

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2009. május 6-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a HÉROSZ Zrt-vel folytatott tárgyalás eredményéről

Előterjesztő: dr. Alföldi György
vezérigazgató

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogszabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság	X			
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság				
Egészségügyi Bizottság				
Költségvetési Bizottság	X			
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	X			
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:

Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : RÉV8 ZRT., PROJEKT IRODA

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

AKT üléseig a melléklet kerüljön csatolásra

Értékvesztés a nyílt ülésen, ha a melléklet kerül csatolásra

4 oldal

Bodics G

EG.

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Az előterjesztés címe: Beszámoló a HÉROSZ Zrt-vel folytatott tárgyalás eredményéről

Előterjesztő: dr. Alföldi György vezérigazgató

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2009. május

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Előterjesztés készítője: Rév8 Zrt.

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

1. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat a Kt. 243/2006. (VI. 08.) sz. határozatnak megfelelően 2006. 07. 21-én „Lakóingatlan adásvételi szerződést” (továbbiakban adás-vételi szerződés) kötött a H-Okt Kft-vel 5 lakóépület - Práter utca 30-32, Vajdahunyad utca 23., Orczy út 31., József utca 47., Magdolna utca 33. - beszerzésére vonatkozóan. A használatbavételi engedélyek 2008. január 3-ig kiadásra kerültek.

A Lakóingatlan adásvételi szerződés 5. pontjának megfelelően mind az 5 épület esetében az eladó H-Okt Kft. szerződés szerint teljesítette a birtokbaadási feltételeket. A birtokba adás a hatályos előírásoknak megfelelően dokumentálva megtörtént 2008. január 4-én H-Okt Kft. átadta az Önkormányzat részére a 1 éves időtartamra 200 mFt-os (5x40) és plusz két éves időtartamra 50 mFt-os (5x10) „Jóteljesítési garanciát”, a Jótállási jegyeket, a Jótállási szabályzatot és a jótállási és szavatossági tárgykörbe tartozó dokumentumokat. A lakóépületek vételárának kifizetése váltókkal megtörtént.

2. Az 5 épület garanciálishiba javításának ügymenete

Az épületek üzemeltetésében, összetett funkcióik miatt, több önkormányzati szervezet vesz részt (a Polgármesteri Hivatal Osztályai, a JVK Kft, a Kisfalu Kft, a JESZ). Emellett a szerződés teljesítésének időszakában Rév8 Zrt volt az Önkormányzat megbízottja. Ezért a garanciális problémák zökkenőmentes kezelése érdekében az érintett, önkormányzatot képviselő szervezetek és az eladó (H-Okt Kft) megbízásából eljáró HÉROSZ FM Kft között szükséges volt szabályozni a garanciális munkák elvégzésének lépéseit.

Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal, a JVK Kft., a Kisfalu Kft., a JESZ, a házi orvosok, és Rév8 Zrt. képviselői az alábbi eljárásai rendben állapodtak meg a HÉROSZ FM Kft.-vel.

3. Az egyéves garanciális bejárás tapasztalatai

Lezárultak az egy éves garanciális bejárások amelyeken a Hérosz Zrt.; JVK Kft. Réalteam Iroda; JVK Kft. Házkezelő Iroda; Kisfalu Kft.; Józsefvárosi Önkormányzat PH Egészségügyi Iroda; Rév8 Zrt. szervezetek képviseltették magukat:

A garanciális bejárásokon észlelt hibákat az alábbiak szerint rendszereztük:

A hiba feltételezett oka / mennyisége	József utca 47.		Magdolna utca 33.		Orczy út 31.		Práter u. 30-32.		Vajdahunyad u. 23.		5 ház	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
anyaghiba	4	1,8	13	4,7	4	1,7	3	1,1	1	0,9	25	2,3
épületmozgás okozta elváltozás	81	37,2	119	43,3	143	61,4	106	40,6	53	48,6	502	45,8
kivitelezési hiányosság	78	35,8	105	38,2	64	27,5	94	36	41	37,6	382	34,9
rongálás	10	4,6	13	4,7	2	0,9	2	0,8	1	0,9	28	2,6
üzemeltetési, vagy kivitelezési hiányosság	45	20,6	25	9,1	20	8,6	56	21,5	13	11,9	159	14,5
összes hiba	218		275		233		261		109		1096	
elismert garanciális hiba	195	89,4	274	99,6	231	99,1	242	92,7	108	99	1050	96
vitatott garanciális hiba	22	0,6	1	0,4	2	0,9	19	7,3	1	1	45	4

Megjegyzés: a fenti táblázat a bejárás pillanatában rögzített hibákat tartalmazza, az addig kijavítottakat nem.

Az anyaghibaként (25 db) feltüntetett problémák általában belső ajtók tokborításának rögzítésének hiányosságaiból adódnak;

Az épületmozgás okozta elváltozás (502 db) legtöbb esetben festési - általában repedésben megnyilvánuló - elváltozásokat okoztak;

Kivitelezési hiányosság (382 db) leginkább vizesedési (penészesedési) probléma;

Üzemeltetési, vagy kivitelezési hiányosság (159 db) az, ahol nem mondható ki egyértelműen, hogy az üzemeltetés, karbantartás vagy kivitelezési hiányossága.

Fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a problémák többségét az épület ülepedése okozta.

A HÉROSZ Zrt-vel az Önkormányzat képviselőjében három fordulóban történtek tárgyalások. Ennek eredményeképpen számolhatunk be arról, hogy a bejárásokon rögzített hibák és hiányosságok 96%-át HÉROSZ Zrt. már elismerte garanciális problémának, és a javítási munkákat a bejárások alatt már megkezdték.

4. El nem ismert problémák

Nem sikerült a tárgyalásokon elérni azt, hogy garanciális problémaként kezelje HÉROSZ Zrt. az alábbiakat:

József utca 47. épületben

1. Az 5.3. lakás függőfolyosóján a vízvezetés nem megfelelő
2. Az 5. emeleten az ablaksor és a zárófödém találkozásánál penészedés látható
3. A tető áttörések lefedése szükséges a ház hosszú távú balesetmentes üzemeltetése szempontjából
4. A lépcsőház oldalfalán lévő vizesedések

A Magdolna utca 33. épületben

1. Az orvosi rendelőhöz telepített személyemelő berendezés csak kulccsal működtethető, a beteg és a kísérő nem fér be

Az Orczy út 31. épületben

1. Az orvosi rendelőhöz telepített személyemelő berendezés csak kulccsal működtethető, a beteg és a kísérő nem fér be
2. Az orvosi rendelő előterében a közlekedő területek csapadékos időben balesetveszélyesek
3. A lépcsőház oldalfalán bejut a víz
4. A folyosón lévő falnyíláson bejutó csapadék balesetveszélyt okoz
5. A lépcsőház mellett a világítóudvar alján nincs vízvezetés, áztatja a belső teret
6. Az udvari vízvezetés nem megfelelő

A Práter utca 30-32. épületben

1. A személyfelvonó nem üzemel
2. Lakásokban rendeltetésszerű használat ellenére anyagkárok keletkeztek a padlólapokban

Vajdahunyad utca 23. épületben

1. A személyfelvonó aknájába betörő víz veszélyezteti a lift üzemeltetését

A József utca 47.; Magdolna utca 33.; Orczy út 31.; Práter utca 30-32. és a Vajdahunyad utca 23. épületet Józsefvárosi Önkormányzat a Kt. 243/2006. (VI. 08.) sz. határozatnak megfelelően 2006. 07. 21-én „Lakóingatlan adásvételi szerződés” megkötésével vásárolta meg a H-Okt Kft-től.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a H-OKT Kft. között 2006. július 21-én létrejött Lakóingatlan adásvételi szerződés 4.1. pontja alapján eladó a vevő irányában a lakóépületek vonatkozásában a hibátlan teljesítésért szavatossággal tartozik.

Azt a javaslatot terjesztjük a tisztelt Képviselő-testület elé, mivel épületekben lévő megoldatlan problémákat a HÉROSZ Zrt. ezidáig nem ismerte el garanciális hibának és ezen problémákkal nem foglalkozott, a mellékelt felszólítást jóváhagyni szíveskedjenek.

5. Ideiglenes vizsgálóbizottság javaslata

A Képviselő-testület 613/2008. (XI. 26.) számú, 2008. november 26-án kelt határozatával létrehozott ideiglenes vizsgálóbizottság megvizsgálta a pótmunkákként jelzett problémákat, amely vizsgálat eredményeképpen születtek a mellékelt felszólító levelek.

Határozati javaslat


A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a HÉROSZ Zrt-vel folytatott tárgyalás eredményéről készített beszámolót
2. a Képviselő-testület 613/2008. (XI. 26.) számú, 2008. november 26-án kelt határozatával létrehozott Bizottságot feloszlata
3. elfogadja a mellékelt levelet, és felkéri a Polgármestert a mellékelt levél megküldésére

Felelős: polgármester

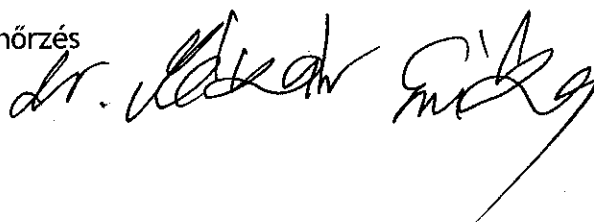
Határidő: azonnal

Budapest, 2009. április 27.



dr. Alföldi György
vezérigazgató

Törvényességi ellenőrzés
Dr. Xantus Judit
Jegyző



(polgármesteri fejtéves papírra)

Lestyán Erzsébet
ügyvezető részere
II-OKI Ingatlanfejlesztési és Építő Kft.
1095 Budapest, Hídépítő u. 1-12.

Gerencsér László
Elnök, igazgatósági tag
HEROSZ Építőipari Zrt.
1095 Budapest, Hídépítő u. 1-12.

Tárgy: Bp. VIII. ker. József u. 47.
Bp. VIII. ker. Magdolna u. 33. és
Bp. VIII. ker. Orczy u. 31.;
Bp. VIII. ker. Práter u. 30-32.;
Bp. VIII. ker. Vajdahunyad u. 23.,
szám alatti épületek garanciális munkáinak
elvégzésére vonatkozó felszólítás

Tisztelt Címzettek!

Tárgyi lakóingatlanokat a 2006. július 21-én kelet adásvételi szerződéssel vásároltuk a II-OKI Kft. eladótól. A II-OKI Kft. eladó a szerződés 4.1. pontja alapján a vevő irányában a lakóépületek vonatkozásában a hibátlan teljesítésért szavatossággal tartozik, a Polgári Törvénykönyv 305-311. §-ai, valamint a 11/1985. (VI. 22.) EVM-IPM-KM-MÉM-BKM rendelet vonatkozó rendelkezései alapján, és három év jótállást vállal ugyanolyan feltételekkel, mint ahogy a HEROSZ Zrt. kivitelezőt jótállás terheli az eladó és a vevő irányában is a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet értelmében. A szavatossági és jótállási határidők az épületek birtokbaadásának időpontjától kezdődnek.

A Ptk. 248. §-a szerint, aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás a kötelezettet a jótállási kötelezettséget keletkeztető szerződésben vagy jogszabályban foglalt feltételek szerint terheli. A jogosult a jótállási határidő alatt bármikor közölheti kifogását a kötelezettel. A törvénynek a szavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályait a jótállási jogok gyakorlásánál megfelelően alkalmazni kell.

A Ptk. 305. §-a szerint, olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

A Ptk. 306. §-a alapján, hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban - választása szerint - kijavítást vagy kicserélést követelhet. A kijavítást vagy kicserélést - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésre figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül kell elvégezni.

A Ptk. jótálláshoz fűződő füzött törvényi magyarázat szerint, amennyiben jogszabály kötelező jótállásról rendelkezik, úgy a jótállási idő alatt a hibás teljesítés miatt érvényesített jogokat a kötelező jótállásra vonatkozó jogszabályban rögzített feltételek szerint kell elbírálni.

A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet szerint az épület kivitelezőjét az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított három évig, azaz a Magdolna utcai, Práter utcai és a Vajdahunyad utcai épületekre 2011. január 2-ig, a József utcai és az Orczy utcai épületekre 2011. január 3-ig jótállási kötelezettség terheli.

Az épületekre vonatkozó 1 éves garanciális bejárások befejeződtek, melyben rögzített hibák egy részét a jótállási kötelezett garanciális hibának elismerte, tehát kijavításukra köteles.

Bizonyos, az épületek rendeltetésszerű használatát akadályozó hibák garanciális jellegének elismerésére azonban - bejelentés ellenére - a mai napig nem került sor.

Ezeknek a hibáknak a kijavítása az épület használhatóságát alapjaiban befolyásolja, melyeket épületenként az alábbiakban részletezünk.

József utca 47. szám alatti épületben:

1. Az 5. emelet 3. számú lakás függőfolyosóján a vízvezetés nem megfelelő;
2. Az 5. emeleten az ablaksor és a zárófödém találkozásánál penészedés látható;
3. A tető áttörések lefedése szükséges a ház hosszú távú balesetmentes üzemeltetése szempontjából;
4. A lépcsőház oldalfalán lévő vizesedések.

Magdolna utca 33. szám alatti épületben:

1. Az orvosi rendelőhöz telepített személyemelő berendezés csak kulccsal működtethető, a beteg és a kísérő nem fér be.

Orczy út 31. szám alatti épületben:

1. Az orvosi rendelőhöz telepített személyemelő berendezés csak kulccsal működtethető, a beteg és a kísérő nem fér be;
2. Az orvosi rendelő előtérében a közlekedő területek csapadékos időben balesetveszélyesek;
3. A lépcsőház oldalfalán bejut a víz;
4. A folyosón lévő falnyíláson bejutó csapadék balesetveszélyt okoz;
5. A lépcsőház mellett a világítódudvar alján nincs vízvezetés, áztatja a belső teret;
6. Az udvari vízvezetés nem megfelelő.

Práter utca 30-32. szám alatti épületben:

1. A személyfelvonó nem üzemel;
2. Lakásokban rendeltetésszerű használat ellenére anyagkarok keletkeztek a padlólapokban.

Vajdahunyad utca 23. szám alatti épületben:

1. A személyfelvonó aknájaiba betörő víz veszélyezteti a lift üzemeltetését.

Felszólítom Önöket, hogy levelem kézhezvételétől számított 15 napon belül írásban nyilatkozzanak a fenti hibák garanciális jellegének elismeréséről, ezt követően 8 napon belül gondoskodjanak a hibák maradéktalan kijavításáról és a kijavítás tényét írásban igazolják vissza. Felhívom a figyelmüket, hogy a fentiek teljesítésén túl az éves garanciális

3

jegyzőkönyvekben rögzítésre került és garanciálisként elismert hibák mielőbbi kijavításáról is kötelesek gondoskodni.

A H-OKI Kft. eladó és a Józsefvárosi Önkormányzat vevő között létrejött adásvételi szerződés 4.3. pontja szerint a H-OKI Kft. eladó a jótállási és szavatossági időszakban felmerülő jótállási kötelezettség tárgy körébe eső hibák elhárításának fedezeteként az ingatlanra bankgaranciát adott át a Józsefvárosi Önkormányzat vevőnek, melynek értéke jelenleg 10 millió Ft/épület. A szerződés szerint az Önkormányzat a jótállási bankgaranciát – részben vagy egészben – akkor jogosult felhívni, ha a jótállási és szavatosságra kötelezett kötelezettségeit a vonatkozó jogszabályok, az átadott jótállási szabályzat és jótállási jegy rendelkezéseinek megfelelően, az ott meghatározott határidőben egyáltalán nem, vagy nem megfelelően teljesíti, annak ellenére, hogy a teljesítésre az Önkormányzat az adott jótállási vagy szavatossági igény kielégítésére irányadó határidő eredménytelen elteltét követően írásban felszólította.

Fentiek alapján felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben a garanciális hibák kijavításáról a fenti határidőben nem gondoskodnak, úgy az Önkormányzat valamennyi épületre vonatkozó jótállási bankgarancia szükség szerint egészben történő felhívásának felhasználásával maga fogja azt elvégeztetni.


Budapest, 2009.

Tisztelettel:

.....
Csécsesi Béla
polgármester

Ellemjegyzem:

.....
Dr. Xantus Judit
jegyző

 Gabriella dr. Sándi Klára
ügyvéd
1021 Budapest
Szerb Antal u. 9/A. B ép.

7