

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

4.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015 július 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Európa Belvárosa Program II. keretében kiírt Belsőudvar Program pályázat eredményének megállapítására

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető, Rév8 Zrt.

Készítette: Csete Zoltán

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: - Beadott társasházi pályázatok (Somogyi Béla utca 7., Bródy Sándor u. 17., Röck Szilárd utca 11.)
- Bíráló és javaslat (Rév8 Zrt., CAPE)

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 364/2015. (IV.20) számú határozatában elfogadta az „Európa Belvárosa Program II., a Palotanegyed Kulturális Megújítása” című program keretén belül megvalósuló Belsőudvar Program pályázati felhívását. A pályázat célja, hogy az EUBII. beavatkozási területén lévő társasházak belsőudvarai a lakók bevonásával és tevékeny részvételével kerüljenek megújulásra. Fontos szempont, hogy mind a kivitelezés, mind a tervezés a tulajdonosok aktív részvételével kerüljön megvalósításra.

Fenti határozatában a beérkező pályázatok előzetes elbírálására 4 bíráló bizottságot állított fel, az alábbiak szerint:

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részéről Dr. Szilágyi Demeter képviselő és Fernezelyi Gergely DLA főépítész
- Civilek a Palotanegyedért Egyesület részéről 1 fő
- Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály részéről 1 fő

Határidőig három társasház adott be formailag és tartalmilag megfelelő pályázatot, az alábbi támogatási igényekkel:

Társasház	Igényelt támogatás
Somogyi Béla utca 7.	750 000.- Ft
Bródy Sándor utca 17.	750 000.- Ft
Rökk Szilárd utca 11.	491 370.- Ft

A három társasház mindösszesen 1 991 370.- Ft támogatásra pályázott, a programban biztosított keretösszeg 1,5 millió forint (a pályázatok jelen előterjesztés mellékletét képezik)

Rév8 Zrt, mint projektmenedzser, átnézte, értékelte a pályázatokat és javaslatot fogalmazott meg bíráló bizottság felé, az alábbi támogatási összegekre:

Társasház	Javasolt támogatás (Rév8 Zrt.)
Somogyi Béla utca 7.	504 315.- Ft
Bródy Sándor utca 17.	504 315.- Ft
Rökk Szilárd utca 11.	491 370.- Ft

A pályázat célja elsődlegesen nem a társasházi udvarok felújítása, hanem egyrészt azok közösségi használatát lehetővé tevő kialakítása, másrészt a társasház, mint aktív közösség részvétele, mind a tervezés, mind a kivitelezés során. Rév8 Zrt. álláspontja szerint a leadott pályázatok fenti kritériumoknak egyformán megfelelnek, ezért javasolta, hogy a társasházak egyforma támogatásban részesüljenek.

A bíráló bizottság CAPE által delegált tagja az alábbi javaslattal élt a bizottság felé:

Társasház	Javasolt támogatás (CAPE)
Somogyi Béla utca 7.	750 000.- Ft
Bródy Sándor utca 17.	375 000.- Ft
Rökk Szilárd utca 11.	375 000.- Ft

Mindkét részletes értékelés és javaslat a jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az Önkormányzat által delegált 2 fő, illetve a Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály részéről delegált a projektmenedzser javaslata mellett szavazott, így a bíráló bizottság többségi döntése alapján javasoljuk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a társasházak támogatását a Rév8 Zrt. által javasoltak szerint.

II. A betérjesztés indoka

Az Európa Belvárosa Program keretében társasházak részére kiírt, belsőudvar program pályázat eredményének megállapítása a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy az Európa Belváros Program II. ütem megvalósításában vállalt kötelezettségeit az Önkormányzat teljesíteni tudja. A feladatra az elnyert pályázat 1,5 millió forintos fővárosi támogatást biztosított, önkormányzati önrész a programelemben nem szerepel.

IV. Jogszabályi környezet

A Bizottság döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. az Európa Belvárosa Program II. üteméhez kapcsolódó Belsőudvar Program pályázatban résztvevő társasházaknak az alábbi támogatást biztosítja:

Társasház	Támogatás összege
Somogyi Béla utca 7.	504 315.- Ft
Bródy Sándor utca 17.	504 315.- Ft
Rökk Szilárd utca 11.	491 370.- Ft

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. július 27.

2. felkéri a Rév8 Zrt., hogy az 1. pont szerinti társasházakkal készítse elő a vonatkozó Támogatási Szerződéseket

Felelős: Rév8 Zrt. mb. cégvezetője

Határidő: 2015. augusztus 31.

3. felhatalmazza a Polgármestert a 2. pont szerinti Támogatási Szerződések aláírására


Felelős: Rév8 Zrt. mb. cégvezetője


Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015 július 21.


Cseté Zoltán
mb. cégvezető

KÉSZÍTETTE: RÉV8 ZRT., 

LEÍRTA: RÉV8 ZRT.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS

Felk a 1160 f. 1

JOGI KONTROLL: *valaki.*

ELLENŐRIZTE:

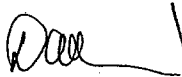


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

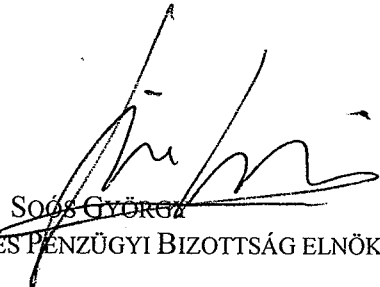
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 21.



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2015 – Európa Belvárosa Program II. Belső Udvar Pályázat

Pályázatok előzetes értékelése

Budapest Józsefváros Önkormányzat a Fővárosi Városrehabilitációs Keret finanszírozásában kiírt „TÉRKÖZ” pályázaton 2014 évben sikeresen vett részt, melynek segítségével indult el az Európa Belvárosa Program II. üteme. A program egyik eleme a „Belsőudvar Program”, melynek megvalósítására a Józsefvárosi Önkormányzat pályázatot hirdetett.

A pályázatok leadásának határidejéig – 2015. június 19. – három társasház adott be pályázatot, az alábbiak szerint:

1. Somogyi Béla utca 7.

Társasház leírása	Földszint + 3 emelet, elhanyagolt belsőudvarral. A társasház homlokzata az EUBII. keretén belül került felújításra 2014 – 15 évben.
Beavatkozás	Burkolatjavítás, burkolatcsere. Udvar vízelvezetésének megoldása. Kertépítés, növénytelepítés. Kerti bútor (padok) elhelyezése.
Közösségi tér létrehozása	A növénysziketek mellett két pad kerül elhelyezésre, megteremtve a lehetőségét közösségi tér kialakulásának
Vállalt közösségi tevékenység	Aktív közösségi részvétel a kivitelezésben (anyagmozgatás, növényültetés) és a fenntartásban.
Pályázat tartalmi elemei	Társasházi közgyűlés határozata Költségekalkuláció Konceptió terv, a társasház történetének leírása Fényképek, tervdrajz
Pályázott támogatás összege	bruttó 750 000.- Ft

2. Bródy Sándor utca 17.

Társasház leírása	Földszint + 4 emelet, 71 lakás. Két belső és egy hátsó udvar. Karbantartott, de a lakók részéről felmerült közösségi funkcióknak nem felel meg. Az első és második udvar közötti akadálymentes közlekedés nem megoldott.
Beavatkozás	Az első udvar zöldfelületén faburkolatú rámpa kerül kialakításra. Ezzel közösségi terek alakulnak ki a meglévő zöldzónában, akadálymentessé lesz a két udvar közötti átjárás, megoldódik a hulladék és a kerékpártárolás.

Közösségi tér létrehozása	Korábban a zöldzónán kívül elhelyezett padok nyújtottak erre lehetőséget, aminek a komfort érzetét erősen rontotta a kényszerűségből elhelyezett hulladéktárolók és az ott parkoló kerékpárok és robogók. A beavatkozás során a tároló funkciók optimalizálásával és a közösségi helyek átpozicionálásával új terek jöhetnek létre.
Vállalt közösségi tevékenység	Aktív közösségi részvétel tervezés során, illetve a kivitelezésben (anyagmozgatás, terep-előkészítés, növényültetés).
Pályázat tartalmi elemei	Társasházi közgyűlés határozata Költségekalkuláció Konceptió terv, a társasház történetének leírása Társasház közösségének bemutatása, eddig tevékenységek leírása Fényképek, tervrajz
Pályázott támogatás összege	bruttó 750 000.- Ft

3. Rökk Szilárd utca 17.

Társasház leírása	Földszint + 3 emelet, 19 lakás. Burkolt udvar és dús növényzettel rendelkező hátsó „kert”, elhanyagolt állapotban. A kertben garázs és tároló helyiségek, továbbá használaton kívüli padok.
Beavatkozás	A hátsó udvar használaton kívüli tároló helyiségeinek bontását követően közösség tér kialakítása, növénytelepítés. Kerékpár és babakocsi tárolás megoldása. Esetlegesen komposztálási lehetőség kialakítása.
Közösségi tér létrehozása	A hátsóudvaron felszabaduló területen a meglévő növényzet feljavításával, új növényzet telepítésével, továbbá ülő eszközök elhelyezésével felnőtteknek pihenő, gyerekeknek játszó funkció kialakítása.
Vállalt közösségi tevékenység	Aktív közösségi részvétel tervezés során, illetve a kivitelezésben (növényültetés és egyéb segédmunka).
Pályázat tartalmi elemei	Társasházi közgyűlés határozata Költségekalkuláció Társasház közösségének bemutatása, Tervezett munkák és közösségi tervezés folyamatának bemutatása Fényképek
Pályázott támogatás összege	bruttó 491.370.- Ft

Javaslat:

A pályázati kiírásban megfogalmazott formai és tartalmi elemeket mindhárom pályázat tartalmazza. A pályázatban biztosított fedezet nem teszi lehetővé mindhárom társasház maximális mértékű támogatását.

A keretösszeg elosztására javasoljuk, hogy mindhárom ház egyforma támogatásban részesüljön, figyelemmel a pályázott összegekre és a beadott pályaművek tartalmára:

Társasház	Támogatás (bruttó Ft.)
Somogyi Béla utca 7.	504 315
Bródy Sándor utca 17.	504 315
Rökk Szilárd utca 17.	491 370

Budapest, 2015. június 23.



Alföldi György

Projektmenedzser

2015. - Európa Belvárosa Program II.

„Belső Udvar Plusz” Program – Pályázatok értékelése

Az Európa Belvárosa Program II. ütemének „Belső Udvar Plusz” Program keretén belül a Józsefvárosi Önkormányzat által hirdetett pályázatra három társasház adott be a pályázati kiírásnak formailag és tartalmilag megfelelő pályázatot.

Jelen bírálatban ezen pályázatok táj- és kertépítészeti szempontok szerinti véleményezése valamint a kivitelezés komplexitásának, a költségének ár-érték arányának vizsgálata volt a fő szempont.

Pályázó társasházak:

- Somogyi Béla utca 7.
- Bródy Sándor utca 17.
- Röck Szilárd utca 17.

SOMOGYI BÉLA UTCA 7.

Pályázat általános erősségei:

- Formailag és tatalmilag a legkorrektebb pályázat, amelyben a mellékelt költségvetés az udvar **TELJES FELÚJÍTÁSÁNAK** költségét tartalmazza, a műszaki munkák (burkolatfelújítás, vízvezetés, bútorzat) valamint a növénykiültetési feladatok (új növények telepítése) figyelembe vételével.
- Dicsérendő a közösség maximalizmusra való törekvése, azon cél elérése, hogy az épület külső- és belső homlokzatának megújítása, valamint az udvar felújítása révén a ház a „Palotanegyed ékköve”, egyben egy referenciaépület lehessen.
- Az udvar terveinek elkészítése, a kivitelezés egy részének, valamint a fenntartási munkák költségmentes felvállalása a lakóközösség összefogását, egymásért tenni akarását dicséri.
- Törekvés az épület eredeti állapothoz hasonló visszaállítására, a műemléki jelleg megtartására és az udvar ehhez kapcsolódó, azzal harmonikus egységet képező kialakítására

UDVAR KIALAKÍTÁSÁNAK TERVE – általános szempontok

Erősségek	Gyengeségek	Esetleges javaslat, vélemény
<ul style="list-style-type: none">Igényes, az épülettel, annak korabeli hangulatával harmonizáló funkcionális kialakítás, és közösségi tér képzés	<ul style="list-style-type: none">A kialakítás impozánsabbá tételének, és az alkalmazott anyagoknak határt szabnak az anyagi lehetőségek	
<ul style="list-style-type: none">Egyszerű, tiszta, átlátható, de külön térként funkcionáló, a lakóközösség igénye szerint kialakított közösségi tér		
<ul style="list-style-type: none">A későbbiekben potenciális fejlesztési lehetőség van a közösségi tér bővítésére, több pad elhelyezésére		
<ul style="list-style-type: none">Egyszerű, kevés munkával elvégezhető fenntartás		
<ul style="list-style-type: none">korrekt, mindenre kiterjedő tételes árajánlat, ami a beruházás pontos megvalósulását, a költségek tervezhetőségét segíti		
<ul style="list-style-type: none">Árajánlatot adó cég jártassága a társasházak felújításában, karbantartásában illetve a kertépítészeti munkák elvégzésében		

BURKOLATÉPÍTÉS

Erőségek	Gyengeségek	Esetleges javaslat, vélemény
	<ul style="list-style-type: none">A beton kútgyűrűk alkalmazása illetve az udvarba történő beszállítása (amellett, hogy nem igazán illik ebbe a környezetbe) igen nehézkes, csaknem lehetetlen. (egy 80cm átmérőjű 30cm magas kútgyűrű súlya 300kg)	<ul style="list-style-type: none">Javasoljuk a kútgyűrűk esetleges kiváltását Barabás téglakő alkalmazásával, amelyekből akár nagyobb kör alakú növénykazetta is létesíthető, de burkolatszegélyként is kiválóak.
<ul style="list-style-type: none">Burkolatválasztás költségkímélő megújítása	<ul style="list-style-type: none">Az épület melletti betonjárda sorsa nem egyértelmű. A tervből nem derül ki, hogy az esetlegesen bontásra vagy megtartásra kerül.	<ul style="list-style-type: none">Megfontolandó lehet a szürke betonlap helyett, a környékre jellemző, az egykori keramit burkolatot idéző homokszínű betonlap választása, vagy a szürke betonlap Barabás téglakővel való kombinálása
<ul style="list-style-type: none">Optikailag a teret növelő, változatos burkolat kialakítása	<ul style="list-style-type: none">A coulekavics alkalmazása, bár igen esztétikus, munkaigényesebb fenntartást igényel	

NÖVÉNYTELEPÍTÉS

Erősségek	Gyengeségek	Esetleges javaslat, vélemény
<ul style="list-style-type: none"> Térben, formában és magasságban változatos, igényes növénykiválasztás 		<ul style="list-style-type: none"> Javasoljuk átgondolni a következő növények alkalmazását: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Buxus – a puszpángmoly erős támadásának veszélye miatt permetezés illetve a növény pusztulása lehetséges ❖ Japán juhar (Acer palmatum) – a faj páraigényes, a száraz körülményeket és az udvar extenzív viszonyait nehezen viseli ❖ vízesésfű – a növény latin neve nem egyértelmű. A kép alapján a növény Hakonechloa macra (szálkafű), ami téli védelmet igényel, mert erősen fagyérzékeny
<ul style="list-style-type: none"> A savanyú talajt igénylő növények külön kazettába ültetése 	<ul style="list-style-type: none"> A savanyú talajt igénylő növények miatt külön speciális földkeverék beszerzése, (a költségvetésben nem szerepel), illetve az e miatti többletmunka 	
<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Javasoljuk a szoliter cserjéket nagy méretben kiültetni, ha ez a költségkeretbe belefér

BRÓDY SÁNDOR UTCA 17.

Pályázat általános erősségei:

- Dicséretes a lakóközösség azon törekvése, hogy az udvar felújításával a ház bekerülhessen az Imagine Budapest sétáiban bemutatott épületek közé.
- A lakóközösség aktív részvételi szándéka a kivitelezésben illetve a későbbi gondozásban.
- Az akadálymentesítés, hulladéktárolás és biciklitárolás problémájának megoldása.
- A társasház a későbbiekben más forrásokat is keres az udvarok felújítására

Pályázat általános gyengeségei:

- A társasház két udvara közül jelen pályázatban az első udvar felújítására kérnek támogatást. A hátsó udvar, későbbi időpontban történő felújítása csak a most felújított udvaron keresztül történhet, ami a most felújított udvar sérülésének veszélyével valamint az újabb helyreállítás pluszköltségével járhat.
- A benyújtott pályázat alapján a felújítására vonatkozóan több szempont és konkrét megvalósítás kiforratlannak tűnik, a lakóközösség nem mindenben állapotodott meg, így a pályázatban csak a felújítás irányvonala körvonalazódik, de a konkrét elképzelések még nem ismertek.
- A benyújtott pályázati anyagból nem derül ki egyértelműen, hogy a lakóközösség mikor és milyen forrásból kívánja a benyújtott rajzon, illetve a felvázolt elképzelésekben szereplő, a közösségi térkialakításához szükséges bútorzat, valamint biciklitárolók beszerzését, elhelyezését elvégezni, a felújítás után hol és milyen módon valósul meg a hulladéktárolás, mert ezen funkciók kialakításának költségeit jelen pályázati anyag nem tartalmazza. A költségvetés csak a tervezett faburkolat és rámpák építésére, valamint a meglévő növények átültetésére vonatkozik.
- A benyújtott rajzból nem derül ki egyértelműen, hogy az új funkciók és tartózkodási felületek kialakítása során csupán a meglévő és átültetett növények alkotják-e a majdani kert terek növényi térfalát, vagy a rajzon szereplő jelölések új növények telepítésére utalnak.

UDVAR KIALAKÍTÁSÁNAK TERVE – általános szempontok

Erőségek	Gyengeségek	Esetleges javaslat, vélemény
<ul style="list-style-type: none"> Jó tervezési koncepció, logikus magyarázattal 		
<ul style="list-style-type: none"> Akadálymentesítés megoldása, az udvarok szintkülönbségének eltüntetése 		
<ul style="list-style-type: none"> Természetbarát anyagok alkalmazása burkolatként 		<ul style="list-style-type: none"> A költségvetésből nem derül ki egyértelműen milyen faburkolat alkalmazására kerül sor. A tervezett anyagköltség, a hazai minőségi és árkinálat függvényét ismerve elég alacsony. A faanyag tartósságának és a későbbi csúszásveszély elhárítása érdekében azonban mindenképpen bordázott felületű, jó minőségű faburkolat alkalmazása a célszerű
	<ul style="list-style-type: none"> a tervezett állapot rajzából, valamint a költségvetésből nem derül ki egyértelműen, mi lesz a sorsa az udvar két végében lévő „beton placc”-nak, elbontásra kerül vagy jelenlegi állapotában megmarad 	

		<ul style="list-style-type: none"> • Az udvar közepén átvezető új faburkolatú út alapvetően nem képez „befogadó” kerti tereket. Nyomvonalvezetése, alaprajzi kialakítása kicsit esetleges, látszólag öncélú törésekkel. A napjaink divatirányzatát követő, építész szemléletű kialakítás az udvar közepén végigfutó „folyosót” hoz létre, és nem teszi lehetővé a közösségi terekben elhelyezett padok oldalirányból, a földszinti lakások felől történő megközelítését.
		<ul style="list-style-type: none"> • Megfontolás tárgya lehet, a meglévő növényzet kiegészítéseként, új növények telepítésével, intimebb, tartózkodásra alkalmasabb közösségi kerti terek kialakítása

RÖKK SZILÁRD UTCA 17.

Pályázat általános erősségei:

- Dicsérendő a lakóközösség zöldhöz való viszonya, és biológiai szemlélete, egységes szemléletmódja
- Közösségi tér mellett játszóhely és sportolási lehetőség kialakításának igénye
- A zöldhulladékok tárolásának és a komposztálás ötletének felvetése a lakóközösség biológiai szemléletét tükrözi.
- A lakók sajátérs munkavállalása, illetve a fenntartásban való részvétel biztosítása
- A lakóközösség biológiai szemléletét tükrözi, egyben örömteli, hogy a belvárosi lakók az emberek mellett a városban élő állatok számára is kedvelt zöldfelületet kívánnak létrehozni.
- A társasházhoz tartozó udvar hátsó, az épülettől távolabb eső udvarrész felújítására kér a lakóközösség támogatást, így a felújított rész a későbbiekben tervezett külső és belső homlokzat felújítási munkák során megóvható. Az udvar első részének felújítását, valamint az épület utcai homlokzatának megújítását is a későbbiekben tervezik.

Pályázat általános gyengeségei:

- A pályázathoz semmilyen terv illetve vázlat nincs mellékelve, ezért az udvar felújításának megvalósítására, a funkciók elhelyezésére nincs konkrét elképzelés, emiatt a tervezett költségek is erősen a becslés szintjén maradnak

UDVAR KIALAKÍTÁSÁNAK TERVE – általános szempontok

Erősségek	Gyengeségek	Esetleges javaslat, vélemény
<ul style="list-style-type: none">• Közösségi tervezés igénye szakmai felügyelettel, „Art of Hosting” módszerrel		<ul style="list-style-type: none">• A módszer csak megfelelő szakmai irányítással, és a lakók elképzeléseinek, ötleteinek, szakmai szempontok szerinti megvalósításával, konstruktív beszélgetéssel, valamint kompromisszumos készséggel működik

<ul style="list-style-type: none"> Lakók igényeinek, ötleteinek maximális figyelembe vétele, illetve ennek igénye a funkcionális kialakítás során 	<ul style="list-style-type: none"> A pályázathoz konkrét terv, illetve az udvarról készült rajz benyújtása nem történt meg, így a pályázati anyag nem kellően egzakt, néhol sok a bizonytalan tényező. Inkább „ötletszintű”, mint konkrét megoldási javaslatokat, kialakítást felvonultató anyag. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Konkrét terv és műszaki tartalom hiányában a költségvetés erősen a „becslés”szintjén mozog. A hazai piaci árak és a költségvetési normák ismeretében egyes tételek alul, míg mások felülárazottak, a költségvetés tételei hiányosak, így nem egyértelműsíthető, hogy az udvar a lakók igényei szerinti felújítása milyen költségekkel jár. 	
<ul style="list-style-type: none"> A hátsó udvarrészen igény a zöldfelület dominanciájának megtartására, illetve a melléképület bontásával, a zöldfelület növelésére 	<ul style="list-style-type: none"> Nem derül ki, a garázs a jövőben milyen funkciót lát el. Ha gépkocsi tárolásra használják, a zöldfelület védelme és a használhatósági szempontok miatt, mindenképpen biztosítani kell a szilárd felületen történő megközelítést, ami a zöldfelület csökkenését eredményezheti 	

<ul style="list-style-type: none"> • A meglévő fák átvizsgálása, metszése a balesetveszély elkerülése érdekében dicséretes 	<ul style="list-style-type: none"> • A költségvetés nem tartalmazza a szakember által történő átvizsgálás kiadásait 	<ul style="list-style-type: none"> • Javasolt a meglévő fákról táj- és kertépítész szakember által készített favizsgálati tervet készíttetni, ami a fák dendrológiai meghatározása mellett azok egészségi állapotáról is tájékoztatást ad. Létezik még a nem látható veszélyek bemérésére ultrahangos favizsgálati módszer is. Ennek megrendelése az anyagi lehetőségektől, illetve a fák állapotától függ.
		<ul style="list-style-type: none"> • A pályázat szerint a kivitelezési munkákat augusztusban kívánja a lakóközösség elvégezni. Ebben az időpontban azonban nem minden kerti munka végezhető el. (metszés tavaszi feladat, átültetés időpontja késő ősz vagy kora tavasz, fűvesítés az augusztusi nyári nagy melegben biztonsággal nem kivitelezhető) A munkák elvégezhetőségéről szakemberrel javasolt konzultálni.

A fentiek figyelembe vételével a keretösszeg elosztását a következő képen javasoljuk elosztani:

Társasház	Javasolt támogatás	Indoklás
Somogyi Béla u. 7.	750.000,-	<ul style="list-style-type: none"> • Komplex, az udvar teljes egészére vonatkozó felújítás. Mivel az épület külső és belső homlokzata már megújult, így a ház teljes egészében „új köntösbe öltözne”, és megújulna.
Bródy Sándor u. 17.	375.000,-	<ul style="list-style-type: none"> • Csak az egyik udvar felújítása történne meg. Emiatt a későbbiekben, a másik udvar felújításához is szükséges még más forrásból is támogatást szereznie a lakóközösségnek. Bevallásuk szerint a hiányzó költségeket egyéb pályázatok benyújtásával próbálják meg előteremteni. • Jelen pályázat költségvetése sem fedezi a tervezett felújítások teljes egészét, így a lakóknak már most is mindenképpen szükséges a hiányzó források saját erőből történő, vagy más pályázat útján történő biztosítása.
Rökk Szilárd u. 17.	375.000,-	<ul style="list-style-type: none"> • A homlokzat ezután újul meg, ezért a házban lesznek még olyan kivitelezési munkák, amely munkák alatt sérülhet a felújított udvar • Az udvarnak csak egyik része készülne el • konkrét terv hiányában nem egyértelmű mit és hogyan szeretnének valamint milyen költségből megoldani • a ház eleve csak 490.000,- támogatást igényelt

PÁLYÁZAT

SOMOGYI BÉLA UTCA 7. TÁRSASHÁZ

EURÓPA BELVÁROSA PROGRAM II. ÜTEM

/BELSŐ UDVAR PROGRAM/

„Ha el tudod képzelni, meg tudod valósítani.

Ha meg tudod álmodni, képes vagy valóra váltani.”

- William Artur Ward -

A TÁRSASHÁZ TÖRTÉNETE

A Somogyi Béla u. 7. számú Társasház a feljegyzések alapján 1902-ben épült. Korábban egy tulajdonosa volt, de a háború után a lakásokat „államosították” és felosztották, így kialakult a jelenlegi lakáselosztás. A történelem viharai meglátszottak a házon, homlokzatát több golyó ütötte nyom tarkította még két évvel ezelőtt is. Napjainkban a lakások között megtalálható a többszobás „nagypolgári” lakástípus, valamint a garzonlakás is. A lakások jelenlegi tulajdonosai közül többen vannak még, akik ott születtek az '50-es évek elején, így érthetően rendkívül a szívükön viselik a ház sorsát. A Társasházban az Önkormányzat 10% feletti tulajdonnal rendelkezik.

A házon gyakorlatilag évtizedekig alig voltak felújítási munkák, lévén a ház folyamatosan tőkehiánnyal küszködött, pályázaton 2008 előtt nem indult, komolyabb felújítási alapot csak 2007-ben kezdett felhalmozni a ház, miután több lakás kéményét életveszélyessé minősítették a kéményellenőrzés során.

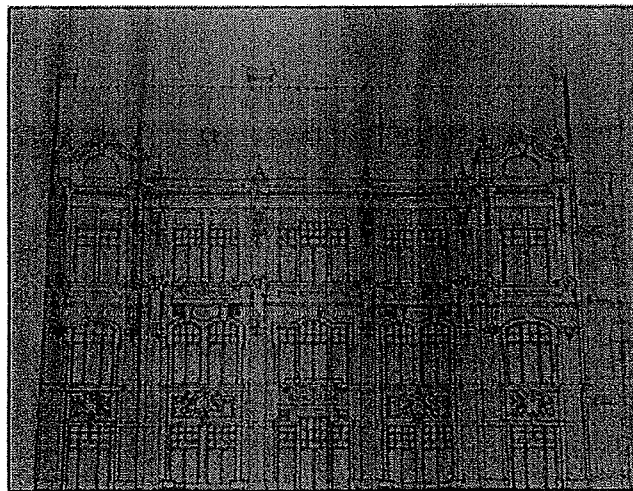
A jelenlegi közös képviselet 2008-ban vette át a képviseleti feladatokat és korábban említett okokból adódóan az első megtakarítások az életveszélyessé vált kémények bélelésére és átépítésére kerültek felhasználásra. Időközben azonban az épület állapota tovább romlott és a homlokzat vált életveszélyessé, ahonnan a hevesebb viharok több homlokzati elemet leszakítottak, több alkalommal a Katasztrófavédelem kerítette el a ház körüli járdát.



A Társasház homlokzata 2012-ben

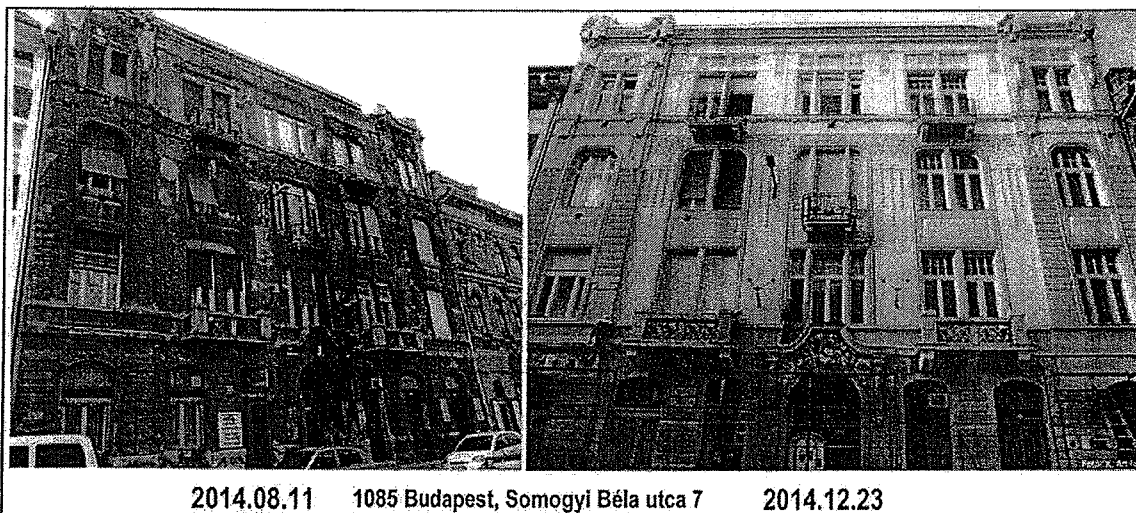
De több éves eredményes gazdálkodásnak és a tulajdonosok példás fizetési moráljának, valamint az Önkormányzat által kiírt „Európa Belvárosa Program I. ütemének” köszönhetően lehetőség nyílt megvalósítani az utcai homlokzat teljes felújítását. A pályázat eredményesnek bizonyult és a Társasház 4.484.802 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert el.

Tekintettel a ház eredeti kialakítására, gyönyörű díszekre, építészeti megoldásaira, a lakóközösség egyhangúlag úgy döntött, hogy a fellelhető dokumentumok alapján igyekszik az eredetihez leginkább hasonló homlokzatot kialakítani. Ennek érdekében kikeresésre kerültek a Levéltárból a homlokzati rajzok, építészeti dokumentumok.



A ház eredeti homlokzata /forrás: Levéltár/

A tervezéssel Balogh Bertalan Urat bízta meg a Társasház, akinek terveit a Tervtanács egyhangúlag támogatta és elfogadta, így a felújítás elől minden akadály elhárult. A kivitelezés nem volt zökkenőmentes, de 2015. februárjára elkészült az új homlokzat, mely méltán lett a Somogyi Béla utca és általában a Palotanegyed díszé.

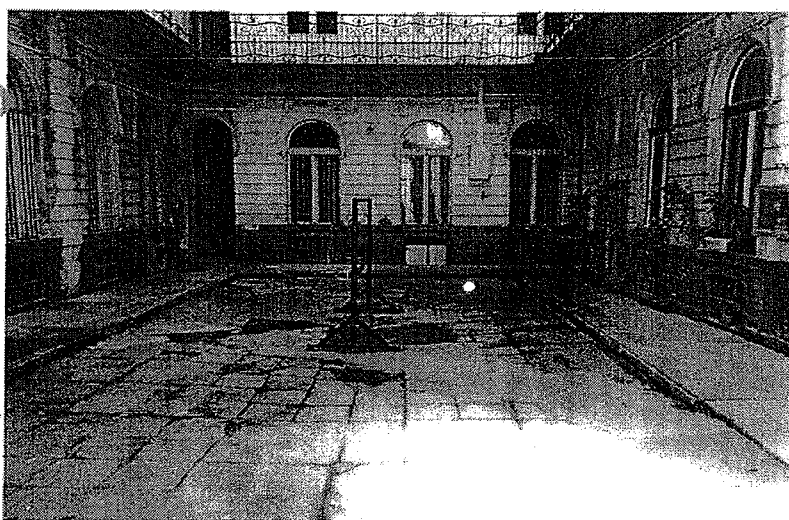


A házban továbbra is rengeteg felújításra váró épületrész található, melyek csak több évre tervező, célirányos gazdálkodással hozhatók rendbe, hosszú évek alatt, melyet pályázati támogatások rövidíthetnek jelentősen. Szeretnénk elérni, hogy a Somogyi Béla utca 7. Társasház a kerület és az „Európa Belvárosa Program” referenciaépülete legyen.

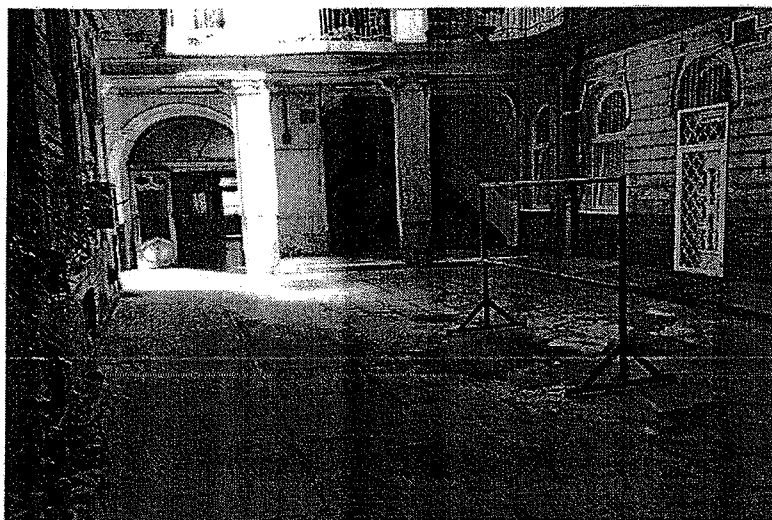
BELSŐ UDVAR PROGRAM

A Társasház bemutatásakor már elhangzott, hogy több tulajdonos több, mint öt évtizede lakik a házban. Érthető módon rendkívül kötődnek a házhoz és már korábban is tevőlegesen is hozzájárultak a Társasház állagának megóvásában és megújításában. A belső homlokzat részleges renoválása és festése lakói összefogás eredménye, a Társasház az anyagot biztosította, a munkát a tulajdonosok szabadidejükben végezték. Ez a tulajdonosi szemlélet egybevág a nemrég meghirdetett „Európa Belvárosa Program II. ütem” Belső Udvar Programjával, ahol a felújítás mellett a lakói összefogás és a közösségépítés is hangsúlyos szempont. Így természetesen nem volt kérdés, hogy a 2015. június 7-én tartott közgyűlés megszavazza-e a pályázaton való indulást.

A jelenlegi belsőudvar gyakorlatilag funkció nélküli, burkolata elavult, megsüllyedt, gyaníthatóan több ponton emiatt nedvesedik az épület alatti pince. Emiatt a Társasház egy eredményes pályázati elbírálás esetén duplán profitálhatna, egy komoly műszaki problémát oldana meg, és – a látványterveket figyelembe véve – szinte páratlan közösségi teret alakítana ki.



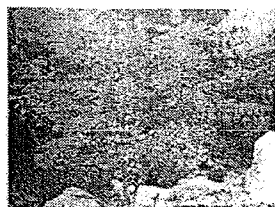
Az udvar jelenlegi állapota



Már a tervezés is a házhoz kötődik – bár nem tulajdonosi szinten – ugyanis a tervet az egyik lakás szakirányú végzettséggel és tapasztalattal rendelkező bérlője készítette és bocsátotta rendelkezésre térítésmentesen a Társasház részére. A tervezés során figyelembevételre kerültek a növények kiválasztásánál a fényviszonyok, a várható páratartalom, illetve a műtárgyak esetében a funkcionális használhatóság. A kivitelezés során négy férfi

tulajdonos az anyagmozgatásnál segítene a kivitelezőknek, a zöldterület tervezőjének irányítása alatt pedig két hölgy és egy férfi tulajdonos közreműködésével történne a növények ültetése. Ezzel a szervezéssel 175.000 Ft munkadíjjal csökkent a kivitelezés költsége. Továbbá a kialakítást követően a tulajdonosok egy jelentős része vállalta a növények gondozását, így ez nem kerülne a Társasház részéről külön költségbe.

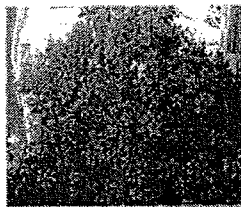
A következő oldalon látható a részletes belső udvar koncepció, mely egy újabb bizonyítéka annak, hogy a milyen igényes a lakóközösség a környezetére. A vállalt feladatok pedig ismét bizonyítják, hogy ennek érdekében tevőlegesen is hozzájárulnak a megújításhoz.



Japan juhar



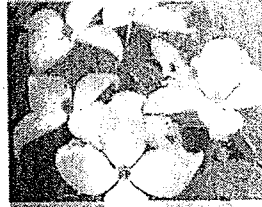
Babérhanga (örökzöld)



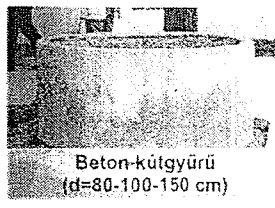
Ruscus (örökzöld)



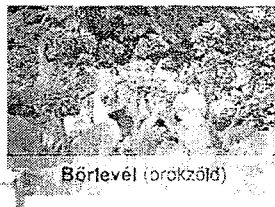
Gyöngyliliom (örökzöld)



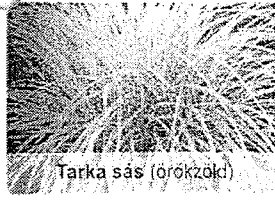
Csillagsom



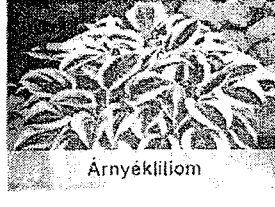
Beton-kútgyűrű
(d=80-100-150 cm)



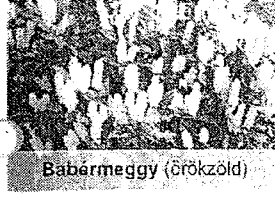
Bőrlevél (örökzöld)



Tarka sás (örökzöld)



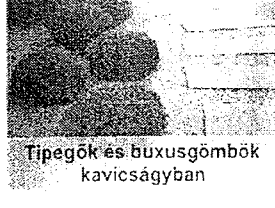
Árnyékliliom



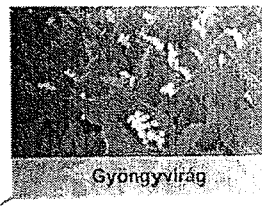
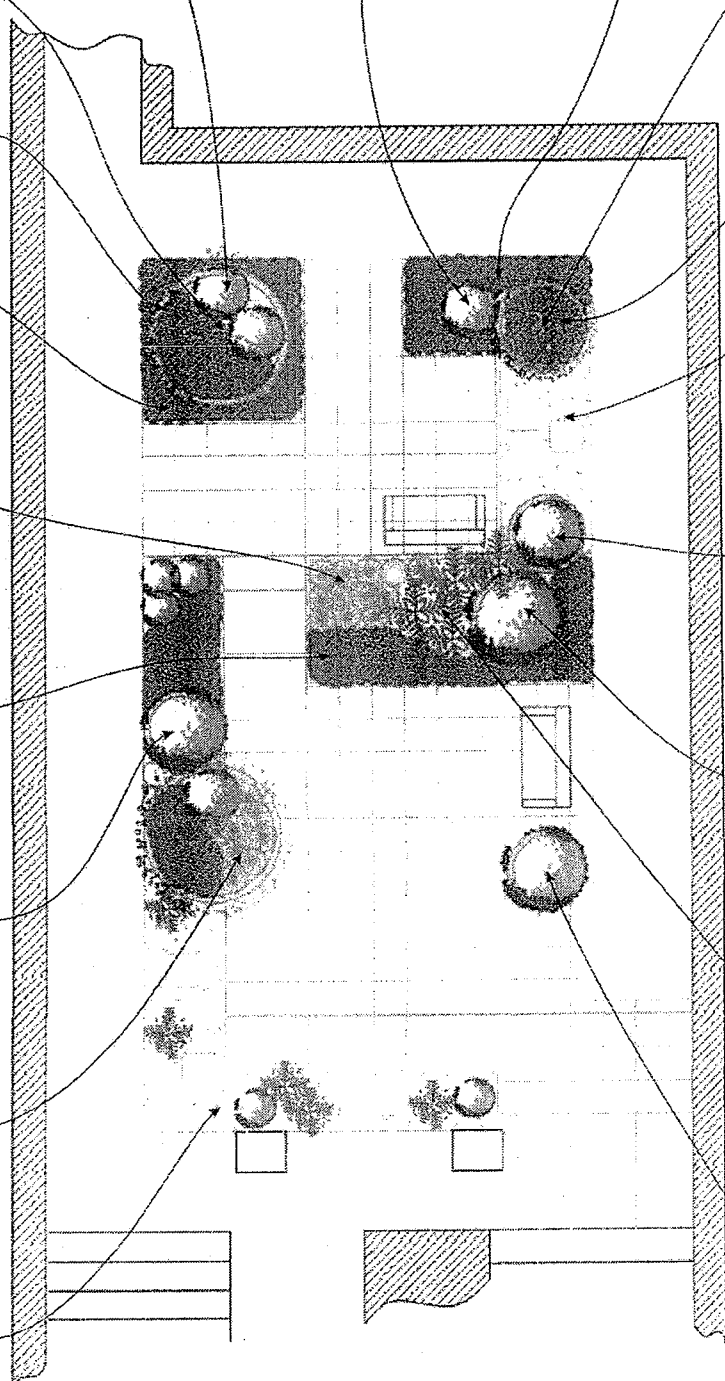
Babérmeggy (örökzöld)



Vizesésfű



Tipegők és buxusgömbök
kavicságyban



Gyöngyliliag



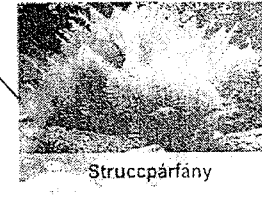
Tipegők kavicságyban



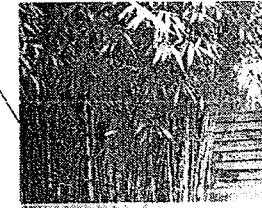
Japanszentfa (örökzöld)



Pragai hangita (örökzöld)



Struccpárfány



Bambusz (örökzöld)

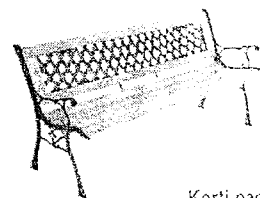
Társasház belső udvarának koncepcióterve

Helyszín: 1085 Budapest Somogyi Béla utca 7.

Tervező: Szőke Katalin I okl. tájépítész mérnök

Dátum: 2015. június

Méretarány: illesztett



Kerti pad
(120 cm széles)

Semmelrock kerti lap
40x40 cm, szürke

FINANSZÍROZÁS

A kivitelezés teljes költsége: bruttó 1.595.422 Ft

Biztosított önerő: bruttó 845.422 Ft

Pályázott vissza nem
térítendő támogatás: bruttó 750.000 Ft

A következő oldalon a részletes költségvetést mutatjuk be.

SMART-TOX Épületszerviz Kft.
2330 Dunaharaszti, Munkácsy M. u. 80.

Megrendelő: Társasház
Somogyi Béla u. 7.

Cím :1085 Budapest,
Somogyi Béla u. 7.

Dátum: 2015.06.11

Munka leírása:
Pihenőtér kialakítása terv szerint
Megtülyedt burkolat cseréjével
Növénytelepítéssel

Készítette: Kövesi László

A kalkuláció a "Társasház belső udvarának koncepcióterve" alapján készült.

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége	737.117	519.121
1.1 Közvetlen önköltség összesen	737.117	519.121
2.1 ÁFA vetítési alap		1.256.238
2.2 Áfa	27.00%	339.184
3. A munka ára		1.595.422

Kövesi László, ügyvezető

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	19-010-1.1.4.1 (4) ÖN Általános teendők tervezési és előkészítési szakaszban, területhasználati díjak, közterületek 12 m2	3.300	0	39.600	0
2	21-004-3.1 (6) Humusztérítés 40 cm vastagságig kézi erővel, vízszintes felületen 50 m-ig, növényfelületek alá 5 m3	5.300	3.539	26.500	17.695
3	21-004-3.2 (7) Kavicsterítés 20 cm vastagságig kézi munkával, osztályozott koulé kavics 2 m3	8.120	3.591	16.240	7.182
4	21-008-2.1.2 (8) ÖN Tömörítés bármely tömörítési osztályban gépi erővel, nagy felületen, tömörségi fok: 90% 6 m3	470	5.423	2.820	32.538
5	21-011-3.2.2 (10) ÖN Fejtett föld mozgatása I-IV. osztályú talajban, talicskával, többlet minden további 10,0 m-re, 100 m-ig 6 m3	0	720	0	4.320
6	21-011-11.4 (24) ÖN Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 6,0 m ³ -es konténerbe 2 db	32.000	0	64.000	0
7	21-011-12 (29) ÖN Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül 12 m3	0	1.050	0	12.600
8	31-000-13.2 (69) ÖN Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagságig, kavicsbetonból, salakbetonból 16 m2	0	3.660	0	58.560

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
9	53-021-1.2-0231016 (3) ÖN Polimerbeton vízvezető rendszer (folyóka) elhelyezése, (udvari lefolyó vagy udvari víznyelő) horganyzott acél ráccsal vagy öntöttvas ráccsal, földmunkák és ágyazatkészítés nélkül ACO SELF udvari lefolyó 25x25 cm, horg.acél ráccsal, Rend. szám: 01581 1 db	22.014	8.700	22.014	8.700
10	53-021-1.3.1-0231017 (4) Polimerbeton vízvezető rendszer (folyóka) tartozékainak elhelyezése (udvari lefolyóhoz vagy udvari víznyelőhöz), homloklap, magasítóelem, csőcsonk, stb. ACO SELF elem 2 db	11.045	2.700	22.090	5.400
11	62-001-5.2 (10) ÖN Beton vagy bazaltbeton járdalap bontása, betonágyazattal 45 m ²	0	1.554	0	69.930
12	62-002-21.3-0617731 (13) ÖN Egyéb használatos szegélykövek, útszegélyek készítése, alapárok kiemelése nélkül, betonhézagolással, 100 cm hosszú elemekből SEMMEYROCK kerti szegély 100x20x5 cm, szürke 69 m	1.176	1.236	81.144	85.284
13	62-003-7.1.1-0617471 (23) Térburkolat készítése 15 cm vtg. tömörített kavics alapréteggel, 3 cm vtg. homokágyazattal, előregyártott betonlapból, 40x40x3,8, cm-es SEMMEYROCK Kerti lap, szürke 39 m ²	4.958	2.298	193.362	89.622
14	62-004-1.3-0610740 (3) Burkolat-helyreállítás alapra fektetve, betonlapból, cementhabarcs kiöntéssel meglévő járdalapok esetében, lakások előtti járdánál 15 m ²	1.161	1.980	17.415	29.700

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
15	81-002-4.1.1.1.3-0131522 (385) PVC-KGEM lefolyóvezeték szerelése, tokos, gumigyűrűs kötésekkel, cső elhelyezése csőidomok nélkül, szakaszos tömörségi próbával, szabadon, csőtartókkal, DN 150 PIPELIFE PVC-U tömőrfalú tokos csatornacső 6 m	3.152	1.800	18.912	10.800
16	91-003-1.2.1.1.2-0313315 (38) Növények szabadföldi telepítése, cserjék, lombhullató fajokkal, szoliterként, szabadgyökerű cserjével, szervestrágyázással, 40/60 méretben átlagáron 97 db	840	360	81.480	34.920
17	91-004-2.1-0619010 (12) Kertépítő elemek elhelyezése előregyártott elemekből, virágtartók, különböző méretű beton kútgyűrűk elhelyezése, d150; d100; d80cm átmérőkben, átlagáron különböző mélységig süllyesztve 7 db	14.600	6.210	102.200	43.470
18	91-004-2.4 (15) Kertépítő elemek elhelyezése előregyártott elemekből, kerti padok, meglévő sfk alapra, 125cm széles kerti lakkozott pad 2 db	24.670	4.200	49.340	8.400
Munkanem összesen:				737.117	519.121

TULAJDONOSI TÁMOGATÁS

A 2015. június 7-én megtartott közgyűlésen a jelenlevő tulajdonosok egyhangúlag megszavazták a pályázaton való részvételt és a biztosítandó önerő mértékét.

- **7/ 2015. június 7-i határozat:**

A közgyűlés úgy határozott, hogy felkéri a közös képviseletet, nyújtson be pályázatot az „Európa Belvárosa Program II. ütem” keretében meghirdetett Belső Udvar Programra a bemutatott tervek alapján. A kivitelezés maximum költségvetését 1.600.000 Ft-ban határozza meg, melyhez 850.000 Ft önerőt biztosít, a fennmaradó költséget a pályázat során elnyerhető 750.000 Ft vissza nem térítendő támogatásból kívánja finanszírozni.

Összes jelenlevő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

A pályázati anyaghoz a következő oldalon csatoljuk a közgyűlés aláírt, kivonatos jegyzőkönyvének másolatát.

Budapest, 2015. június 19.



Pach Ákos

/közös képviselő/

TÁRSASHÁZ

1085 Budapest, Somogyi Béla u. 7.

JEGYZŐKÖNYV

Kivonat a 2015. június 7-i közgyűlés határozatairól.

Készült: A Somogyi Béla u. 7. Társasház (1085 Budapest, Somogyi Béla u. 7.) 2015. június 7-én 15:15-17:00 óra között tartott megismételt közgyűlésén.

Jelen vannak: - a jelenléti iv szerinti tulajdonosok
(11 tulajdonos, ebből 3 tulajdonos meghatalmazással)
- Pach Ákos közös képviselő

Név	Tulajdoni hányad	Meghatalmazott
[REDACTED]	27	
[REDACTED]	53	
[REDACTED]	19	
[REDACTED]	48	[REDACTED]
[REDACTED]	31	
[REDACTED]	22	
Pikkorlinó Bt.	10	[REDACTED]
[REDACTED]	29	[REDACTED]
[REDACTED]	20	
[REDACTED]	35	
[REDACTED]	25	
Összesen (17 tulajdonos)	319 tulajdoni hányad	3 meghatalmazott

A közgyűlés a - (2003. évi CXXXIII. 36.§ (1)) - pontja szerint határozatképes.

A jelenlevők lakók a tulajdonjogukat, és tulajdoni hányaduk mértékét a közgyűlés megkezdését megelőzően igazolják. Ennek alapján a jelenlevők, valamint a távollévők jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással igazolt képviselői összesen 31,9% (319/1.000) tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

• 1/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés hozzájárul ahhoz, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készülhessen.

Összes jelenlevő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 2/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés megszavazza levezető elnöknek [REDACTED]

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 3/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyvvezetőnek [REDACTED]

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 4/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek [REDACTED] tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 5/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés megszavazza jegyzőkönyv-hitelesítőnek [REDACTED] tulajdonost.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 6/ 2015. június 7-i határozat:

A Társasház közgyűlése elfogadja a közös képviselőt 2014. évi beszámolóját, valamint a felmentvényt a közös képviselő részére megadja.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 6/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés elfogadja a 2011. évi költségvetést, annak kiadási és bevételi terv oldalát, valamint úgy határozott, hogy a közös költség a vízórás lakások esetében a továbbiakban is 170 Ft / m² / hó összeg szinten, a vízórával nem rendelkező tulajdonosok közös költsége pedig a továbbiakban is 350 Ft / m² / hó összeg szinten alakuljon.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartózkodás:	0,00 %

• 7/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés úgy határozott, hogy újabb lakástakarékpénztár szerződést indít az OTP Lakástakarékpénztár Zrt-nél, melynek havi betétösszege 50.000 Ft (plusz a számlavezetési díj), futamideje pedig 60 hónap.

Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartozkodás:	0,00 %

• 7/ 2015. június 7-i határozat:

A közgyűlés úgy határozott, hogy felkéri a közös képviselőt, nyújtson be pályázatot az „Európa Belvárosa Program II. ütem” keretében meghirdetett Belső Udvar Programra a bemutatott tervek alapján. A kivitelezés maximum költségvetését 1.600.000 Ft-ban határozza meg, melyhez 850.000 Ft önerőt biztosít, a fennmaradó költséget a pályázat során elnyerhető 750.000 Ft vissza nem térítendő támogatásból kívánja finanszírozni.

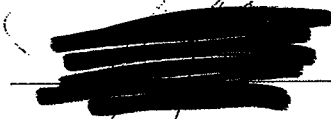
Összes jelenlévő tulajdoni hányad:	31,90 %
Határozattervezet melletti igen szavazat:	31,90 %
Határozattervezet melletti nem szavazat:	0,00 %
Tartozkodás:	0,00 %

A jegyzőkönyv lezárva 2015. június 7. 17:00-kor

Levezető elnök:



Jegyzőkönyv hitelesítők:



Jegyzőkönyv vezető:



Palotanegyed Belsőudvar program, pályázati űrlap

Cím: 1085 Bp, Somogyi Béla u. 7.

Kapcsolattartó neve: Pach Ákos közös képviselő

Telefonszám: .20/669-0027

Leírás a belső udvar jelenlegi és tervezett állapotáról, a lakóközösség közreműködésének

bemutatása a tervezés és a kivitelezés során:

A Társasházban több tulajdonos több, mint öt évtizede lakik a házban. Érthető módon rendkívül kötődnek a házhoz és már korábban is tevőlegesen is hozzájárultak a Társasház állagának megóvásában és megújításában. A belső homlokzat részleges renoválása és festése lakói összefogás eredménye, a Társasház az anyagot biztosította, a munkát a tulajdonosok szabadidejükben végezték. Ez a tulajdonosi szemlélet egybevág a nemrég meghirdetett „Európa Belvárosa Program II. ütem” Belső Udvar Programjával, ahol a felújítás mellett a lakói összefogás és a közösségépítés is hangsúlyos szempont. Így természetesen nem volt kérdés, hogy a 2015. június 7-én tartott közgyűlés megszavazza-e a pályázaton való indulást. A jelenlegi belsőudvar gyakorlatilag funkció nélküli, burkolata elavult, megsüllyedt, gyaníthatóan több ponton emiatt nedvesedik az épület alatti pince. Emiatt a Társasház egy eredményes pályázati elbírálás esetén duplán profitálhatna, egy komoly műszaki problémát oldana meg, és – a látványtervetek figyelembe véve – szinte páratlan közösségi teret alakítana ki.

Már a tervezés is a házhoz kötődik – bár nem tulajdonosi szinten – ugyanis a tervet az egyik lakás szakirányú végzettséggel és tapasztalattal rendelkező bérlője készítette és bocsátotta rendelkezésre térítésmentesen a Társasház részére. A tervezés során figyelembevételre kerültek a növények kiválasztásánál a fényviszonyok, a várható páratartalom, illetve a műtárgyak esetében a funkcionális használhatóság. A kivitelezés során négy férfi tulajdonos az anyagmozgatásnál segítene a kivitelezőknek, a zöldterület tervezőjének irányítása alatt pedig két hölgy és egy férfi tulajdonos közreműködésével történne a növények ültetése. Ezzel a szervezéssel 175.000 Ft munkadíjjal csökkent a kivitelezés költsége. Továbbá a kialakítást követően a tulajdonosok egy jelentős része vállalta a növények gondozását, így ez nem kerülne a Társasház részéről külön költségbe.

A következő oldalon látható a részletes belső udvar koncepció, mely egy újabb bizonyítéka annak, hogy a milyen igényes a lakóközösség a környezetére. A vállalt feladatok pedig ismét bizonyítják, hogy ennek érdekében tevőlegesen is hozzájárulnak a megújításhoz.

Csatolmányok:

- Társasház közgyűlési határozata
- Költség kalkuláció
- Fényképek, leírások a ház történetéről, koncepció terv (Nem kötelező!)

Dátum: 2015.06.19.



Kapcsolattartó aláírása

PÁLYÁZAT

PALOTANEGYED BELSŐUDVAR PROGRAM

1088. Bródy Sándor u. 17. Társasház

Leírás a belső udvar jelenlegi és tervezett állapotáról, a lakóközösség közreműködésének bemutatása a tervezés és kivitelezés során.

Kapcsolattartó: Gerbner Gábor – Közös Kép Társasházkezelő Kft.

telefon: 0630-443-3757, e-mail: info@kozoskep.hu

2015. június 19.

A HÁZ JELENLEGI HELYZETE

A Bródy Sándor u. 17. Társasház tulajdonosi közössége 2014-re nagyrészt egyetértett abban, hogy nagyobb aktivitásra van szükség, hiszen a házban évek óta nincs érdemi fejlődés, miközben a kerületben elérhetőek lennének pályázati források, aminek eredményeképpen a Palotanegyedben komoly társasházi felújítások kezdődtek.

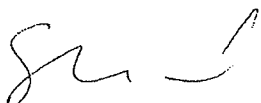
A társasház hosszú egyeztetések után magas részvétellel új közös képviselőt választott, a Közös Kép Társasházkezelő Kft-t.

Egyértelmű elvárás, hogy a ház korábban megújult felületei mellé zárkózzon fel az egész épület, és a meglévő forrásokhoz lehetőség szerint minden elérhető pályázati forrást is kutasson fel a társasház. Az idei évben több pályázatot is szeretnénk beadni, hogy ez az elvárás minél előbb teljesülhessen.

NÖVEKVŐ KÖZÖSSÉGI AKTIVITÁS

Ahhoz, hogy a döntésekben a társasházi tulajdonosok minél aktívabban vegyenek részt, a korábbiaktól eltérő légkört kell teremteni, ahol a közös képviselet minden lakó véleményére kíváncsi. Ehhez segítség a rendszeres személyes jelenlét a házban, és hamarosan a társasház sok éve lényegében kihasználatlan helyiségében közösségi irodát alakítunk ki, hogy a lakók, tulajdonosok minél egyszerűbben, kényelmesebben részt tudjanak venni a társasház életében. Olyan társasházi működést szeretnénk, ahol a tulajdonosok részletes tájékoztatást kapnak, ami segíti őket a döntésben, és így minél többen részt is vesznek a döntéshozatalban.

A ház értékeire is szeretnénk felhívni a tulajdonosok figyelmét, így 2015-ben a társasház részt vett a Budapest 100 rendezvénysorozaton, ahol sok száz ember csodálhatta meg a fővárosi helyi védetség alatt álló épületet. Ehhez kapcsolódóan háztörténeti kutatás is készült, amelyet tartalmaz a pályázati anyag.



A társasházban élt és alkotott Kádár Béla expresszionista festőművész, akinek a 2014-ben levert, és bronz domborművétől megfosztott emléktábláját a Civilek a Palotanegyedért Egyesülettel együttműködve az idei évben helyreállítjuk. A festőművész örökösével megállapodtunk abban is, hogy segítséget ad ahhoz is, hogy a festőművész alkotásai egy részét is valamilyen tabló formájában megismerhessék a házban járok.

A Budapest 100 jó alkalom volt arra, hogy a közösség nyitottabbá váljon, és saját történetére büszkébb legyen.

Ezt követően érkezett megkeresés arra vonatkozóan, hogy az Imagine Budapest Belsőudvar sétáiban vezetett csoportok is megtekinthessék a ház udvarait. A megkeresésről közgyűlési döntés született, a társasház nyitott az együttműködésre, szerződésben szabályozott keretek között szívesen fogadja az érdeklődőket.

AZ UDVAROK KÖZÖSSÉGI TERVEZÉSÉNEK FOLYAMATA

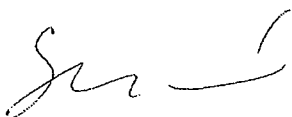
A belső udvarok a jelenlegi, kissé elhanyagolt állapotukban is impozánsak, de évekkel ezelőtt felmerült már az a cél, hogy hozzuk ki az udvarokból a maximumot. Az évekkel ezelőtti vita viszonylag jól dokumentált az akkori közös képviselő jóvoltából, aki azóta is lakástulajdonos a társasházban. A közös képviselet által végzett korábbi lakói igényfelmérés, és a lakókkal folytatott személyes egyeztetések alapján a fő problémák világossá váltak.

A 2015. évi rendes közgyűlésen a ház úgy döntött, hogy a belső udvarok hosszú távú koncepciójának kialakítására tájépező, kerttervező szakembereket bíz meg, akik a lakókkal együttműködve formálják meg tervüket. Több ajánlat közül a számvizsgáló bizottsággal együttműködve az Újirány Csoportot bízta meg a társasház, figyelembe véve azt is, hogy nekik van tapasztalatuk a közösségi tervezésben.

A korábbi igényeket megismerve jöttek el a 2015. június 11-én rendezett lakógyűlésre a társasházban, ahol a közösség megvitatta a lehetőségeket, felszínre kerültek a korábban kevésbé ismert érdekellentétek, és a lehetséges megoldások. A közösség úgy döntött, hogy a Palotanegyed Belsőudvar programon az első udvarra koncentrál, hiszen ezt használja a legtöbb ember, és itt van egyértelműen szükség funkcionális módosításokra is. A többi udvart később, más forrásból újítja meg a társasház.

A lakóközösség június 18-án közgyűlésen folytatta a vitát, és a jövőben is közösen tervezzük a pontos részletek meghatározását. Ezen kívül, a szaktudást nem igénylő munkák elvégzésében is részt vesz majd több tulajdonos, ahogy egyébként jelenleg is részt vesznek többen a növényzet gondozásában. Ezek a munkák részletezésre kerülnek a csatolt költségbebecslésben.

A vita folytatódott a 2015. június 18-i közgyűlésen, ahol az ismertetett tervek a korábbi lakói javaslatok felhasználásával készültek, sőt volt olyan lakó is, aki kidolgozott, saját javaslattal érkezett. A társasház a pályázaton való indulás mellett döntött, és elfogadta a pályázatra beadandó koncepciót, ami a hosszú távú terveknek egy olyan eleme, ami a pályázat keretein belül megvalósítható.



AZ ELSŐ UDVART ÉRINTŐ JELENLEGI FŐ TÉNYEZŐK, PROBLÉMÁK

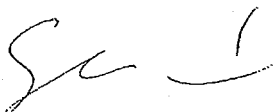
1. A háznak három udvara van, 71 lakásban, kb. 150 ember él. Ezek az emberek egyetlen utcai bejáraton keresztül jutnak el a lakásukhoz.
2. A földszinten lakók átmennek az első udvaron, a második udvar lakásaiba is, a nyugati szárny ablakai alatt – motorral, biciklivel vagy gyalog.
3. A második udvar 57 cm-el magasabban van, tehát oda most 3 és fél lépcső vezet... ezzel eljátszva a lehetőséget az akadálymentes megközelítésre.
4. Az első udvarban van a zárt szeméttároló, ahová minden lakó eljut, nap-nap után, a régi cselédlépcső aljában van négy szelektív kuka, ami kevés, különösen a papírszemeteké, mivel a házunkban van egy kis üzlet, aminek a göngyölege is ide kerül – elvégre fizetik ők is a közös költséget.
5. A ház tulajdonosai közül kezdetben egynek, ma már négynek van motorja, amit a lebetonozott placon parkoltat... ez persze érdeellentétben van azokéval, akiknek ide nyílik az (egyetlen) ablaka.
6. A házban egyre növekvő számban vannak kerékpárok, a meglévő kerékpártárolók már nem elegendők, nem is biztonságosak.
7. Az első udvar hosszúkás tömbje észak-déli irányú, a két végén hatalmas beton placc, közepén kert, amibe nem lehet bemenni, csak kívülről nézni.
8. A ház alatt 1200 négyzetméternyi pince kihasználatlanul – lomtár, amely falai ráadásul vízesek a talajnedvesség miatt. A pincefalakban lévő nedvesség nem tud kiszellőzni, mert az erre szolgáló nyílásokat beüvegezték, befedték. Az átjáró előtti betonplacc körül a falak nedvessége másfél-két méter magasra kúszik...
9. Az első udvar 11 méterszer 36 méter alapterületű, és a 4.5 méter magas földszint felett négy 3.4 belmagasságú emelet van, vagyis ez összesen kb. 19.5 méter magas kútszerű képződmény, amelynek piszkosszürke falain koppannak a hangok, ha valaki normálisan beszélget az udvaron, annak minden szavát a negyediken is hallják.
10. A házban elég kevés a gyerek, de azok sem tudnak hol játszani...
11. A kertben csak egy helyen lehet úgy leülni, hogy a kertben legyen az ember, a többi padról a betonon álló motorokat lehet csak látni, háttal a kertnek.
12. A kertet valójában csak az emeletekről lehet élvezni – felülről szép zöld a látvány, ám azok, akik legközelebb vannak hozzá, azok csak az egymást zavaró funkciókat szenvedik el. A kert nem a földszinti lakóké, bár többnyire ők gondozzák, hanem meg kellene találni az egyensúlyt, hogy mindenki magáénak érezze ezt a teret, és az egyik lakó érdeke se sértse a másikat.
13. Bármilyen nagy az udvar alapterülete, a sokféle funkció egy szinten azért nem oldható meg jól, mert körben lakások ablakai vannak.
14. A földszinti lakások ablakai alatt nem lehet rámpát építeni, de nem csak ez az egyetlen ok, amiért érdemes a közlekedést a kert belsejébe vezetni...

TERVEZŐI MŰLEÍRÁS

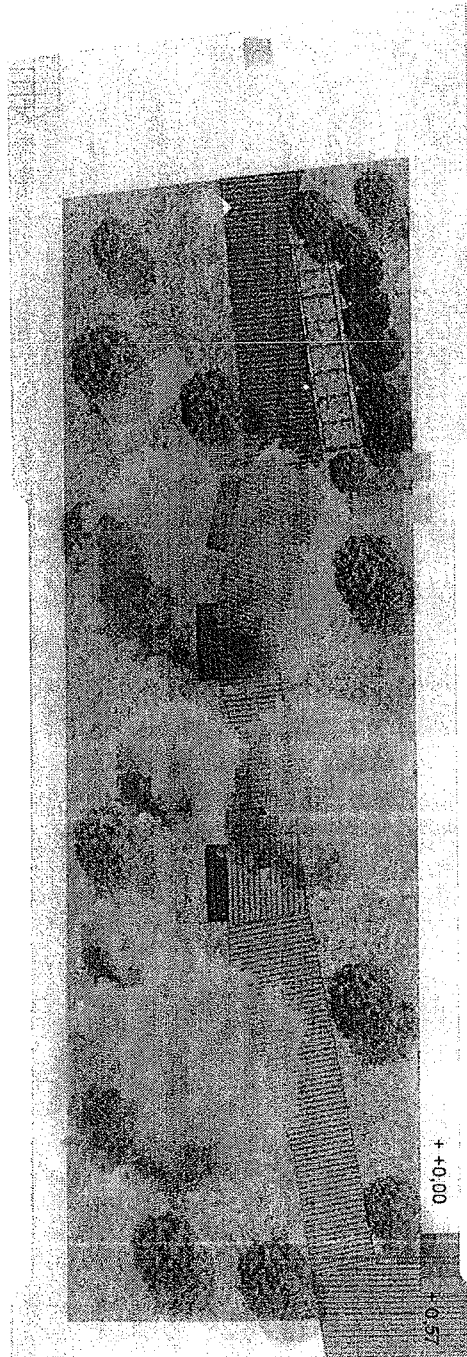
A ház első udvara árnyas, karakteres növényállománnyal rendelkező terület, amely értékes felületet jelent a lakóközösség számára. Díszítő értékén, valamint az udvar klimatológiai viszonyainak jótékony szabályozásán túl egyéb funkcióval azonban nem bír. Releváns igény tehát e terület hasznosítása és funkcionálizálása, vagyis az egybefüggő zöldfelület feltárása és használhatóvá tétele. Ennek legegyszerűbb módja, olyan tartózkodási felületek kialakítása, melyek lehetővé teszik olyan pontok kialakítást, melyet a lakók a "zöldben ülve" tudnak használni.

A koncepció végleges megalkotását a lakók elvárásai és ötletei alakították, a felmerülő igények és problémák jövőbeni orvosolására. Mindezek alapján az említett apró terek egy hosszanti, a növényzetbe vágott útvonal mentén kerülnek kialakításra. Tehát kialakításra kerül egy a fák között elhaladó épített objektum, egy faburkolatú útvonal, mely az udvar hátsó felében rámpává módosul, így oldva meg a középső udvar akadálymentes megközelítését. A tervezett sétány egyaránt jelent funkcionális közlekedési lehetőséget, valamint a mellette elhelyezett padokkal kellemes tartózkodási felületet. Szerkezetét tekintve, az épülethez kapcsolódó, a jelenlegi lépcső fölé nyúló része zártszelvény aléptímenyű dobogó, mely a sétány további részeihez hasonlóan faburkolatú. A rámpaszakaszok szintén zártszelvény szerkezetűek és a feléptímenyhez kapcsolódnak, míg a sík felületek zúzottkő ágyazatra helyezett, párnafára rögzített palló elemek. Az áthidalt majd 60 cm szintkülönbség akadálymentes áthidalása kedvez a hátsó lakások megközelítésében, valamint a jövőben a ház egyéb területén kialakított esetleges hulladéktároló és kerékpár, motorkerékpár tároló helyiségek megközelítésében.

Az objektum kivitelezése szakmunkát (lakatos, asztalos, kertész) igényel, ugyanakkor a lakók hathatós közreműködése jótékonyan hat mind a költségek visszaszorítására, mind pedig a lakóközösség összekovácsolására. Közösségi összefogással készíthető elő a kivitelezési terület, mely során a sétány nyomvonalában elhelyezkedő növények áttelepítése bonyolítható le. Az értékes növények a kivitelezés során megőrizhetők, végeztével pedig újra visszaültethetők. Mindemellett a segédmunkát jelentő feladatok elvégzése, így az alap kiásása, valamint a házon belüli anyagmozgatás szintén a közösség által elvégezhető feladat.

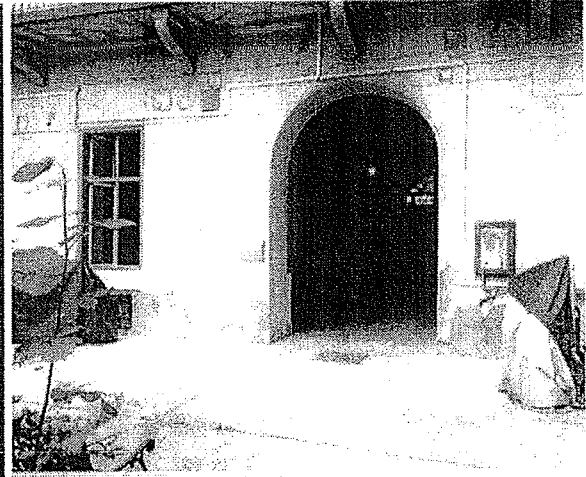


A TERVEZETT ÁLLAPOT RAJZA



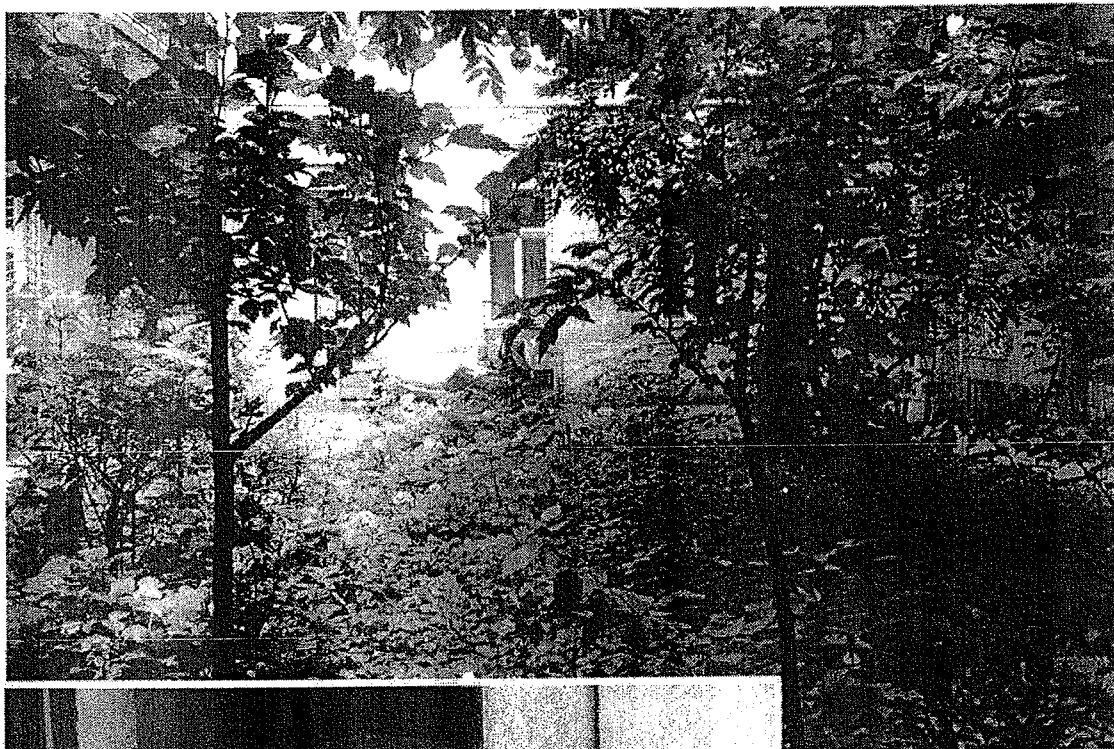
SC-1

FOTÓK AZ UDVAR JELENLEGI ÁLLAPOTÁRÓL



Sc 1

FOTÓK AZ UDVAR JELENLEGI ÁLLAPOTÁRÓL



Sc 1

A HÁZ TÖRTÉNETE

Az épületet Podmaniczky László Császári- Királyi kamarás építette 1885-ben. Az eredeti épület 2 emeletes bérpalota volt, melynek kocsibejárója lehetővé tette a lovas kocsik behajtását az udvarra. A ház két szárnya akkor még egy nagyobb belső kertet ölelt, ami különlegesen számított az akkori belvárosi viszonyok között. A két szárnyban a báró lovainak kialakított istálló volt. Podmaniczky báró idejében a környék meglehetősen előkelőnek számított, hiszen közel volt a Magyar Országgyűlés Képviselőháza 1902-ig, amíg az Országház építése be nem fejeződött. Ez az épület ma az Olasz Kulturális intézetnek ad otthont.

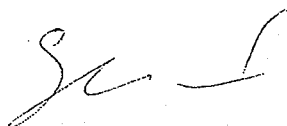
Szávozds Richárd gazdasági főtanácsos az 1900-as évek elején megszerezte a házat, és egyből átalakításokba kezdett. 1914-ben a neoklasszicista homlokzatot is átalakítva még 2 emelettel bővítette az épületet, és az udvari lakásokat 3 emeletessé alakította. Ebben az időben a Bródy Sándor utca már vesztett arisztokratikus bájából, a bérpalotákból lassan kiköltöztek előkelő lakóik. Szávozds, Schannen Ernő műépítész bízta meg az átalakítások kivitelezésével, aki többek között Ybl Miklóssal és Hauszmann Alajossal is dolgozott együtt, majd az I. Világháború után tevékenyen részt vett Budapest újjáépítésében.

A második világháborúban bombatalálat érte, melyet az akkor még élő Szávozds Richárdné hozott helyre. Méltóságos Szávozds Richárdné, egyébként meglehetősen szerette átszabni és toldozni-foltozni az épületet. 1927-ből, 31-ből, és 34-ből is maradtak fent tervek, melyek hol homlokzat átalakítást, hol egy újabb emelet terveit készítik elő.

Podmaniczky báró által épített palota egy 9 traktusos 2 szintes klasszicista épület volt. Szávozds radikálisan átalakította ezt a homlokzatot, az eredeti formából csak a gyönyörű kovácsoltvas erkély maradt fenn. A függőlegesen tagolt, finoman díszített homlokzaton magyar népi motívumokkal találkozunk.

Ebben a házban lakott élete utolsó éveiben Kádár Béla expresszionista festőművész, Paul Cézanne és Rippl-Rónai követője, a híres Szolnoki művésztelep tagja.

Kutató: 



BRÓDY SÁNDOR UTCA 17. TÁRRSASHÁZ - BELSŐ UDVAR REVITALIZÁCIÓ
TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS

A pirossal jelölt munkákat lakói közreműködésével tervezzük

	Mennyiség	Mértékeg	Anyag díj	Munka díj	Anyag össz.	Munka össz.	
1 ELŐKÉSZÍTŐ MUNKÁK							
<i>Kivitelezési helyszín előkészítése a meglévő növényzet (cserjék és évelők) metszésével, kiemelésével és időszakos veremelésével, a lakóközösség közreműködésével, szakmai irányítással és a szükséges eszközök biztosításával (ásólapát, zsákok, ponyvák, metszőolló stb.)</i>							
1.1	1 egys.		50 000	0	50 000	0	
					50 000	0	
2 Építési munkák							
2.1 Rámpa építése							
Felületkezelt zártszelvény (20x40 mm)alapszerkezet és lépcsőszerkezet építése, helyszínen hegesztve, csavarozva,							
2.1.1	10 m2	alapfelületen	65 fm	1 600	1 400	104 000	91 000
2.1.2	0,5 m3	Fémszerkezet helyszíni beton pontalpozása		16 500	8 250	8 250	4 125
<i>Tűkőr kiemelése 20 cm mélységben fa szerkezetű sétautvonal alatt, a kikerülő földtömeg helyszíni felhasználásával, a lakóközösség közreműködésével</i>							
2.1.3	5 m3	és szakmai felügyelettel (anyagköltség gépbérlésre) Földmő alap kialakítása és tömörítése (try 95%) helyszíni termelt talaj felhasználásával, 27 m2 felületen, átl. 30 cm magasságban, a lakóközösség közreműködésével és szakmai felügyelettel		1 500	0	7 500	0
2.1.4	5 m3	(anyagköltség gépbérlésre)		1 500	0	7 500	0
20 cm 0/20 zúzottkő alap építése és tömörítése (try 95%)							
2.1.5	10 m3	kialakított földmőn és sík alapfelületen, 55 m2 felületen		5 500	1 750	55 000	17 500
2.1.6	160 fm	Párnafa szerkezet építése rámpaszakaszon és sík felületen		1 100	550	176 000	88 000
2.1.7	400 fm	Deszkaburkolat építése kialakított fém és fa szerkezeten, 60 m2 felületen		1 500	750	600 000	300 000
		Összesen:			958 250	500 625	
3 Növényültetési munkák							
<i>Meglévő, előzetesen kiemelt növények visszaültetése a lakóközösség bevonásával, szakmai felügyelettel</i>							
3.2	1 egys.		0	0	0	0	
Mindösszesen:					1 008 250	500 625	
<i>Az árak nettó árak és az ÁFA-t nem tartalmazzák!</i>					1 508 875		

Palotanegyed Belsőudvar program, pályázati űrlap

Cím: 1088. Bp. BRÓDY SÁNDOR U. 17.

Kapcsolattartó neve: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED]

Leírás a belső udvar jelenlegi és tervezett állapotáról, a lakóközösség közreműködésének

bemutatása a tervezés és a kivitelezés során:

A LEÍRÁS A CSATOLT PÁLYÁZATI ANYAGBAN TARTÓZIK.

[Empty dotted lines for text entry]

Csatolmányok:

- Társasház közgyűlési határozata
- Költség kalkuláció
- Fényképek, leírások a ház történetéről, koncepció terv (Nem kötelező!)

Dátum: 2015.06.19.

[REDACTED SIGNATURE]
KÖZÖS KÉP
TÁRSASHÁZ KEZELŐ KFT.
1033 Budapest, Rózsáky utca 11. sz. 1. em.
Adószám: 2390945-1-11
CYP Bank: 1170001100571000

Kapcsolattartó aláírása

Társasházi Közgyűlési JEGYZŐKÖNYV

mely készült 2015. június 18. (csütörtök), 18:15 órai kezdettel

a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 17. szám alatti társasház megismételt közgyűlésén.

Helyszín: A társasház 1. udvara

Gerbner Gábor, a társasház közös képviselője üdvözlí a közgyűlésen megjelent tulajdonosokat, majd 18:00-kor megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképtelen, ezért megismételt közgyűlésre kerül sor. A megismételt közgyűlést a közös képviselő 18:15-kor megnyitja.

A megjelent tulajdonosok 13,11 %-ban képviseltetik magukat, tehát a társasház teljes (10000) tulajdoni hányadából 1311 tulajdoni hányadban vannak jelen a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ív alapján

A közgyűlésen résztvevő tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti aránya: 13,11 %

Napirendi pontok megtárgyalása:

1. NAPIRENDI PONT: Gerbner Gábor javaslatot tesz a közgyűlés közreműködőinek megválasztásához:

Levezető elnöknek javasolt: Gerbner Gábor

Jegyzőkönyvvezetőnek javasolt: [REDACTED]

valamint kéri a tulajdonostársakat, hogy javasoljanak maguk közül két jegyzőkönyv-hitelesítőt, akik a jegyzőkönyv elkészítése után aláírásukkal igazolják a jegyzőkönyv helyességét.

Jegyzőkönyv-hitelesítők: [REDACTED]

2015/14. számú Határozat:

A közgyűlés 1311 tulajdoni hányad IGEN szavazattal, 0 tulajdoni hányad nem szavazattal, és 0 tulajdoni hányad tartózkodással, igen döntéssel úgy határozott, hogy a közgyűlés levezető elnöke Gerbner Gábor, jegyzőkönyv vezetője [REDACTED] jegyzőkönyv hitelesítője [REDACTED] és [REDACTED]

2. NAPIRENDI PONT: Határozathozatal a belső kertek megújítását célzó pályázaton indulásról

18:25-kor új tulajdonos érkezik [REDACTED] érkezik, a jelenlévők tulajdoni hányada: 1520.

A közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy egyeztetett a pályázat kiírójával, azt az információt kapta, hogy a pályázat rugalmasságot enged, tehát a koncepció változtatható.

[REDACTED]
Jegyzőkönyv hitelesítő

[REDACTED]
Jegyzőkönyv hitelesítő

[REDACTED]
Jegyzőkönyvvezető

[REDACTED]
Levezető elnök

A korábban a koncepció kidolgozására kiválasztott Új Irány Kft képviselői ismertetik a 2015.06.11-én megtartott lakógyűlésen elhangzottak alapján kidolgozott terveket

18:30-kor új tulajdonos érkezik [REDACTED] érkezik, a jelenlévők tulajdoni hányada: 1774.

[REDACTED] tulajdonos is elkészített egy tervezetet, ezt ismerteti.

18:45-kor új tulajdonos érkezik [REDACTED] érkezik, a jelenlévők tulajdoni hányada: 1886.

A jelenlévő tulajdonosok a szelektív kukák elhelyezését, a jelenleg a kertben tárolt motorok elhelyezését, valamint a fák megtartását emelik ki, mint megoldandó feladat. Valamint a kert átjárhatósága hangzik el.

18:55-kor új tulajdonos érkezik [REDACTED] érkezik, a jelenlévők tulajdoni hányada: 2004.

A koncepciók ismertetése után a pályázati indulásról szavaz a közgyűlés

2015/15. számú Határozat:

A közgyűlés 1855 tulajdoni hányad IGEN szavazattal, 149 tulajdoni hányad nem szavazattal, 0 tulajdoni hányad tartózkodással, igen döntéssel úgy határozott, hogy jóváhagyja, hogy a ház induljon a Belsőudvar Program Pályázaton, amit Budapest Józsefváros Önkormányzata az „Európa Belvárosa Program II.ütem” keretében a Palotanegyed társasházai számára belső udvarok közösségi helyszíneként való kialakításáiraírt ki. Egyúttal felhatalmazza a közös képviselőt az ezzel kapcsolatos összes szerződés aláírására

3. NAPIRENDI PONT: Határozathozatal a társasház csatlakozásáról az ImagineBudapest belső udvari sétáihoz

A közös képviselő ismerteti a kérést, amit kapott a séták szervezőjétől, valamint hogy ez előre láthatóan hány embert jelentene, ha nem tetszik a tulajdonosoknak, hogyan lehet felmondani a szerződést, és milyen ellentételezésre (sétálónként 150 forint értékben) számíthat a ház.

2015/16. számú Határozat

A közgyűlés 1963 tulajdoni hányad IGEN szavazattal, 0 tulajdoni hányad nem szavazattal, 41 tulajdoni hányad tartózkodással, igen döntéssel úgy határozott, hogy támogatja, hogy a társasház részt vegyen az ImagineBudapest által szervezett sétákon, így előre egyeztetett időpontban csoportok tekinthessék meg a ház belső kertjeit. Az ezzel kapcsolatos szerződés megkötésére felhatalmazza a közös képviselőt.

4. NAPIRENDI PONT: Egyéb, a Társasházat érintő kérések, kérdések, és indítványok megbeszélése

Az aktuálisan felmerülő kérdések megtárgyalásával a Közgyűlés 19:35-kor a végére ér, így Gerbner Gábor levezető elnök a közgyűlést berekeszti.

Budapest, 2015. június 18.

[REDACTED]
Jegyzőkönyv hitelesítő

[REDACTED]
Jegyzőkönyv hitelesítő

[REDACTED]
Jegyzőkönyvvezető

[REDACTED]
Levezető elnök

Palotanegyed Belsőudvar program, pályázati űrlap

Cím: Budapest VIII. Röck Szilárd u. 17. szám alatti Társasház

Kapcsolattartó neve: Kreczinger István (Nyolc Kör Kft.)

Telefonszám: +36 (30) 972-6567

KÖZSÉGI VÁROSI ÖNKORMÁNYZATI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2015 JUN 19.	
Szám:	4854/2015
Van:	D. A.

Jószékvárosi Önkormányzati Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató

Érkezett:	2015 JUN 22	Szám:	16-984
Melléklet:	Osztály:		Kiszámla:
	P.D. Deleányi		9

Leírás a belső udvar jelenlegi és tervezett állapotáról, a lakóközösség közreműködésének bemutatása a tervezés és a kivitelezés során:

A Röck Szilárd utca 17. szám egy több mint 100 éves, kevés lakásos, barátságos méretű társasház, aminek belső udvara egybe nyílik Mária utcai hátsó szomszédjának udvarával, attól csak egy téglakerítéssel leválasztva. A kapun belépve így hatalmas fákkal és bokrokkal büszkélkedő, zöld „városi oázis” ragadja meg rögtön a szemet, kiegészülve a hátsó lépcsőház (régii cselédlépcső) romantikus tornyával amit tavasztól őszig vadszőlőlevelek borítanak be teljesen. Nem véletlen, hogy a régi és újabb tulajdonosok, lakók mindegyike a társasház kertjét emeli ki az épület legfőbb vonzerejeként. A magas fák és búvóhelyet biztosító cserjék, valamint a madarakat rendszeresen etető lelkes lakótársaknak köszönhetően nagyon sok énekesmadár készített fészket itt magának (illetve sünnel és mókussal is talákoztunk már).

Bár a lakók egyöntetűen szeretik az udvart, a sok évtizeddel ezelőtt gondosan megtervezett zöldterület nagy része ma számunkra használhatatlanná vált, az elburjánzott növényzet, funkcióját veszített melléképület és megközelíthetetlen és elkorhadt ülőhelyek miatt, így jobb híján a körfolyosóról csodáljuk a látványt. A kert jelenlegi elrendezésében, a növények beszerzésében a lakóközösség egyik legrégebbi tagjának volt oroszánrésze az elmúlt 50-60 évben, azonban kora és a kert mérete miatt a növényzet karbantartását már kevésbé tudja ellátni, az újabb lakók közül pedig egyedül senki sem vállalkozott eddig tartósan a kert gondozására. Ezek a tényezők vezettek a jelenlegi állapotokhoz amin a lakóközösség összefogva szeretne végre változtatni.

Röviden a lakóközösségről:

A 19 albetét (amelynek nem mindegyike lakott) és a különböző generációk együttes jelenléte meghitt, baráti lakóközösség kialakulását tette lehetővé a társasházban. Mindenkinek jó kapcsolata van szomszédaival, a lakók nem cserélődnek túl gyakran és az újonnan érkezőket is hamar befogadja a társasház. Az évtizedek óta itt élő idősök és az elmúlt 20 évben fokozatosan ideköltöző fiatalok között nagy az összhang és gyakori a kommunikáció, konfliktusokra kevés példa akad. A legújabb generáció pedig éppen most érkezik a házba, hiszen jelenleg már 5 ötévesnél fiatalabb gyerekek is találhatóak a lakók között.

Az udvar jelenlegi állapota:

A társasház kapuján belépve a kapualjából egyből az U-alakú, körfolyosós épület által körbeölelt, lebetonozott területre jutunk. Ezt jelenleg főként kocsibeállásra, kerékpárok tárolására használják a lakók, illetve dézsás és cserepes növények kerülnek ki tavasztól őszig a házfal és a lépcsők mentén. A betonozott rész alatt csatornaösszefolyó is található, ami miatt a terület felújítása nagyságrendileg kívül esik a ház jelenlegi pénzügyi lehetőségein, ezt majd a külső homlokzat éppen előkészítés alatt álló felújítása utáni években fogjuk megszervezni és kigazdálkodni. Az épület oldalszárnyainak végénél az udvar kiszélesedik, teljesen zöld, betonmentes területté alakul át, ahol fák, cserjék és többé-kevésbé még kivehető virággyások mellett a következők találhatók: garázs (jelenleg is aktívan használt, megőrzendő), téglá melléképület a szomszéd ház falához építve (nem kihasznált tárolókapacitással, nem zárható,

elhanyagolt állapotú). A hátsó szomszédal közös téglakerítés mellett fából készült padok maradványai, amelyek az elburjánzott növényzet miatt állapotuktól függetlenül sem használhatók, bár keskeny betonozott járda vezet hozzájuk. A füves területek minősége nagyon rossz és elszórtan található, közösségi tevékenységet vagy bármilyen használatba vételt jelenlegi elrendezésükben nem tesznek lehetővé. Az udvar közepét nagy, kör alakú virágágyás foglalja el, aminek bár növényállománya értékes (hagymások, rózsatövek és kisebb cserjék), kinézete már erősen elhanyagolt illetve felaprózta a zöld területet. A háznak állandó kültéri ülőhelyek így nem állnak rendelkezésére, valamint, bár a zöld udvar összterülete nagy (közel 300 nm), használhatósága nem megoldott.

Az udvar átalakítási tervei a lakók igényeinek tükrében:

Bár az udvar új elrendezéséről és végleges új funkcióiról a pályázat megvalósítása során a lakóközösség közösen fog határozni, bizonyos kiindulási pontokban és figyelembe veendő igényekben már most egyetértés van a lakók között, főként az elmúlt években folytatott beszélgetések, tervezgetés alapján. Ezek az alábbiak:

Szeretnénk, ha az udvar igazi közösségi teret biztosítana, amihez minden lakó hozzáférhet és amit mindenki ki is tud használni – pihenésre, beszélgetésre, sportolásra, játékokra. Ezért az udvar részeit úgy kívánjuk átrendezni, hogy nagyobb egybefüggő területet nyújtson ilyen funkciókhoz. Legalább kialakítandó egy pihenő rész ülőalkalmatosságokkal, ahol a lakók nem csak megpihenhetnek, de egymással is legegyszerűbben tudnak majd hosszabban beszélgetni. Egy jól kialakított, árnyékos pihenő rész mindenki számára vonzó, a közösen, több személy által egyszerre használható helyszín pedig elősegíti a spontán párbeszéd kialakulását. Ugyanígy kiemelten fontos lenne olyan szabad terület meghagyása, ahol a gyerekes szülők később (akár önköltségen) homokozót, játékokat tudnak elhelyezni, esetleg labdázni, sportolni lehet.

A garázs épülete mindenképpen megtartandó, viszont a melléképület kihasználatlansága miatt elbontható és a virágágyások és átrendezhetőek. Így jelentős területet lehet felszabadítani a fent említett funkcióknak. A melléképület helyett viszont, az udvar más részén kerülne elrendezésre egy fedett kerékpár- és babakocsitároló, mert ezeknek a tárolására a lakók nagy részénél felmerült igény, viszont jelenleg biztonságosan nem oldható meg a kérdés.

A magasabb fák közül néhány aszimmetrikusan nő és részben korhadt is, ezek akár rövid időn belül veszélyessé válhatnak, így egy átalakítás során szakemberrel kell megmetszeni őket. Ugyanígy több olyan nagy cserje, kisebb fa van a ház fala mentén, ami növekedése során gyökerével statikai problémákat okozhat, ezeket is szakszerűen kell eltávolítani egy rendezés során. Viszont szeretnénk megtartani a fák többségét, több okból is: nagy zöldfelületet, természetes árnyékot biztosítanak, így alattuk kialakítható külön árnyékolás nélküli pihenőhely is, illetve vonzzák az énekesmadarakat.

Az átalakítás tervezett lépései, gyakorlati megvalósítása:

Az átalakítás előkészítésére a lakóközösség szándékát közgyűlési határozatban is megerősítette (ld. csatolmány), illetve 2015. április-május folyamán már kért tájékoztató jellegű árajánlatokat a tervezett munkák azon részére, amelyek szakember bevonását igénylik. A pályázatra való jelentkezést követően az átalakítást az alábbi fázisokban szeretnénk megvalósítani:

1. Lakóközösségi egyeztetés a tervezésről:

2015. július első felében egy alkalommal legalább 10 nappal előre meghirdetett egyeztető megbeszélés a helyszínen. A megbeszélés célja pontosan kijelölni a módosítandó udvarrészeket és az új elrendezést, beleértve a pihenő- és játszórész kialakítását, az átalakítandó virágágyásokat, a kivágásra/metszésre szoruló fákat. A megbeszélés sikeréhez kulcsfontosságú az egész lakóközösség aktív bevonása, ezért levezetéséhez olyan módszertant

alkalmazunk, ami biztosítja minden résztvevő véleményének figyelembe vételét, a kooperáció és közös ötletfejlesztés-alkotás előtérbe helyezését (ún. 'Art of Hosting' módszertan). A lakók közül Kéri Zsuzsanna és Gellai Richárd (2. emelet 4. alatti lakosok) munkájuk során évek óta sikerrel alkalmazzák ezt a módszertant közösségépítő folyamatokban és önkéntesen vállalják a megbeszélés levezetését. Az egyeztetésen részt vesz egy kiválasztott kertészmérnök szakember is, a szaktudást igénylő kérdések eldöntéséhez.

2. A munkák kivitelezése – lakók által:

A szakmai segítség bevonását nem igénylő munkákat a lakók közösen végzik el 2015. július végén, várhatóan egy kijelölt hétvégéi időpontban. Ezen alkalommal elsősorban a használaton kívüli melléképület bontása és a pihenő- és játszórész bútorainak beszerzése várható.

3. A munkák kivitelezése – szakemberek bevonásával:

Az első pontban leírt megbeszélés eredményeként a társasház közös képvisellete megrendeli a szükséges munkálatokat az árajánlatok bekérését követően kiválasztott kivitelezőtől. A kivitelezés ezen fázisának ütemezése a kivitelezőtől függ (tervezett ideje 2015. augusztus-szeptember), várható elemei a virágágyások áttelepítése, füvesítés, fák metszése vagy kivágása és a kerékpártároló rögzítése.

4. Az udvar karbantartásának megszervezése:

Az átrendezés kivitelezését követően újabb megbeszélést szervez a lakóközösség a helyszínen, melynek célja a folyamatos karbantartás megszervezése és további teendők felmérése, ismételten a teljes lakóközösség bevonásával és véleményének figyelembe vételével. A kisebb, szakmai tudást nem igénylő karbantartási munkák rendszeres elvégzését a lakók egymás között felosztják, ezzel is támogatva az új udvar közösségépítő funkciójának fennmaradását. A szakmai segítséget igénylő munkák elvégzését a megbeszéléseken hozott döntések alapján pedig a közös képviselőt rendeli meg. Az egyeztetés levezetése az első megbeszéléshez hasonlóan 'Art of Hosting' módszertan alapján történik.

5. Komposztálás (opcionális):

Amennyiben a lakók igényei szerint átalakított udvarelrendezés és az udvar adottságai szakmai szempontból is megengedik, a nagyobb mennyiségű zöldhulladék és kisebb mennyiségű háztartási szerves hulladék tárolására komposztálódoboz kerül kialakításra. Ennek helyes használatáról a lakóközösség számára a helyszínen a HUMUSZ Szövetség képviselője tart előadást, előre egyeztetett időpontban. A Szövetség hosszú évek óta rendszeresen szervez hasonló képzéseket és figyelemfelkeltő kampányokat komposztálás témában, valószínűleg ők tekinthetők szakmailag leghitelesebbnek ezen a területen). A HUMUSZ Szövetséggel való kapcsolatfelvételt és a képzés megszervezését Kéri Zsuzsanna lakó vállalja.

Csatolmányok:

Társasház közgyűlési határozata

Költség kalkuláció

Fényképek, leírások a ház történetéről, koncepció terv (Nem kötelező!)

Dátum: 2015. június 19.

Nyolc Kör Társasházkezelő Kft.

www.nyolckor.hu

1088 Budapest, Krúdy utca 2. fsz. 1

Adószám: 24187428-2-42

Krezingör István, ügyvezető

Kapcsolattartó aláírása

Költség kalkuláció Röck Szilárd u. 17.

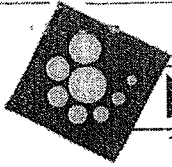
	Tétel	Részletes leírás	Mennyiség
Virágágyások átrendezése	Évelőágy bontása Szemét kiszedése, konténerbe rakása Fa vágások: Konténer Komposzt az ültetéshez Ültetés munkadíj Járda felszedése	a terület közepén a hagymások és évelők kiszedése Garázs és a szomszéd ház közötti területről ostormén fa, barát cserje Borostyán visszavágása Akácfa metszése Eperfa metszése Bálványfa metszése zöldhulladéknak (területfoglalási engedélyt a ház intézi) szállítási díjjal együtt komposzt behordása, ültetés	8 m3
Pihenő/játszótér kialakítása	fűvesítés Konténer a melléképület bontásához Mulcs a játszótér részen Kültéri ülőbútor	Fűmagról 10 cm vastagon http://www.praktikerwebshop.hu/termek/kert/kempingbutor/fem/281900-kerti-pad-ontottvas-fa-kombinacio	230 nm 16 m3 2,2 m3 3 db
Kerékpár- és babakocsi tároló	Fedett tároló + 5 elemes támasz Beton alap az oszlopok rögzítéséhez	http://www.acekft.hu/termekeink/fedett-kerekpartarolok/eco-fedett-kerekpartarolo	
Összesen			

Megjegyzés

A szakember bevonását igénylő munkálatok árazásához a Faller Balázs kertészmérnöktől kapott, 2015. június 6-i tételes árajánlatot vettük alapul.

Költség kalkuláció Rökk Szilárd u. 17.

Anyagköltség	Munkadíj	Pályázati forrásból	Társasházi önerő	Teljes összeg
0 Ft	16 000 Ft		16 000 Ft	
0 Ft	10 000 Ft		10 000 Ft	
0 Ft	10 000 Ft		10 000 Ft	
0 Ft	15 000 Ft		15 000 Ft	
0 Ft	25 000 Ft		25 000 Ft	
0 Ft	25 000 Ft		25 000 Ft	
0 Ft	25 000 Ft		25 000 Ft	
36 000 Ft	0 Ft		36 000 Ft	
10 000 Ft	0 Ft	10 000 Ft		
0 Ft	14 000 Ft		14 000 Ft	
	25 000 Ft		25 000 Ft	
161 000 Ft	161 000 Ft	161 000 Ft	161 000 Ft	
80 000 Ft			80 000 Ft	
48 400 Ft		48 400 Ft		
56 970 Ft		56 970 Ft		
205 000 Ft	30 000 Ft	205 000 Ft	30 000 Ft	
10 000 Ft	20 000 Ft	10 000 Ft	20 000 Ft	
607 370 Ft	376 000 Ft	491 370 Ft	492 000 Ft	983 370 Ft



NYOLC KÖR

Társasházkezelő Kft.

Székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 2. fsz. 1.

Telefon: +36 (1) 338-0861, Fax: +36 (1) 788-7466, e-mail: iroda@nyolckor.hu

Ügyfélfogadás: hétfő-csütörtök: 8:00-18:00, péntek: 8:00-14:30

JEGYZŐKÖNYV

Készült a **Budapest VIII. Röck Szilárd utca 17. szám** alatti Társasház tulajdonosainak a **2015. június 18-ai** közgyűléséről; helyszíne a 1088 Budapest, Krúdy utca 2. fsz. 1. szám alatti ingatlan (közös képviselő irodája).

Kreczinger István, mint a közgyűlést összehívó Nyolc Kör Kft. ügyvezetője köszönti a megjelenteket, a közgyűlést 17:30-kor megnyitja és megállapítja, hogy a meghirdetett 17:30 órás időpontban a megjelent tulajdonosok **5.445/10.000** tulajdoni hányadot képviselnek, a közgyűlés **határozatképes**.

A közgyűlésen megjelentek nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.

1. napirendi pont:

A közgyűlés levezető elnökének, jegyzőkönyvvezetőjének, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőinek megválasztása

2015.06.18./1. számú határozat:

A közgyűlés egyhangúan, **5.445/10.000** igen, **0/10.000** nem szavazattal, **0/10.000** tartózkodás mellett

- a közgyűlés levezető elnökének **Kreczinger Istvánt**
- a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének **[REDACTED]**
- a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonosoknak **[REDACTED]** és **[REDACTED]** választja meg.

2. napirendi pont:

Döntés az "Európa Belvárosa Program II. ütem" Belsőudvar Program pályázatán történő indulásról és az ezzel összefüggő kérdésekről

A társasház történetét a homlokzati engedélyezési terv vázlatosan bemutatja, ez a pályázati anyag melléklete lesz. A tulajdonosok szeretnék úgy átrendezni az udvart, hogy a kiskerekeseknek is kellemes élettér lehessen. Korábban volt homokozó a kertben. A korábban ültetett növényeket meg szeretnék tartani csak átültetnék ezeket. Az anyag és a munkadíj 500.000,-Ft alatt nem lesz meg. A tulajdonosok fontosnak tartják a kerékpártárolót. Ez jó minőségben, horganyzott, szinterezett kivitelben akár az 500.000,-Ft-ot is elérheti.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 5.445/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2015.06.18./2. számú határozat:

A közgyűlés **5.445/10.000** igen, **0/10.000** nem szavazattal, **0/10.000** tartózkodás mellett úgy határoz, hogy az "Európa Belvárosa Program II. ütem" Belsőudvar Program pályázatán az udvar közösségi térré történő átalakításával pályázik és vállalja az átalakítás eredményének a bemutatását.

**3. napirendi pont:
Döntés az utcai homlokzat kiviteli terveinek megrendeléséről**

A településképi eljáráson a tervek átmentek, a kivitelezés során a pótmunkák lehetőségének minimalizálása érdekében célszerű lenne a kiviteli tervek elkészítése.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 5.445/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.

2015.06.18./3. számú határozat:

A közgyűlés 5.445/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a homlokzattfelújítás kiviteli terveit a homlokzat engedélyezési terveit is készítő Paládi Építész és Mérnök Kft-től rendeli meg, melynek becsült költsége 150.000,-Ft+Áfa.

**4. napirendi pont:
Döntés az utcai homlokzat felújításának műszaki ellenőrzését végző szakember kiválasztásáról valamint a kivitelező kiválasztási folyamatába történő bevonásáról**

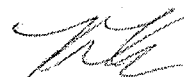
Pályázathoz műszaki ellenőr kötelező, a mi tapasztalataink során mind a kivitelező kiválasztásának folyamán, mind a kivitelezés során nagyon fontos szerepe van a minőség szempontjából, ezért már most javasoljuk a műszaki ellenőr kiválasztását.

Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés változatlanul határozatképes a 5.445/10.000 jelenlétre tekintettel, ezért az indítványt szavazásra bocsátja.


2015.06.18./4. számú határozat:

A közgyűlés 5.445/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a társasház homlokzattfelújítását ellenőrző műszaki ellenőr kérdésében a Számvizsgáló Bizottság hozza meg a végső döntést.

Levezető elnök megköszöni a részvételt, és a közgyűlést 18:18-kor berekeszti.




Kreczinger István
levezető elnök



jegyzőkönyv hitelesítő



jegyzőkönyv vezető



jegyzőkönyv hitelesítő

Jelenléti ív 2015

Budapest VIII. Rökk Szilárd utca 17.

1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 17.

Helye: 1085 Budapest, Krúdy u. 2. fsz. 1.

Időpontja: 2015.06.18 17:30

Adószám: 28421151142

Név	Lakás	Tul.hányad	Meghatalmazott	Alíírás
Lépcsőház:				
A/07				
[REDACTED]		261,00 / 261		
A/08				
[REDACTED]		469,00 / 469		
A/18				
[REDACTED]		531,00 / 531		
A/19				
[REDACTED]		454,00 / 454	[REDACTED]	
A/17				
[REDACTED]		362,00 / 362		
A/01_A/02_A/03				
Józsefvárosi Önkormányzat (képv. Kiszalu Kft.)		2 006,00 / 767	[REDACTED]	[REDACTED]
A/10				
[REDACTED]		699,00 / 699		
A/13				
[REDACTED]		281,00 / 281	[REDACTED]	
A/12				
[REDACTED]		1 032,00 / 1 032	[REDACTED]	
A/04				
[REDACTED]		909,00 / 909	[REDACTED]	
A/06_A/11_A/16				
[REDACTED]		1 439,00 / 346		
A/05				
[REDACTED]		438,00 / 438	[REDACTED]	
A/15				
[REDACTED]		356,00 / 356		
A/09				
[REDACTED]		411,00 / 411	[REDACTED]	
A/14				
[REDACTED]		352,00 / 352	[REDACTED]	

A Budapest VIII. Röck Szilárd u. 17. története

(részlet [redacted] utcai homlokátfelújításhoz készült műszaki leírásából)

Történeti kutatás

Az épület történetének feltárása során a Levéltár tervtárából előkerestük az épület eredeti terveit, melyen jól látszódik, hogy kisebb részleteiben már az építéskor eltértek a tervektől, a kismértékű változtatások elsősorban a díszítő elemekre korlátozódnak. Továbbá összefoglaló adatokat találtunk az épületről Déry Attila *„Józsefváros VIII. kerület, Budapest építészeti topográfija”* c. könyvében.

Az épület bemutatása

Az épület a Röck Szilárd utca közepén, a páratlan oldalon található. Az utca neve 1860 előtt Bodzafa utca volt. A korábbi épületet 1852-ben Zofahl Lőrinc tervezte és kivitelezte, megbízója Moha Jakab volt. Köhler Mária megbízásából 1869-ben átalakításokat végeztek, melynek tervezője és kivitelezője Lohr János és Gottgeb Antal volt.

A felújítandó épület az 1890-es években három emeletes bérházháznak épült, a lakóház megformálása a kornak megfelelően eklektikus stílusban némi francia beütéssel készült. A kapuzat mögötti egységes hatású dongaboltozatos kapualja fejezetes pilaszterekből kinövő hevederívekből áll. A jobbra nyíló lépcsőház öntöttvas korlátja elsősorban szecessziós formákat mutat.

Az utcai nagyméretű kapuzaton áthaladva, zöld belső udvarba jutunk, ahonnan az emeletekre felvezető lépcsőházak is indulnak. A homlokzat díszítéseiben kissé eltér a levéltárban talált tervektől, így a homlokzathoz kiugró zárterkély íves homlokzati párkánya helyett háromszög formában került kivitelezésre.

Az utcai homlokzat anyagát tekintve téglaburkolat és vakolat. A homlokzati téglaburkolat, mely az emeleti szinteken jelenik meg, rendkívül bekoszolódott, eredetileg sárga színű lehetett. Az épület földszinti utcafrontján finom vonalakkal meghúzott habarcskiképzésű plasztikája és félköríves kapuzata simára faragott kő homlokzathoz imitál, az épület a járdával való találkozásnál műközlábazatot kapott. Továbbá a főbejáratnál két oldalra szimmetrikusan található a pincelejárók, a baloldali lejáró fémajtaja elé utólagosan „kissé barkács” módon fémrácsot szereltek.

Az ablakokat minden szinten vakolatdísz keretezi. Az épület első emeleti ablakainál egyenes vonalú kiugró alsó-felső ablakpárkányt építettek, míg a többi ablaknál csak könyöklő párkány készült. Továbbá az első emeleten, az épület függőleges szimmetriatengelyében egy a homlokzati síkból kiugró ablakfülke (zárterkély) található a főbejárat felett, amelynek az alsó díszítése levált, szabadon hagyva a fém tartószerkezetet.

Az emeleti nyílások hangsúlyos vakolatkeretezései között sárga téglaburkolat készült, amely az első emeleti ablaksor aljától a harmadik emeleti ablaksor közepéig tart. A vakolat a tető párkányzata alatt, a legfelső emeleten visszatér. A tető alatti párkányzat sötétre pácolt, díszesen faragott fa gerendákból áll, mely az épületet lezáró fa ereszdeszkázat alatt erőteljes kiugrásaival tagolja a záró párkányt. A téglaburkolat és az ereszdeszkázat között a legfelső emeleten pedig a homlokzati copfos gipsz díszek helyett festett motívumok nyomai láthatók. Az eredeti festés helyre állításához a kivitelezés során meg kell vizsgálni, hogy az elkoszolódott és újrafestett vakolat alatt megtalálható-e az eredeti rajzolat.

Budapest, 2015. május 27.

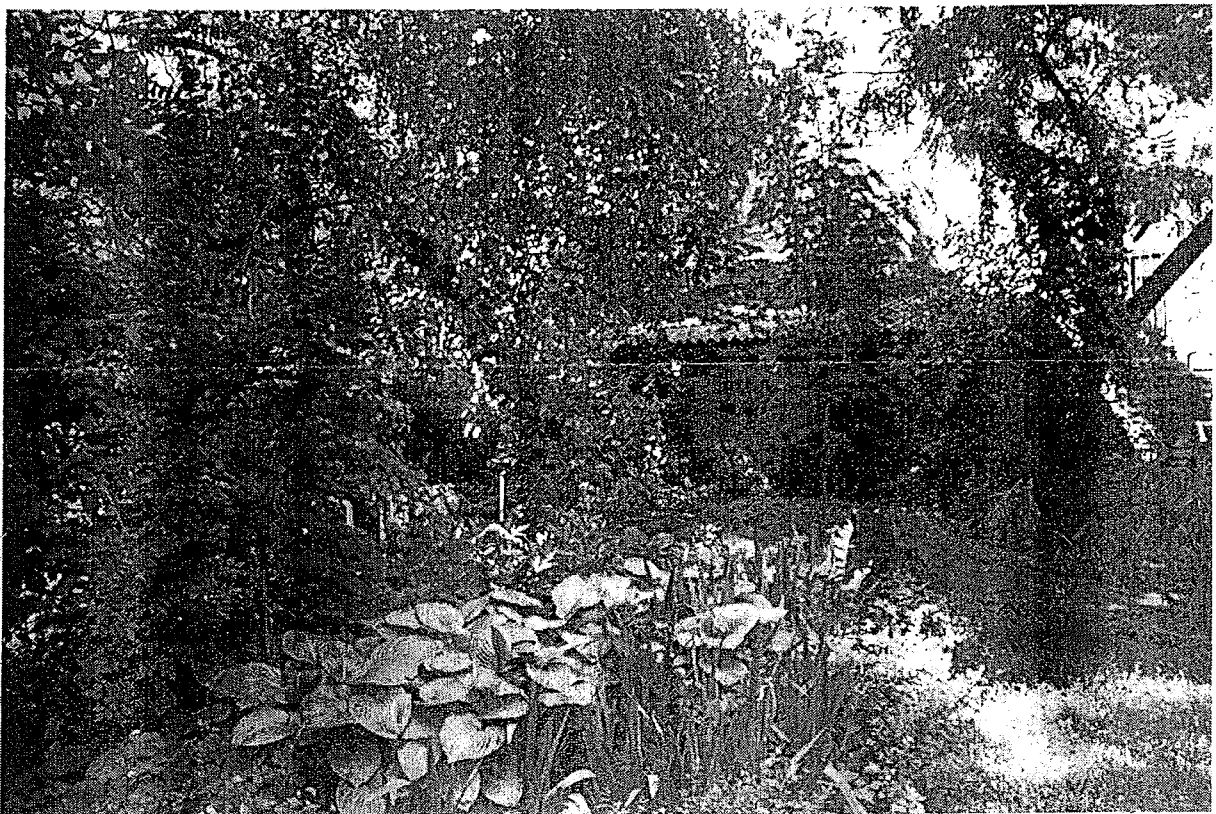
[redacted]

Melléklet: Fényképek a Rökk Szilárd utca 17. társasház udvarának jelenlegi állapotáról

Az udvar látképe a körfolyosóról



A lebontandó tároló



A zöld (hátsó) és a betonozott (előlső) udvarrészek

