtt lehívta. A lehívott bankgarancia összege az el nem végzett garanciális munkákra használható fel.

Az épület garanciális javításának helyzete

A Práter u. 30-32. szám alatti épület társasház. A Társasház több szakértői jelentést készített az épülettel kapcsolatban, melyek szerint az épületben garanciális hibák vannak. Az épülethibák a jótállási időn belül bejelentésre, és részben kijavításra is kerültek. Az időközben elvégzett javítások után még jelenleg is fennállnak jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt hibák, melyek a felek által nem vitatottan jótállási/garanciális körbe tartoznak, azonban az épület kivitelezője azok kijavítását nem végezte el. A felek rögzítik, hogy a lépcsőházak lefedéséhez nyújtott önkormányzati segítség nem tárgya jelen megállapodásnak és a jótállási/garanciális/hibák kijavításának.

2. Az Önkormányzat feladatai és kötelezettségei

- 2.1. A Társasház elmaradt, a kivitelező által el nem végzett jótállási/garanciális javítási munkáinak elvégzésére az Önkormányzat Képviselő-testülete 94/2012. (III.22.) számú határozata alapján, **vissza nem térítendő támogatás formájában, az Önkormányzat által lehívott jótállási bankgarancia terhére, 1 500 000.- Ft-ot, azaz Egymillió-ötszázezer forintot** biztosít a Társasház részére.
- 2.2. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírását követő 15 napon belül átutalja az 1.500.000.-Ft összeget a Társasház számú bankszámlájára garanciális javítások támogatása címén.

3. A Társasház feladatai és kötelezettségei

- 3.1. A Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.500.000.-Ft támogatást 2013. augusztus 31-ig a társasház épületének jelen megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt garanciális jellegű hibái kijavítására felhasználja.
- 3.2. A Társasház a 3.1. pont szerinti határidőig köteles az 1. számú mellékletből a támogatás erejéig elvégzett munkákról tételes elszámolást benyújtani az Önkormányzat részére, a hibák kijavítására vonatkozó szerződést, az elkészült munkák átadás átvételi jegyzőkönyvét valamint a Társasház nevére szóló számlát másolatban az elszámoláshoz mellékelni és eredetiben bemutatni.
- 3.3. Arra az esetre, ha az Önkormányzatnak a lehívott bankgaranciával és annak felhasználásával kapcsolatban a bankgaranciát nyújtó felé elszámolási kötelezettsége, ezzel kapcsolatban jogvitája keletkezik, a Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy a Társasház e jogvitában az Önkormányzatot támogatni fogja és a bankgarancia összegének garanciális hibák kijavítására történt felhasználását bizonyítani, és az épület érintett részei megtekintését biztosítani fogja.

4. Kapcsolattartás

A jelen megállapodás teljesítése érdekében a Felek által megnevezett kapcsolattartó személyek:

a Társasház részéről: Váradi Richárd / Közös képviselő

tel.: 70/363-54-81

e-mail: info@orionkft.hu

az Önkormányzat részéről:

tel.:

e-mail:

5. Egyéb rendelkezések.

- 5.1. A Felek rögzítik, hogy nem az Önkormányzat volt az épület kivitelezője, így a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet alapján nem ő a jótállásra köteles kivitelező.
- 5.2. A Társasház kijelenti, hogy a közös tulajdon részét képező épületszerkezetek, ill. épületrészek hibái miatt jótállási és szavatossági igények érvényesítésére, ezek tárgyában megállapodás megkötésére - annak ellenére, hogy az egyes lakások tulajdonosai egyedi adásvételi szerződéssel szereztek az ingatlanaikat - az 2003. évi CXXXIII. törvény 3. §-a és a bírói gyakorlat (EBH2008. 1783, BH2008. 272) szerint a Társasház jogosult.
- 5.3. A jelen megállapodás aláírásával – a 1.500.000.-Ft támogatásra tekintettel – a Társasház visszavonhatatlanul lemond az épület közös tulajdon részét képező épületszerkezetekben, ill. épületrészekben lévő garanciális jellegű problémákkal, hibás teljesítéssel kapcsolatban mindennemű esetleges további követelés Önkormányzattal szemben való érvényesítéséről
- 5.4. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A Felek az esetlegesen felmerülő vitákat elsősorban tárgyalásos úton fogják rendezni.
- 5.5. Jelen megállapodás 4 számozott oldalból áll. Jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezi a kijavításra kerülő garanciális hibák leírását tartalmazó 1. számú melléklet.

A megállapodást a Felek elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen megállapodást a Társasház közgyűléseszámú határozatával elfogadta és felhatalmazta a közös képviselőt az aláírására.

Jelen megállapodás megkötéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
..... számú határozatával hozzájárult.

Budapest, 2012.

Társasház részéről

Önkormányzat részéről

Práter u 30-32. Társasház
közös képviselő

dr. Kocsis Máté
polgármester

Fedezet:

Dátum: Budapest, 2012.....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

1/1
JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2012. szeptember 07. 18:00

Helyszín: 1083 Budapest, Vajdahunyad u. 23. Társasház

Tárgy: Épület garanciális hibáinak felmérése, lehetséges javítások megvitatása

Jelenlévők: Váradí Richárd

A bejárás a liftes lépcsőház hatodik emeletén kezdődött meg. A hibákat kizárólag szemrevételezéssel mérték fel a jelenlévők az alábbiak szerint.

- Az épület tűzfalának hőszigetelése javításra szorul. A mellékelt hőkamerás felvételeken jól látható, hogy több helyen hőhíd keletkezik, aminek következtében a lakások penészesednek.
- A pincei tárolóknál lévő csatorna kivezetés mellett a szigetelés javításra szorul, mivel a csapadék bejut a tárolókhoz.

A bejárás 19:10 órakor ért véget.

Budapest, 2012. szeptember 19.


Váradí Richárd

Orion Társasházkezelő Kft.

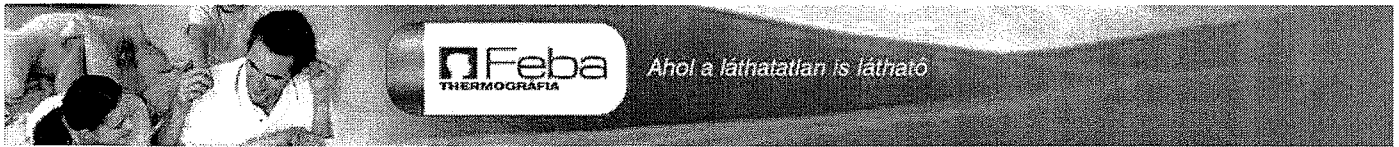
www.orionsz.hu

Ledél: 1005 Bp. VI/7.

Isak. 1145 Bp. Köves Liget u. 42.

Adószám: 14319322-02

CIB Bank 10712490 85218303 51100005



Thermográf felmérési jegyzőkönyv

A felmérést végezte: Feba Kft.
Molnár Tamás
tamas@feba.hu

Készülék: testo 880-3 **Gyártási szám:** 1577465

Megbízó: Orion kft.

Mérés helye: 1082 Bp.
Vajdahunyad u.23.

Mérés időpontja: 2012.01.26.

Minőségi garancia:

A jegyzőkönyv elkészítéséhez szükséges felvételek az MSZ EN 13187:1999 szerint készültek.
A jegyzőkönyv az egyszerűsített thermográf felmérés előírásainak megfelelően épül fel és az ehhez szükséges adatokat tartalmazza.

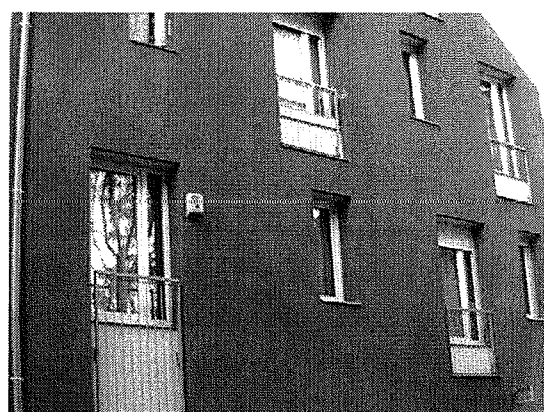
A jegyzőkönyv tartalma:

A vizsgálati jegyzőkönyv az ingatlan teljes átvizsgálása után a felfedett hiányosságokat dokumentálja.

Felszereltség:

A felméréshez használt összes eszközünk kalibrációs és megfelelési tanúsítvánnyal rendelkezik.

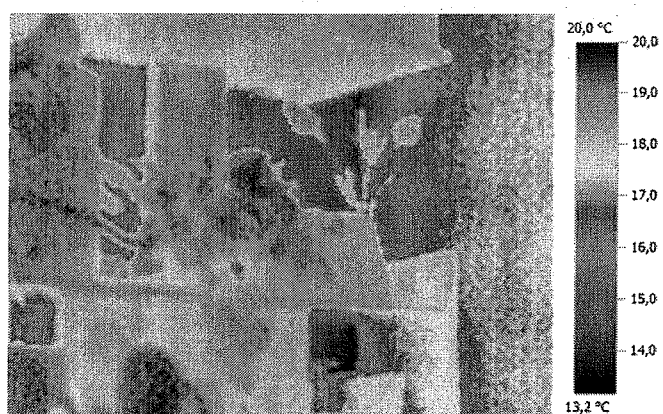
Aláírás



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:

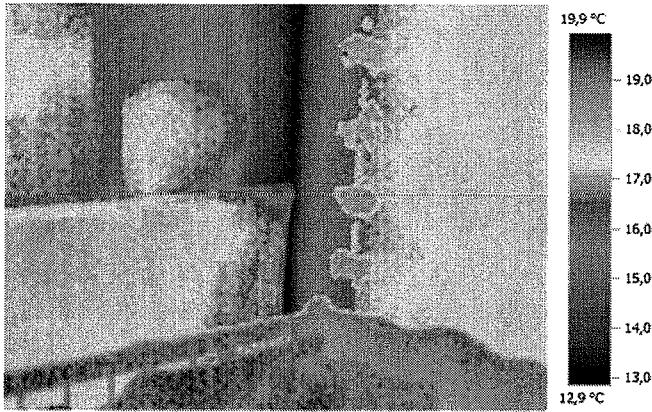


Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 20,5
Páratartalom: 60,2
Harmatpont: 12,5

Megjegyzések:

Belső felvételek:

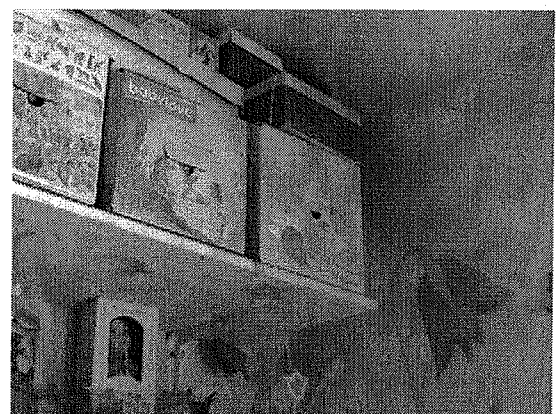
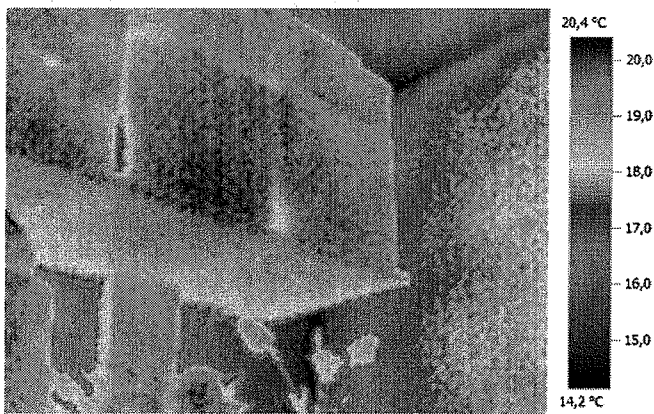
A sarokrész mentén jelentős áthűlés tapasztalható.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 20,9
Páratartalom: 71,4
Harmatpont: 15,5

Megjegyzések:

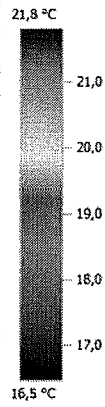
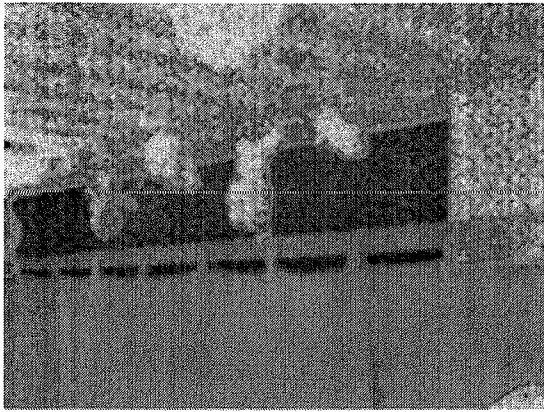
Belső felvételek:
 A sarokrész mentén jelentős áthűlés tapasztalható.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 20,9
Páratartalom: 66,7
Harmatpont: 14,5

Megjegyzések:

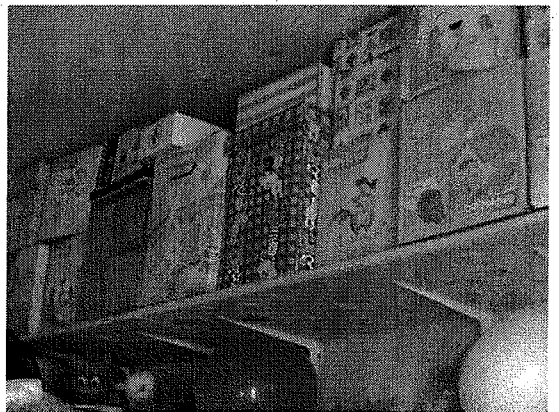
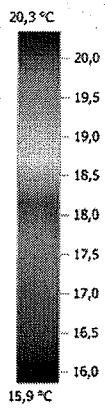
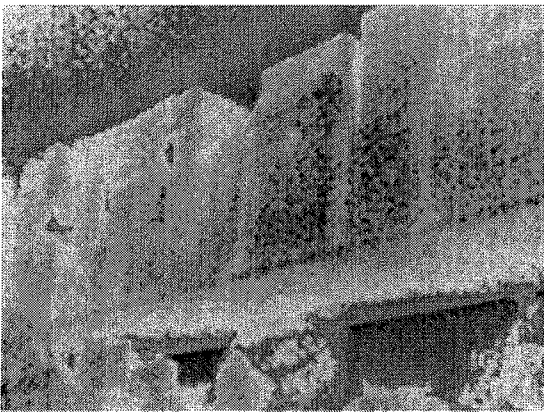
Belső felvételek:
 A sarokrész mentén jelentős áthűlés tapasztalható.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 21,1
Páratartalom: 59,4
Harmatpont: 12,9

Megjegyzések:

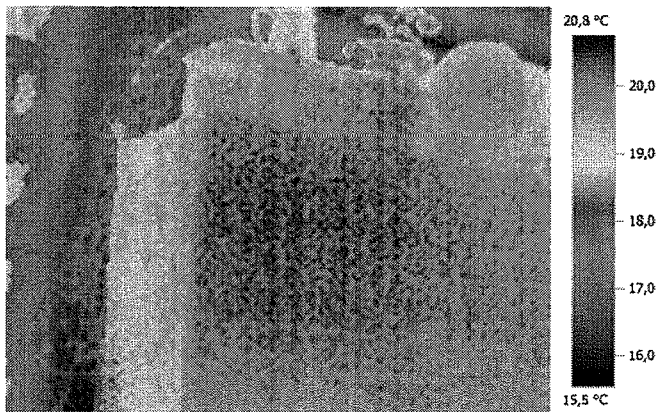
Belső felvételek:
 A homlokzati fal felületi hőmérséklete elfogadható.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 21,2
Páratartalom: 59,6
Harmatpont: 13,0

Megjegyzések:

Belső felvételek:
 A homlokzati fal felületi hőmérséklete elfogadható.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 21,5
Páratartalom: 57,8
Harmatpont: 12,8

Megjegyzések:

Belső felvételek:
A vasbetonszerkezet mentén áthülés tapasztalható.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,2
Páratartalom: 58,0
Harmatpont: 13,6

Megjegyzések:

Belső felvételek:
A szellőztetés előtti páralecsapódás helyszíne.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 20,3
Páratartalom: 44,6
Harmatpont: 7,9

Megjegyzések:

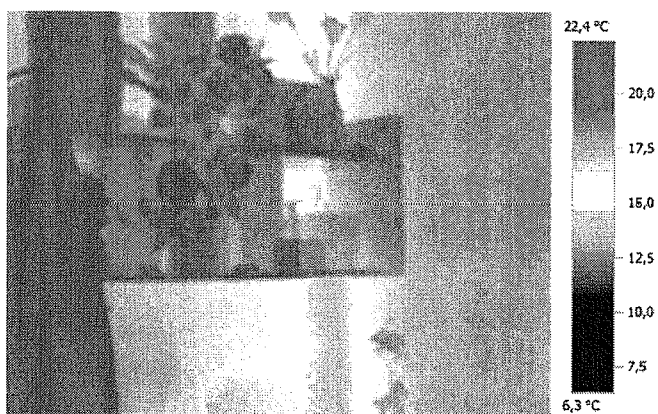
Belső felvételek:
 Szellőztetés után jól látható, hogy megszűnt a páralecsapódás.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 54,2
Harmatpont: 12,4

Megjegyzések:

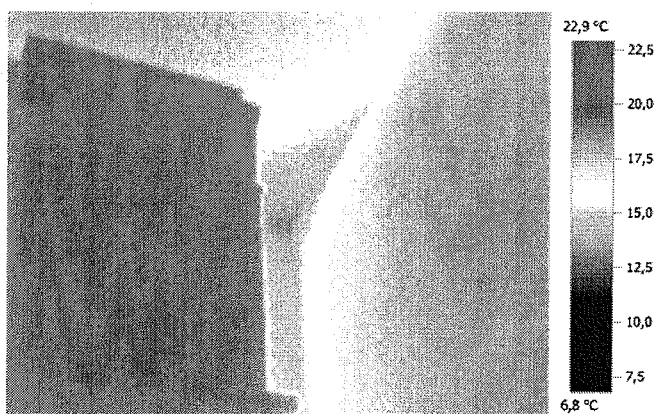
Belső felvételek:
 A szellőztetés előtti páralecsapódás helyszíne.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 20,5
Páratartalom: 44,0
Harmatpont: 7,8

Megjegyzések:

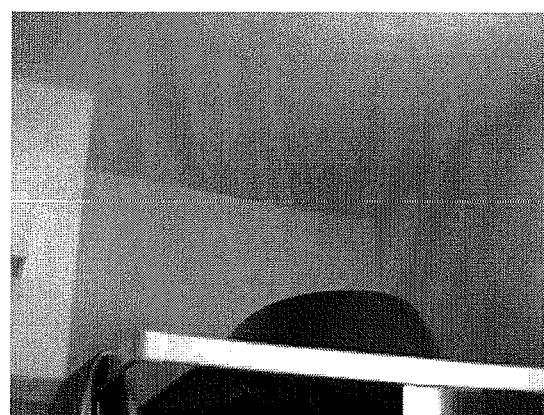
Belső felvételek:
 Szellőztetés után, csak részben szűnt meg a páralecsapódás.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 21,0
Páratartalom: 44,1
Harmatpont: 8,3

Megjegyzések:

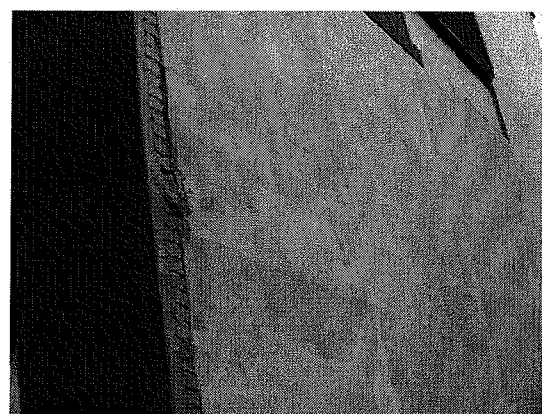
Belső felvételek:
 Szellőztetés után, csak részben szűnt meg a páralecsapódás.



Külső levegő hőmérséklete: -2 °C
Belső hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

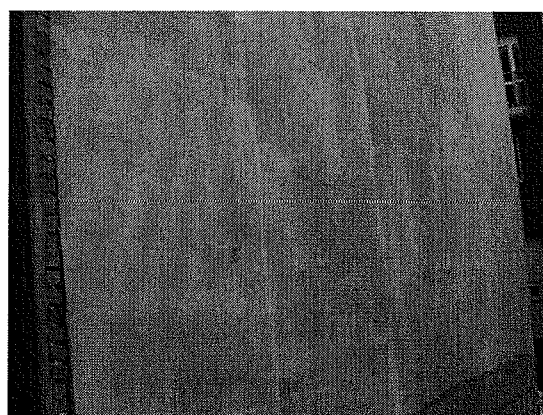
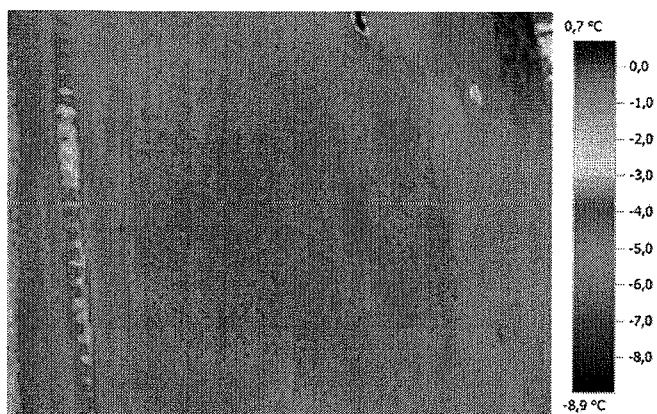
Belső felvételek:
 A homlokzati fal felületi hőmérséklete elfogadható.



Külső levegő hőmérséklete: -2 °C
Belső hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

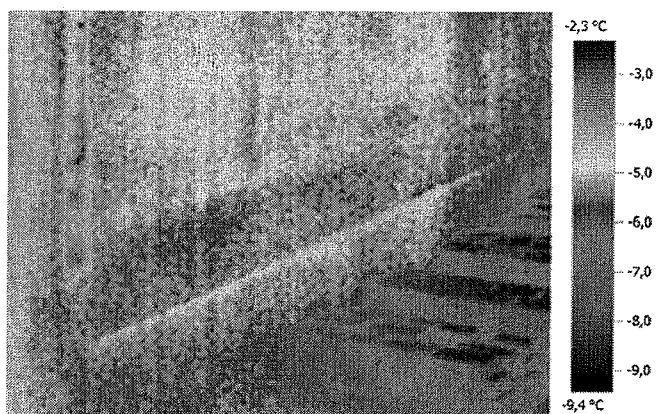
Külső felvételek:
 A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

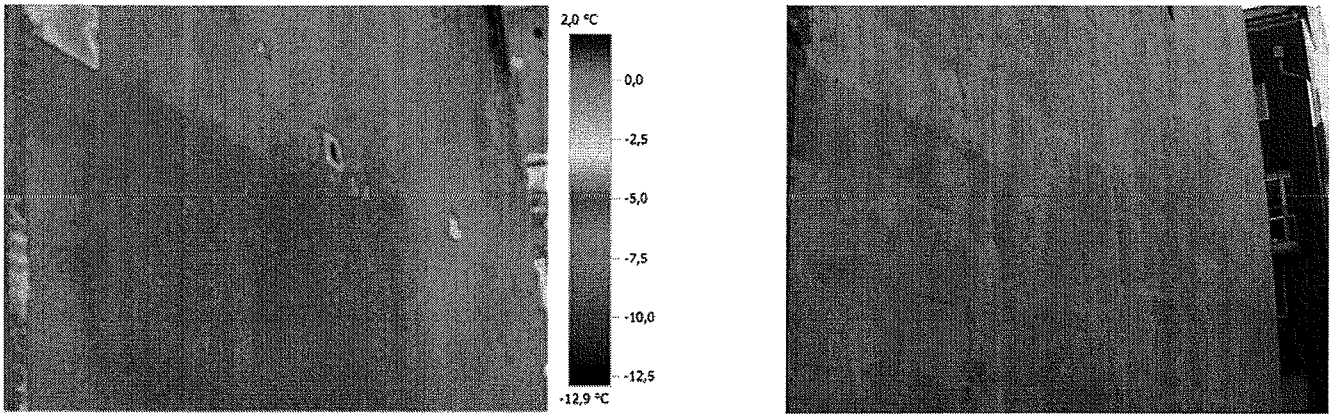
Külső felvételek:
 A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Külséri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

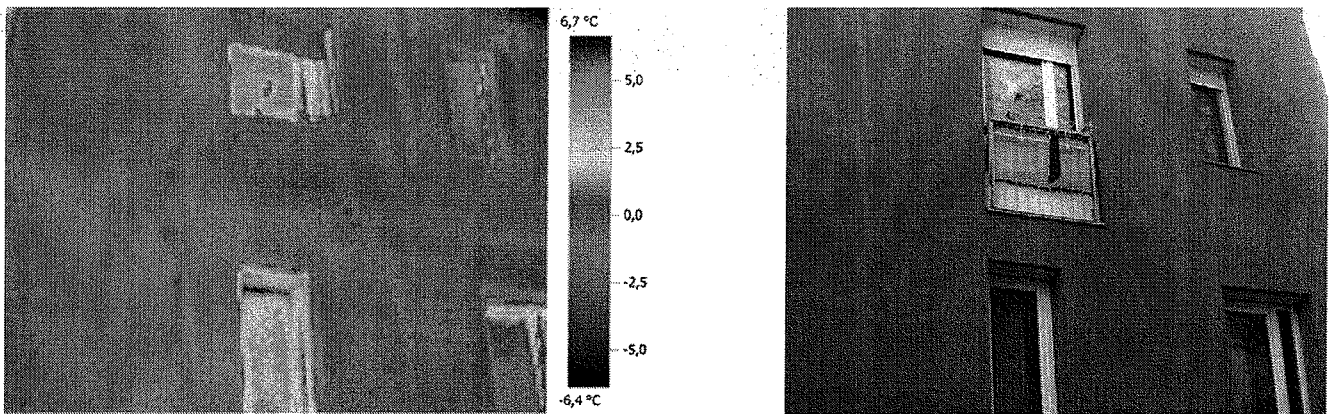
Külső felvételek:
 A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

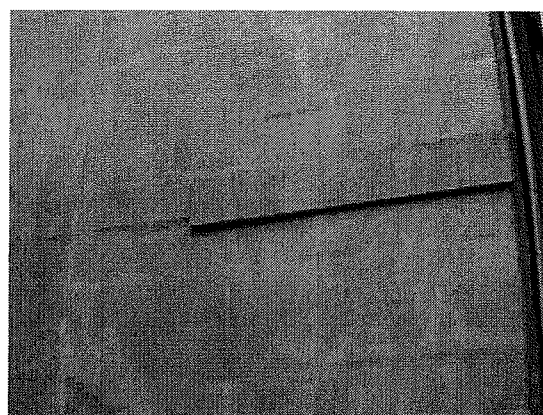
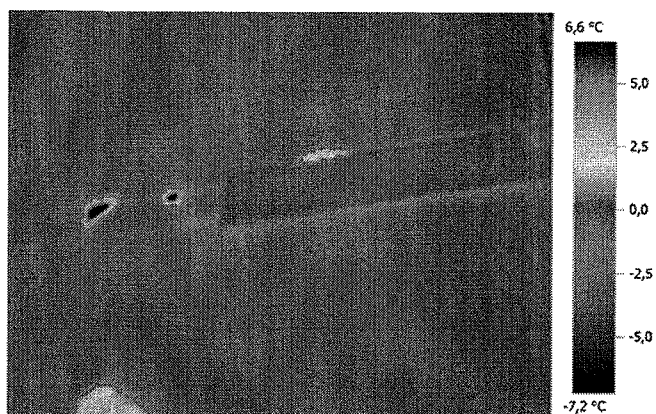
Külső felvételek:
 A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:
 A homlokzati fal mentén csak a betonszerkezetek mentén tapasztalható szigetelés.

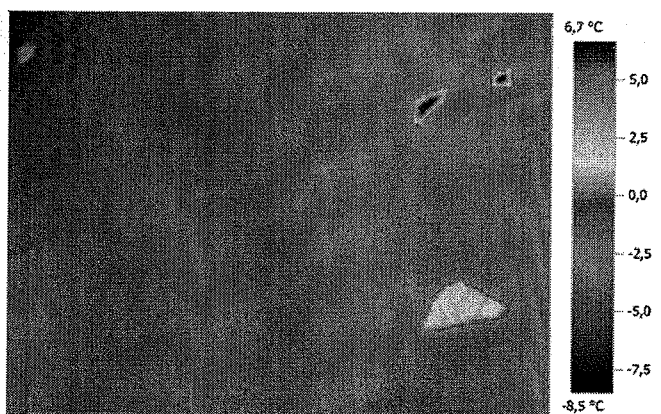


Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:

A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.

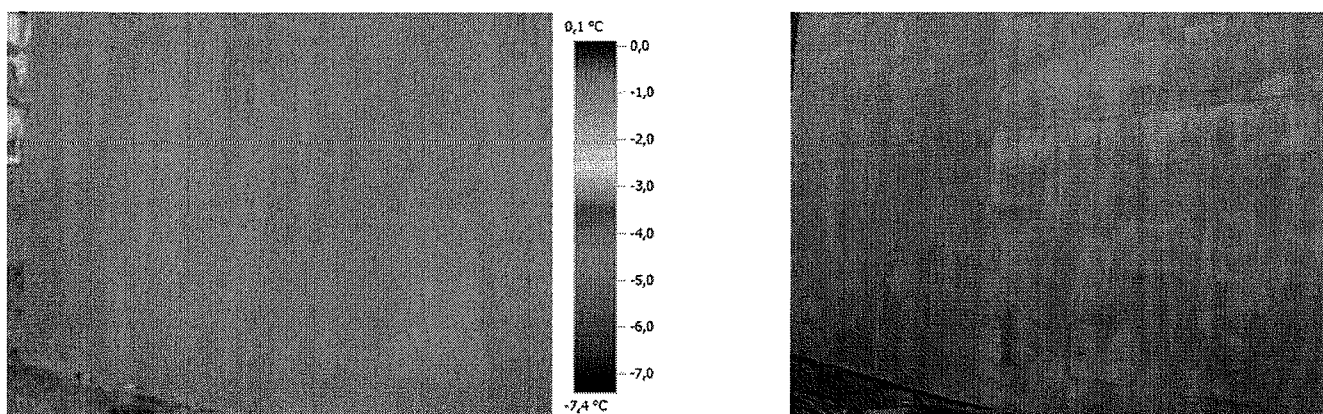


Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:

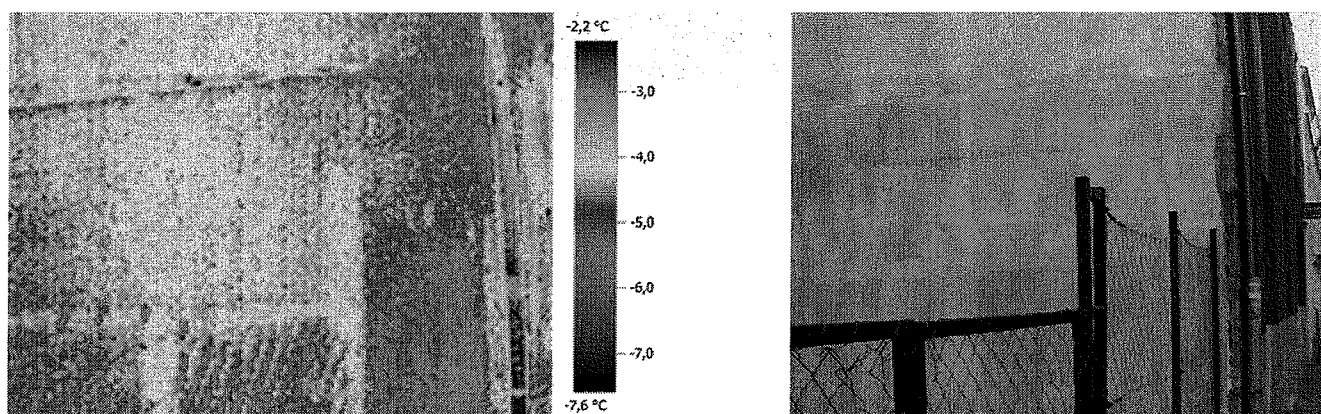
A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

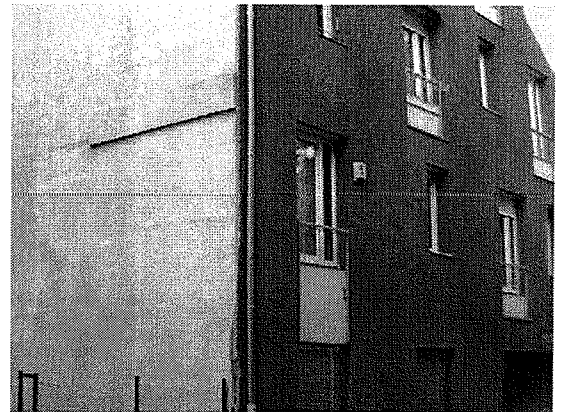
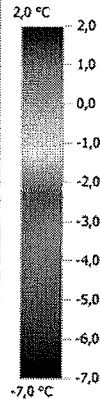
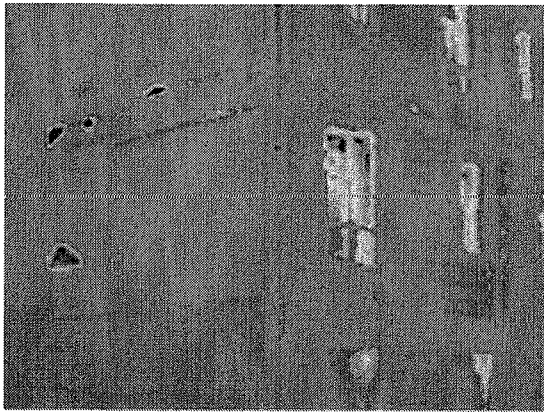
Külső felvételek:
 Ezen a felületen homogén a szigetelés.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:
 A tűzfal szigetelés inhomogén. Az inhomogén szigetelés javítása ajánlott.



Kültéri levegő hőmérséklete: -2 °C
Beltéri hőmérséklet: 22,1
Páratartalom: 48,0
Harmatpont: 10,6

Megjegyzések:

Külső felvételek:

A tűzfal szigetelés inhomogén, de a homogén részeken jobban szigetel mint az utca fronti fal rész.

