



Előterjesztés

3/3

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 5.

..... sz. napirend

Tárgy: Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/6-10, 38818/12-13, 38818/16-19, 38818/36-38 és 38818/40 helyrajzi számon nyilvántartott, ügynevezett MÁV telepen elhelyezkedő, 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek elidegenítésre történő kijelölése

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. *←*

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA *w*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

Felhatal. a 1160 L

JOGI KONTROLL: *kelet.*

bizottság # 2

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS

R. Edina

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alább felsorolt Önkormányzat tulajdonában álló lakóépület bérlői vételi kérelmet nyújtottak be, bérleményeik megvásárlására vonatkozóan:

- ingatlan-nyilvántartásban **38818/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 7. (a valóságban Szemafor u. 9.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 9. (a valóságban Szemafor u. 7.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/8** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 11. (a valóságban Szemafor u. 5.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.

ÉRKEZETT

1

2013 MÁJ 28.

M⁰⁰ Gul'

- ingatlan-nyilvántartásban **38818/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 13. (a valóságban Szemafor u. 3.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 15. (a valóságban Szemafor u. 1.)**. Az épületben 5 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/19** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Szemafor u. 8.** Az épületben 2 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 1. (a valóságban Szemafor u. 2.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/37** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 2.** Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/17** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 3. (a valóságban Szemafor u. 4.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/36** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 4.** Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/18** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 5. (a valóságban Szemafor u. 6.)**. Az épületben 4 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/13** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 2.** Az épületben 8 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 3.** Az épületben 9 db bérlemény található, ebből 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, 8 db lakás.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/38** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 5.** Az épületben 8 db lakás bérlemény található.
- ingatlan-nyilvántartásban **38818/40** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 6.** Az épületben 8 db lakás bérlemény található.

Az ingatlanok elidegenítésére korábban nem kerülhetett sor, mert a terület közműrendszere nem felel meg a szabványoknak, a közműszolgáltatók nem vették azokat át az Önkormányzattól. A területen a közműszolgáltatói feladatok az Önkormányzat látja el. A bérlők kérelmére, a bérlők közreműködésével kidolgozásra, és a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 15/2005. (IV. 20.) és 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendeletekbe beépítésre került annak a lehetősége, hogy HVT területen lévő ingatlan esetében a rendeletekben foglalt egyéb fizetési feltételekkel is elidegenítésre kerülhessenek a bérlemények. A terület HVT területté nyilvánítása megtörtént, ezért a közműmunkálatok költségei a bérlők által vételárként fizetendő összegből fedezhetők, a vételár pedig a költségek alapján kerülhet megállapításra. Az Önkormányzat már döntött a munkálatok megindításáról, most pedig az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokról szóló döntéseket szükséges meghozni.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Elidegenítési Irodája 2013. február 27-én megkérte a társosztályok (Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Gazdálkodási Ügyosztály, Főépítész Iroda, Építésügyi Iroda, és a

Kisfalu Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda, Önkormányzati Házkezelő Iroda) véleményét. A HVT területhez kapcsolódó feladatok a Kisfalu Kft látja el, ezért a Rév8 Zrt külön hozzájárulása nem szükséges. Az említett szervezeti egységek a bérlemények elidegenítésének nem látták akadályát a közmű viszonyok rendezését követően.

Tekintettel arra, hogy a bérlők több mint 25 %-a jelezte vételi szándékát, az ingatlanok értékesítését megelőzően 2013. január 3-án elkészült az épületek állapot-meghatározó szakvéleménye, amelyet Jákfalvy Gábor igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő készített el.

A szakvélemények, az alábbi megállapításokat tartalmazzák:

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Salgótarjáni út 7. (a valóságban Szemafor u. 9.) szám alatti lakóépület:

A telek területe: 1546 m², a szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: Vízellátás, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~15 %

Építés éve: 1896.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület + 1 db melléképület

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alszigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárfödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tető szerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága 74 %-os.

Azonnali intézkedések: anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezetek: tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkezők.

A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a földem elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti-és faanyagvédelmi szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő. A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő. A padlástérben lécezés alatt nincsen vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet. Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy egyes kéményeken a szétfagyás jelei voltak láthatóak, míg más kéményeket a házkezelőség az elmúlt években felújította.

A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.

4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.

5. A lakóépület épületesztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.

6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas –talajvíz miatt a lábazati, pinceszinti vizesedés gyakori.). A pinceszinten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.

A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszerese a csőtörésből adódó ázási károk. Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.

8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.

A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Salgótarjáni út 7. (Szemafor utca 9.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső földemmel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes

fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 74 %).

2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen a bérlők saját beruházásként komfortosították a lakásokat, illetve toldalék épületrészt hoztak létre. A házkezelőség a bérlők által bejelentett épületszerkezeti hibákat időszakosan javítja.
3. A szakértői vélemény szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 9.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerúségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 3 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 3 bérlő megerősítette vételi szándékát, 1 bérlő nem nyilatkozott.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérlési díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszol- gálat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	784 256 Ft	2 936 677 Ft	1 237 615 Ft	259 705 Ft	4 433 997 Ft	-3 649 741 Ft
2009	720 780 Ft	4 617 664 Ft	19 092 Ft	15 694 Ft	4 652 450 Ft	-3 931 670 Ft
2010	637 100 Ft	3 687 383 Ft	64 911 Ft	28 880 Ft	3 781 174 Ft	-3 144 074 Ft
2011	662 205 Ft	3 057 941 Ft	260 325 Ft	74 666 Ft	3 392 932 Ft	-2 730 727 Ft
2012	784 386 Ft	2 230 194 Ft	116 138 Ft	70 353 Ft	2 416 685 Ft	-1 632 299 Ft
Összes	3 588 727 Ft	16 529 859 Ft	1 698 081 Ft	449 298 Ft	18 677 238 Ft	-15 088 511 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Salgótarjáni út 9. (a valóságban Szemafor u. 7.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1163 m², a szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület, 1 db melléképület.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~15 %

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és tégl).
Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű tégl.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű tégl.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószeles szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglabetétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 74 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei poroszüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a földem elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű záróföldem-, és az állószeles fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – néhol korhadt, így cserélendő. A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avultak.

A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő (kivéve a beépített tetőtéri épületrésznél).

Az eredeti padlástérben lécezés alatt nincsen vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet.

Viszont hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy egyes kéményeknél a szétfagyás jelei voltak láthatóak, míg más kéményeket már részben felújítottak.

A lakóépület egyes lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.

4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségzerű.

5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben javították, cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.

6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik, (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakori a vizesedés.). A pincésinten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitért épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A

lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Egyes közmű szakaszokat a bérlők már javítottak, cseréltek.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Salgótarjáni út 9. (Szemafor utca 7.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémmel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 74 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen a bérlők saját beruházásként komfortosították a lakásokat, illetve toldalék épületrészt hoztak létre és részben beépítették a tetőteret. A házkezelőség a bérlők által bejelentett épületszerkezeti kisebb javításokat elvégezteti.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 10.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	782 557 Ft	4 545 511 Ft	1 137 910 Ft	0 Ft	5 683 421 Ft	-4 900 864 Ft
2009	711 516 Ft	5 560 251 Ft	0 Ft	20 078 Ft	5 580 329 Ft	-4 868 813 Ft
2010	705 063 Ft	5 171 145 Ft	398 170 Ft	25 895 Ft	5 595 210 Ft	-4 890 147 Ft
2011	705 764 Ft	7 044 376 Ft	0 Ft	0 Ft	7 044 376 Ft	-6 338 612 Ft
2012	860 326 Ft	3 879 503 Ft	158 115 Ft	50 949 Ft	4 088 567 Ft	-3 228 241 Ft
Összes	3 765 226 Ft	26 200 786 Ft	1 694 195 Ft	96 922 Ft	27 991 903 Ft	-24 226 677 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Salgótarjáni út 11. (a valóságban Szemafor u. 5.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1229 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló, beépítésének mértéke: ~18 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület, 1 db melléképület.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födémszerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű. padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 74 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – néhol korhadt, így cserélendő. A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek

anyagában erősen avultak. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő (kivéve a beépített tetőtéri épületrésznél).

Az eredeti padlástérben lécezés alatt nincsen vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet.

Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy egyes kéményeknél a szétfagyás jelei voltak láthatóak, míg más kéményeket a házkezelőség az elmúlt években felújította.

A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.

4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is elöregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségesszerű.

5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben javították, kicserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.

6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakori a vizesedés.). A pincésinten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.

A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) elöregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.

Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.

8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.

A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Salgótarjáni út 11. (Szemafor utca 5.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémmel, két állószerű fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 74 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők a lakásokat – saját beruházásként – komfortosították, (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épületrészt hoztak létre és részben beépítették a tetőteret. A házkezelőség a bérlők által jelzett épületszerkezeti problémákat időszakosan javítja.

3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 11.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerúségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 3 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 3 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	994 898 Ft	0 Ft	293 255 Ft	591 084 Ft	884 339 Ft	110 559 Ft
2009	595 295 Ft	0 Ft	1 542 490 Ft	807 089 Ft	2 349 579 Ft	-1 754 284 Ft
2010	850 238 Ft	0 Ft	64 912 Ft	35 024 Ft	99 936 Ft	750 302 Ft
2011	910 977 Ft	66 738 Ft	0 Ft	0 Ft	66 738 Ft	844 239 Ft
2012	1 004 309 Ft	0 Ft	167 219 Ft	53 882 Ft	221 101 Ft	783 208 Ft
Összes	4 355 717 Ft	66 738 Ft	2 067 876 Ft	1 487 079 Ft	3 621 693 Ft	734 024 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Salgótarjáni út 13. (a valóságban Szemafor u. 3.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1215 m², szabályozása, rendezése: megtörtént

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1)

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt

Védettsége: nincs

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~18 %

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat

Műemléki védettsége: nincs

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá)

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födémszerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszszüveg födém.

Zárfödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 75 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények, elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek. A pincei poroszüveg boltozat műszaki állapota nagy valószínűséggel megegyezik a szemrevételezett másik 10 épület pincei födémével. A pincefödém állapota a további vizsgálatok elvégzésekor ellenőrizendő. Az épület fő tartószerkezetei koruknak megfelelő, közepes állapotú.
2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai- és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A padlástérben lécezés valószínűleg javítandó, cserélendő, a cserép fedés avultsága miatt szintén cserélendő. A fedélszék lángmentesítő bevonatának megléte ellenőrizendő.
3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. Vannak jobb és rosszabb állapotú kéménytestek is.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményét már utólagosan bélelték, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
5. A lakóépület épületesztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) szerkezetei vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben javították, cserélték. A külső homlokzati vakolat hiányos, javítandó, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakori a vizesedés.). A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik

meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Salgótarjáni út 13. (Szemafor utca 3.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószerkesztett fedélszékkal épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 75 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők saját beruházásként komfortosítottak, (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épületrészt hoztak létre és részben beépítették a tetőteret. A házkezelőség csak a kisebb épületszerkezeti (és gépészeti) javításokat, pótlásokat tudja elvégezni.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 12.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegezését a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 2 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 2 bérlő megerősítette vételi szándékát, 2 bérlő nem nyilatkozott.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	628 649 Ft	0 Ft	512 534 Ft	153 271 Ft	665 805 Ft	-37 156 Ft
2009	593 607 Ft	0 Ft	245 675 Ft	304 521 Ft	550 196 Ft	43 411 Ft
2010	818 640 Ft	0 Ft	824 251 Ft	33 957 Ft	858 208 Ft	-39 568 Ft
2011	995 334 Ft	87 770 Ft	507 959 Ft	0 Ft	595 729 Ft	399 605 Ft
2012	1 029 974 Ft	195 974 Ft	166 838 Ft	53 760 Ft	416 572 Ft	613 402 Ft
Összes	4 066 204 Ft	283 744 Ft	2 257 257 Ft	545 509 Ft	3 086 510 Ft	979 694 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Salgótarjáni út 15. (a valóságban Szemafor u. 1.) szám alatti lakóingatlan:

Területe: 1304 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~18 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület, 1 db melléképület.

Építési éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téгла).

Vízszigetelés: az épület nincs alszigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téгла.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födémszerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószerű szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téгла betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetőkei és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 79 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetőkek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.
A szemrevételezett pincei poroszsüveg boltozatokon épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince lejáró lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.
2. A faszervezetű fedélszék szemrevételezése nem volt lehetséges, mivel a teljes padlásteret már beépítették, így takart a szerkezet. Műszaki állapota valószínűsíthetően megfelelő. A tetőfedés és bádogos szerkezetek is jó állapotúak.
3. A kémények általános műszaki állapota megfelelő. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a kéményeket a bérlők (illetőleg a házkezelőség) az elmúlt években felújították. A lakóépület több lakásához tartozó kéményt utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek nagy részét felújították, cserélték, így ezek műszaki állapota megfelelőnek mondható. A régebbi, avult szerkezetek felülvizsgálandók, cserélendők.
5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben javították, részben cserélték. A külső homlokzati vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakori a vizesedés.). A pincészínten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A

lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban közepes állapotú, de felülvizsgálandó. A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékei) elöregedtek, bár néhol már kicserélték, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra (a bérlők saját felújítási igényén túl) nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható. A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Salgótarjáni út 15. (Szemafor utca 1.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 79 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők saját beruházásként komfortosítottak, (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épületrészeket hoztak létre és a teljes padlósteret beépítették. A házkezelőség csak az időszakos kisebb javításokat, karbantartásokat végzi.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 12.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	1 383 966 Ft	0 Ft	39 430 Ft	273 011 Ft	312 441 Ft	1 071 525 Ft
2009	1 209 584 Ft	0 Ft	61 334 Ft	281 396 Ft	342 730 Ft	866 854 Ft
2010	1 232 884 Ft	0 Ft	64 911 Ft	130 942 Ft	195 853 Ft	1 037 031 Ft
2011	1 292 255 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	1 292 255 Ft
2012	1 141 886 Ft	0 Ft	463 758 Ft	75 360 Ft	539 118 Ft	602 768 Ft
Összes	6 260 575 Ft	0 Ft	629 433 Ft	760 709 Ft	1 390 142 Ft	4 870 433 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Szemafor u. 8. szám alatti lakóépület:

Területe: 669 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~16 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület + 1 db melléképület.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: fa és fémszerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tető szerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak.

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszervezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 74 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek.

Egy kisebb repedés látható volt a homlokzati részen, de azt valószínűleg a közeli vasút dinamikus hatásai okozták, viszonylag egyszerűen javítható.

2. A faszervezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszervezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.

A cserépfedés néhol hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.

- A padlástérben lécezés alatt nincsen vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet. Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota megfelelő. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a kéményeket a házkezelőség (illetőleg a bérlők) az elmúlt években felújították.
 4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
 5. A lakóépület épületesztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben javították, cserélték. A külső homlokzati vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
 6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a lábazati vizesedés esélye nagyobb.). A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.
 7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
 8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Szemafor utca 8. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban.
A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téгла-kő falazatokkal, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes fedélszékkal épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 74 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen a bérlők saját beruházásként komfortosították, (illetőleg komfort fokozatot növeltek). A házkezelőség a bérlők által bejelentett épülethibákat időszakosan javítja.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 4.000.000,- Ft.
A felújítás pontos műszaki tartalmát és összepszerúségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 2 bérlőből 2 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 2 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	486 996 Ft	0 Ft	0 Ft	17 108 Ft	17 108 Ft	469 888 Ft
2009	451 481 Ft	52 295 Ft	145 802 Ft	68 724 Ft	266 821 Ft	184 660 Ft
2010	463 872 Ft	130 094 Ft	117 018 Ft	411 633 Ft	658 745 Ft	-194 873 Ft
2011	503 372 Ft	0 Ft	313 908 Ft	179 880 Ft	493 788 Ft	9 584 Ft
2012	539 330 Ft	0 Ft	244 229 Ft	23 372 Ft	267 601 Ft	271 729 Ft
Összes	2 445 051 Ft	182 389 Ft	820 957 Ft	700 717 Ft	1 704 063 Ft	740 988 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Lokomotív utca 1. (a valóságban Szemafor u. 2.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1277 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~20 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület + 2 db melléképület.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincelejárók).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága 73 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkezők.
A pincei poroszüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a földem elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.
2. A faszervezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszervezetű záróföldem-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.
A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő (kivéve a beépített tetőtéri épületrésznél).
Az eredeti padlástérben lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása néhol előrehaladott. A kémények teljes átvizsgálása indokolt.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz.). A pincészínten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kített épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Lokomotív utca 1. (Szemafor utca 2.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 73 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők saját beruházásként komfortosították, (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épületrészt hoztak létre és részben beépítették a tetőteret. A házkezelőség a bérlők által jelzett kisebb javításokat elvégezték.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 14.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérlési díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	617 087 Ft	0 Ft	146 551 Ft	0 Ft	146 551 Ft	470 536 Ft
2009	1 350 701 Ft	0 Ft	0 Ft	60 756 Ft	60 756 Ft	1 289 945 Ft
2010	1 339 252 Ft	0 Ft	64 912 Ft	12 335 Ft	77 247 Ft	1 262 005 Ft
2011	1 118 396 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	1 118 396 Ft
2012	1 058 776 Ft	6 693 958 Ft	322 492 Ft	56 850 Ft	7 073 300 Ft	-6 014 524 Ft
Összes	5 484 212 Ft	6 693 958 Ft	533 955 Ft	129 941 Ft	7 357 854 Ft	-774 954 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/37 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Lokomotív utca 2. szám alatti lakóépület:

Területe: 1533 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~15 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglakő).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglakő.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födémszerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: csak a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglabetétekkel (sarok armírozással), párkányokkal (részben levakolva).

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincelejárók)

Mázolások: hagyományos, faszerkezetű mázolás

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 72 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetékek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le- és feljáró lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.

A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő (kivéve a beépített tetőtéri épületrészénél).

Az eredetileg üres padlástérben lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása néhol előrehaladott. A kémények teljes átvizsgálása indokolt.

A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.

4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.

5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a

belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.

6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz.). A pincészínten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Lokomotív utca 2. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban.
A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófedémmel, két állószeles fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 72 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők saját beruházásként komfortosították a lakásokat (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épületrészt (részeket) hoztak, továbbá beépítették a tetőteret. A házkezelő csak a kisebb volumenű (közmű hibák, tető hibák... stb.) javításokat végezte ez ideig.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 12.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerúségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	538 148 Ft	1 851 618 Ft	12 632 Ft	98 987 Ft	1 963 237 Ft	-1 425 089 Ft

2009	711 660 Ft	806 746 Ft	125 523 Ft	24 426 Ft	956 695 Ft	-245 035 Ft
2010	559 359 Ft	2 149 918 Ft	90 918 Ft	12 335 Ft	2 253 171 Ft	-1 693 812 Ft
2011	866 320 Ft	3 462 075 Ft	0 Ft	0 Ft	3 462 075 Ft	-2 595 755 Ft
2012	985 558 Ft	336 912 Ft	158 107 Ft	50 946 Ft	545 965 Ft	439 593 Ft
Összes	3 661 045 Ft	8 607 269 Ft	387 180 Ft	186 694 Ft	9 181 143 Ft	-5 520 098 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/17 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Lokomotív utca 3. (a valóságban Szemafor u. 4.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1308 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~19 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építési éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárfödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tető szerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: a beépített tetőszakaszokon.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületasztalos szerkezetek: fa és műanyag szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincelejárók).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszervezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 75 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.
A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő (kivéve a beépített tetőtéri épületrésznél).
Az eredeti padlástérben lécezés alatt néhol van vízzáró fólia. Több helyen a csapóesők hatására ázási nyomok vannak az ácsszerkezeteken.
Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota jó. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a kéményeket a bérlők- illetve a házkezelőség az elmúlt években felújították.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
5. A lakóépület épületasztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz.). A pincészinon vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részekben nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszerek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Lokomotív utca 3. (Szemafor utca 4.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémmel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 75 %).

2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen a bérlők saját beruházásként a lakásokat komfortosították, illetőleg komfort fokozatot növeltek. Az eredeti épülethez toldalék épületrészeket csatoltak, és részben beépítették a tetőteret. A házkezelőség a bérlők által jelzett kisebb javításokat időszakosan elvégezi.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 14.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerúségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	1 034 871 Ft	0 Ft	0 Ft	85 820 Ft	85 820 Ft	949 051 Ft
2009	910 743 Ft	0 Ft	1 792 961 Ft	0 Ft	1 792 961 Ft	-882 218 Ft
2010	870 302 Ft	0 Ft	64 912 Ft	21 965 Ft	86 877 Ft	783 425 Ft
2011	943 200 Ft	0 Ft	0 Ft	25 823 Ft	25 823 Ft	917 377 Ft
2012	1 253 600 Ft	0 Ft	224 953 Ft	71 865 Ft	296 818 Ft	956 782 Ft
Összes	5 012 716 Ft	0 Ft	2 082 826 Ft	205 473 Ft	2 288 299 Ft	2 724 417 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/36 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Lokomotív utca 4. szám alatti lakóépület:

Területe: 914 m², szabályozása, rendezése: megtörtént

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~25 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padlástlépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószeles szelemen fa fedélszék.

Hő és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádgos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületesztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincelejárók).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékei és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 73 %-os.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetékek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a földem elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le- és feljáró lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.

2. A faszerkezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszerkezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.

A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avultak. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.

A padlástérben lécezés alatt csak elvétve van vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik az alatta lévő fa szerkezet. Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy egyes kéményeken a szétfagyás jelei voltak láthatóak, míg más kéményeket a házkezelőség az elmúlt években felújította.

4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.

5. A lakóépület épületesztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.

6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz.). A pincészíntén vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületesztalosok víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) a felújításra nem került részeken nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.

A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszerese a csőtörésből adódó ázási károk.

Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.

8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.

A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Lokomotív utca 4. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszszüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémekkel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 73 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen a bérlők saját beruházásaként komfortosították, (komfort fokozatot növeltek), illetve toldalék épültreoszt hoztak létre. A házkezelőség a bérlők által jelzett, kisebb, időszakos javításokat elvégezte.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 9.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgálat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	698 329 Ft	0 Ft	890 894 Ft	0 Ft	890 894 Ft	-192 565 Ft
2009	570 857 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	570 857 Ft
2010	870 153 Ft	5 611 Ft	447 186 Ft	12 335 Ft	465 132 Ft	405 021 Ft
2011	773 035 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	773 035 Ft
2012	681 364 Ft	0 Ft	146 677 Ft	47 263 Ft	193 940 Ft	487 424 Ft
Összes	3 593 738 Ft	5 611 Ft	1 484 757 Ft	59 598 Ft	1 549 966 Ft	2 043 772 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/18 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Lokomotív utca 5. (a valóságban Szemafor u. 6.) szám alatti lakóépület:

Területe: 1421 m², szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Építési éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények egy része nem üzemel).

Födémszerkezetek: pincefödém: acélgerendás poroszsüveg födém.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: téglarakású pincelépcső, fa szerkezetű padláslépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: homyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: a közös területeken vakolt, meszelt falak.

Épületesztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Burkolatok: betonozottak, ill. döngölt föld (pincében).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetőkei és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 72 %.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet (részben), kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetőkek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.
A pincei poroszsüveg boltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók. A főfalak, valamint a födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek. A pince és padlás le és feljárók lépcsői kopottak, elhasználódtak, így balesetveszélyesek.
2. A faszervezetű tetőzet közepes műszaki állapotban van. A faszervezetű zárófödém-, és az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi- szempontból is) időszerű. A statikai és faanyagvédelmi- szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.
A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.
A padlástérben lécezés alatt nincsen vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet. Hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota vegyes. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy egyes kéményeken a szétfagyás jelei voltak láthatóak, míg más kéményeket a házkezelőség az elmúlt években felújította.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségzerű.

5. A lakóépület épületesztalos- (ablakok) és épületlakatos (kerítés, rácsok) vegyes képet mutatnak. A bérlők ezeket a szerkezeteket részben cserélték. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi (pince lejáró, padlásfeljáró) vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében a vizesedés esélye nagyobb.). A pinceszinten vizesedés volt tapasztalható, egyes falak penészesek. A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata általánosságban elavult, felülvizsgálandó.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Lokomotív utca 5. (Szemafor utca 6.) sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes (kb. 72 %).
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületben a bérlők saját beruházásként a lakásokat komfortosították, vagy komfort fokozatot növeltek. A házkezelőség a bérlők által jelzett kisebb felújítási munkálatokat időszakosan elvégezte.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 8.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 4 bérlőből 4 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 4 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
----	------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------	---------------	----------

2008	265 538 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	265 538 Ft
2009	292 636 Ft	292 453 Ft	0 Ft	15 694 Ft	308 147 Ft	-15 511 Ft
2010	295 936 Ft	0 Ft	64 912 Ft	12 335 Ft	77 247 Ft	218 689 Ft
2011	515 533 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	515 533 Ft
2012	339 702 Ft	0 Ft	136 649 Ft	44 032 Ft	180 681 Ft	159 021 Ft
Összes	1 709 345 Ft	292 453 Ft	201 561 Ft	72 061 Ft	566 075 Ft	1 143 270 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Tbiliszi tér 2. szám alatti lakóépület:

Területe: 1393 m², Szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló, mértéke: ~23 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építési éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények nagy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: donga boltozat.

Közbenső födém: acélgerendás, poroszsüveg boltozatos.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: kétkarú lebegő kőlépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tető szerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: vakolt, festett lépcsőház, közlekedő (meszelés illetve műanyagfestés).

Korlátok: kovácsolt szerkezetek.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Épületlakatos szerkezetek: vagyonvédelmi rácsok, kovácsolt korlát.

Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű lépcsőházi ablakok.

Burkolatok: kő lapburkolat (lépcsőházi közlekedők).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 48 %.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet, kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.
A pincei dongaboltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók.
A főfalak, valamint a közbenső födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek.
A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kő lépcsőelemek kopottak, így balesetveszélyesek.
2. A faszerkezetű tetőzet gyenge műszaki állapotban van. Mind a faszerkezetű zárófödém-, mind az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi szempontból is) időszerű és halaszthatatlan. A statikai- és faanyagvédelmi szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.
Néhány gerenda is rosszabb állapotú. A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.
A lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota gyenge. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása előrehaladott, néhány kémény is a ledőlés határán van. A kémények teljes átvizsgálása halaszthatatlan. Kéményseprő járdák nincsenek.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjükükszerű.
5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezetei avultak, a szüksége javítások elvégzése után a szakszerű felületkezelésekkel el kell látni. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz. Ennek elhárítására szolgálna a kialakított kút, a szivattyút leszerelték). A kített épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata elavult, felülvizsgálandó.
A méretlen gázvezeték hálózatot néhány éve kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a felületképzése hiányos. A mért (lakáson belüli) vezeték hálózat valószínűleg (a lakásokba való bejutás nem volt biztosítva) nem szabványos, így cserélendő.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Az épület gépészeti alapvezetékeit (a strangokat) ki kell cserélni.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
A lakóépületben lift nincs kiépítve, villámvédelemmel nem rendelkezik.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.

A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Tbiliszi tér 2. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszfüveg közbelső födémrel, csapos gerenda zárófödémrel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes.
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen csak időszakos javításokat, csőtörés elhárításokat végeztek el az utóbbi néhány évben (a gáz- alapvezeték kiváltásának időpontja számunkra nem ismert). A bérlők az épület „közös használatú” részein, jelentősebb felújítást nem végeztek.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 71.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összezszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 8 bérlőből 5 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 5 bérlő megerősítette vételi szándékát, 3 bérlő nem nyilatkozott.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	1 604 405 Ft	716 820 Ft	50 618 Ft	153 215 Ft	920 653 Ft	683 752 Ft
2009	1 259 476 Ft	1 011 609 Ft	227 237 Ft	263 870 Ft	1 502 716 Ft	-243 240 Ft
2010	1 374 814 Ft	704 822 Ft	100 748 Ft	214 253 Ft	1 019 823 Ft	354 991 Ft
2011	2 677 011 Ft	850 037 Ft	315 305 Ft	0 Ft	1 165 342 Ft	1 511 669 Ft
2012	2 670 708 Ft	1 042 013 Ft	677 376 Ft	282 999 Ft	2 002 388 Ft	668 320 Ft
Összes	9 586 414 Ft	4 325 301 Ft	1 371 284 Ft	914 437 Ft	6 610 922 Ft	2 975 492 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/12 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Tbiliszi tér 3. szám alatti lakóépület:

Területe: 1390 m², Szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Beépítésének módja: szabadon álló mértéke: ~21 %.

Felépítmények megnevezése: 1 db főépület.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alszizigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények nagy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: donga boltozat .

Közbenső födém: acélgerendás, poroszsüveg boltozatos.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: kétkarú lebegő kőlépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemez, szegélyezés, függőeresz és lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: vakolt, festett lépcsőház, közlekedő (meszelés illetve műanyagfestés).

Korlátok: kovácsolt szerkezetek.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Épületlakatos szerkezetek: vagyonvédelmi rácsok, kovácsolt korlát.

Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű lépcsőházi ablakok.

Burkolatok: kő lapburkolat (lépcsőházi közlekedők).

Mázolások: hagyományos, faszervezeti mázolás.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 49 %

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet, kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetékek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.

A pincei dongaboltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók.

A főfalak, valamint a közbenső födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek.

A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kő lépcsőelemek kopottak, így balesetveszélyesek.

2. A faszervezetű tetőzet gyenge műszaki állapotban van. Mind a faszervezetű zárófödém-, mind az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi-szempontról is) időszerű és halaszthatatlan. A statikai- és faanyagvédelmi-szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.

A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.

Néhány gerenda is rosszabb állapotú. A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.

A lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.

3. A kémények általános műszaki állapota gyenge. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása előrehaladott.
A kémények teljes átvizsgálása halaszthatatlan. Kéményseprő járdák nincsenek.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezetei avultak, a szüksége javítások elvégzése után a szakszerű felületkezelésekkel el kell látni. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz. Ennek elhárítására szolgálna a kialakított kút, a szivattyút leszerelték). A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.
7. A lakóépület gépészeti hálózata elavult, felülvizsgálandó.
A méretlen gázvezeték hálózatot néhány éve kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a felületképzése hiányos. A mért (lakáson belüli) vezeték hálózat valószínűleg (a lakásokba való bejutás nem volt biztosítva) nem szabványos, így cserélendő.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Az épület gépészeti alapvezetékeit (a strangokat) ki kell cserélni.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
A lakóépületben lift nincs kiépítve, villámvédelemmel nem rendelkezik.
8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Tbiliszi tér 3. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téгла-kő falazatokkal, acél gerendás poroszsüveg közbenső födémmel, csapos gerenda zárófödémmel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes-gyenge.
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen csak időszakos javításokat, csőtörés elhárításokat végeztek el az utóbbi néhány évben (a gáz- alapvezeték kiváltásának időpontja számunkra nem ismert). A bérlők az épület „közös” részein jelentősebb felújítást nem végeztek.

3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve 68.000.000,- Ft

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 8 bérlőből 6 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 6 bérlő megerősítette vételi szándékát, 2 bérlő nem nyilatkozott.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	1 748 005 Ft	0 Ft	86 610 Ft	296 826 Ft	383 436 Ft	1 364 569 Ft
2009	2 225 928 Ft	0 Ft	502 026 Ft	199 740 Ft	701 766 Ft	1 524 162 Ft
2010	3 259 024 Ft	0 Ft	89 247 Ft	429 360 Ft	518 607 Ft	2 740 417 Ft
2011	2 631 384 Ft	12 500 Ft	32 158 Ft	48 163 Ft	92 821 Ft	2 538 563 Ft
2012	2 510 642 Ft	0 Ft	398 074 Ft	261 008 Ft	659 082 Ft	1 851 560 Ft
Összes	12 374 983 Ft	12 500 Ft	1 108 115 Ft	1 235 097 Ft	2 355 439 Ft	10 019 271 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/38 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Tbiliszi tér 5. szám alatti lakóépület,

Területe: 2025 m², szabályozása, rendezése: megtörtént

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek (kémények nagy része nem üzemel).

Födém szerkezetek: pincefödém: donga boltozat.

Közbenső födém: acélgerendás, poroszüveg boltozatos.

Zárófödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: kétkarú lebegő kőlépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenés fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőereszés lefolyó csatornákkal.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: vakolt, festett lépcsőház, közlekedő (meszelés illetve műanyag festés).

Korlátok: kovácsolt szerkezetek.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Épületlakatos szerkezetek: vagyonvédelmi rácsok, kovácsolt korlát.

Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű lépcsőházi ablakok.

Burkolatok: kő lapburkolat (lépcsőházi közlekedők).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Berendezések, felszerelések: pincei ciszternába telepített szivattyú.

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékei és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 45 %.

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet, kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezetékek.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkeznek.
A pincei dongaboltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók.
A főfalak, valamint a közbenső földem elemei épek, megerősítést nem igényelnek.
A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kő lépcsőelemek kopottak, így balesetveszélyesek.
2. A faszerkezetű tetőzet gyenge műszaki állapotban van. Mind a faszerkezetű zárófödém-, mind az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi-szempontról is) időszerű és halaszthatatlan. A statikai- és faanyagvédelmi-szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a tetőszerkezet egyes gerendái korhadtak, a csomópontok több helyen is kigyengítettek, így javításuk, egyes elemek cseréje – azonnali intézkedésként - szükségyszerű. A lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő. A cserép fedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.
A lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
3. A kémények általános műszaki állapota gyenge. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása előrehaladott, több kémény is a ledőlés határán van. A kémények teljes átvizsgálása halaszthatatlan. Kéményseprő járdák nincsenek.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségyszerű.
5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezetei avultak, a szüksége javítások elvégzése után a szakszerű felületkezelésekkel el kell látni. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz. Ennek elhárítására szolgálna a kialakított kút, szivattyúval, ami jelenleg működésre alkalmatlan.).

A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése(hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.

7. A lakóépület gépészeti hálózata elavult, felülvizsgálandó. A méretlen gázvezeték hálózatot néhány éve kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a felületképzése hiányos. A mért (lakáson belüli) vezeték hálózat valószínűleg (a lakásokba való bejutás nem volt biztosítva) nem szabványos, így cserélendő.

A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Az épület gépészeti alapvezetékeit (a strangokat) ki kell cserélni.

Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.

A lakóépületben lift nincs kiépítve, villámvédelemmel nem rendelkezik.

8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaeloszlás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.

A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Tbiliszi tér 5. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téгла-kő falazatokkal, acél gerendás poroszszüveg közbelső födémmel, csapos gerenda zárófödémmel, két állószékes fedélszékkal épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes-gyenge.
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen csak időszakos javításokat, csőtörés elhárításokat végeztek el az utóbbi néhány évben (a gáz- alapvezeték kiváltásának időpontja számunkra nem ismert).
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 75.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgálati- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 8 bérlőből 8 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 8 bérlő megerősítette vételi szándékát.

A lakóépületben lévő bérlemények hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorsszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	2 744 796 Ft	130 092 Ft	41 395 Ft	99 963 Ft	271 450 Ft	2 473 346 Ft
2009	2 546 050 Ft	256 484 Ft	100 437 Ft	446 714 Ft	803 635 Ft	1 742 415 Ft

2010	2 571 869 Ft	-51 693 Ft	327 366 Ft	56 691 Ft	332 364 Ft	2 239 505 Ft
2011	2 762 143 Ft	8 900 Ft	0 Ft	173 674 Ft	182 574 Ft	2 579 569 Ft
2012	2 978 070 Ft	51 545 Ft	354 886 Ft	175 736 Ft	582 167 Ft	2 395 903 Ft
Összes	13 329 928 Ft	395 328 Ft	824 084 Ft	952 778 Ft	2 172 190 Ft	11 430 738 Ft

Az ingatlan-nyilvántartásban 38818/40 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII., Tbiliszi tér 6. szám alatti lakóépület:

Területe: ~1350 m² (nincs pontos adat.), szabályozása, rendezése: megtörtént.

Övezeti besorolása: lakó övezet (L4-VIII-1).

Építésügyi hatósági intézkedés: nem történt.

Védettsége: nincs.

Közműellátottsága: víz, csatorna, villany, gáz.

Építés éve: 1896.

Utolsó felújítás, átépítés éve: nincs adat.

Műemléki védettsége: nincs.

Alapozási rendszer: sávalapozás (kő- és téglá).

Vízszigetelés: az épület nincs alászigetelve.

Függőleges teherhordó szerkezet: teherhordó kő- és nagyméretű téglá.

Kémények: főfalakban, nagyméretű téglából falazott kéménytestek.

Födém szerkezetek: pincefödém: donga boltozat.

Közbenső födém: acélgerendás, poroszsüveg boltozatos.

Zárfödém: csapos gerendás/borított gerendás fafödém.

Lépcsőszerkezet: kétkarú lebegő kőlépcső.

Válaszfalak: nagyméretű téglából falazva, vakolva.

Tetőszerkezet: két állószékes szelemenes fa fedélszék.

Hő- és vízszigetelés: nincs.

Héjalás: hornyolt cserépfedés.

Bádogos munka: horganyzott acéllemezzel, szegélyezés, függőereszés lefolyó csatornák.

Homlokzatképzés: kőporos vakolat, téglá betétekkel (sarok armírozással), párkányokkal.

Belső felületképzés: vakolt, festett lépcsőház, közlekedő (meszelés illetve műanyagfestés).

Korlátok: kovácsolt szerkezetek.

Épületasztalos szerkezetek: fa szerkezetű ablakok és bejárati ajtók.

Épületlakatos szerkezetek: vagyonvédelmi rácsok, kovácsolt korlát.

Épületüveges szerkezetek: síküveg üvegezésű lépcsőházi ablakok.

Burkolatok: kő lapburkolat (lépcsőházi közlekedők).

Mázolások: hagyományos, faszerkezeti mázolás.

Berendezések, felszerelések:

Az épület főszerkezetei megfelelőek.

Mellékszerkezetei, vezetékai és berendezései részben megfelelőek.

Az épület avultsága: 50 %

Azonnali intézkedések anyagvizsgálati szakvélemények elkészítése, felújítási terv elkészítése.

Azonnali felújítást igénylő szerkezet tetőzet, kémények, elektromos hálózat, gépészeti vezeték.

További vizsgálatok lefolytatása nem szükséges.

1. A lakóépület statikailag stabil, egyenlőtlen süllyedésre visszavezethető repedések nem jelentkezők.

A pincei dongaboltozaton épületmozgásra utaló repedések nem láthatók.

A főfalak, valamint a közbenső födém elemei épek, megerősítést nem igényelnek.

- A lépcsőházi tartószerkezetek állékonysága megfelelő, a faragott kő lépcsőelemek kopottak, így balesetveszélyesek.
2. A faszerkezetű tetőzet gyenge műszaki állapotban van. Mind a faszerkezetű zárófödém-, mind az állószékes fedélszék teljes átvizsgálása (tartószerkezeti- és faanyagvédelmi-szempontról is) időszerű és halaszthatatlan. A statikai- és faanyagvédelmi-szakvélemények eredménye alapján lehet a további teendőket meghatározni.
A szakértői szemle alapján megállapítható volt, hogy a lécezés – a korábbi beázások hatására – korhadt, több helyen törött, így cserélendő.
A cserépfedés több helyen hiányos, a cserepek anyagában erősen avult. A tetőhéjalás, a lécezés cseréjekor szintén újra cserélendő.
A lécezés alatt nincs vízzáró fólia, így a csapóesők esetén (illetőleg a fedés hibáiból adódóan), ázik a szerkezet, ami lassú anyagromláshoz, tönkremenetelhez vezet. Szintén hiányzik a faanyag lángmentesítő bevonata.
 3. A kémények általános műszaki állapota gyenge. A szakértői szemlén megállapítható volt, hogy a falazott kéménytestek kifagyása előrehaladott, néhány kémény is a ledőlés határán van. A kémények teljes átvizsgálása halaszthatatlan. Kéményseprő járdák nincsenek.
A lakóépület több lakásához tartozó kéményt már utólagosan béleltek, ezek műszaki megfelelőségéről az éves ellenőrzések alkalmával a szakhatóság nyilatkozott.
 4. A tetőbádogos szerkezetek egy részét a Házkezelő kijavította, pótolta, azonban a függőeresz csatornák, lefolyók, szegélyek több szakaszon is előregedtek, korrodálódtak, így cseréjük szükségszerű.
 5. A lakóépület épületasztalos- és épületlakatos szerkezetei avultak, a szüksége javítások elvégzése után a szakszerű felületkezelésekkel el kell látni. A külső homlokzati és a belső lépcsőházi vakolati hibák javítandók, majd a megfelelő színezéseket, felületkezeléseket el kell végezni.
 6. Az épület vízszintes- és függőleges talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. (A környékre ma jellemző – időszakosan magas – talajvíz miatt a pincében gyakorta áll a víz. Ennek elhárítására szolgálna a kialakított kút, a szivattyút leszerelték.) A kitett épületszerkezetek víz elleni védelme csak igen költséges technológiákkal oldható meg. A lakóépület külső hőszigetelése (hőtechnikai alkalmassága) nem éri el a ma elvárható szintet.
 7. A lakóépület gépészeti hálózata elavult, felülvizsgálandó.
A méretlen gázvezeték hálózatot néhány éve kiváltották, így az műszakilag megfelelő, azonban a felületképzése hiányos. A mért (lakáson belüli) vezeték hálózat valószínűleg (a lakásokba való bejutás nem volt biztosítva) nem szabványos, így cserélendő.
A víz- és csatorna- hálózat (alapvezetékek) előregedett, rendszeresek a csőtörésből adódó ázási károk. Az épület gépészeti alapvezetékeit (a strangokat) ki kell cserélni.
Az elektromos hálózat szintén felülvizsgálandó, a szükséges érintésvédelmi felülvizsgálat hivatott a rendszer alkalmasságának megállapítására, a szükséges felújítás módjának és mértékének meghatározására.
A lakóépületben lift nincs kiépítve, villámvédelemmel nem rendelkezik.
 8. A szemlét megelőzően lefolytatott konzultációkból, valamint a Műszaki-, Intézményi és Közterületi Irodától beszerzett „Témaelozslás” című kimutatás alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépület „tűzoltás” szerű karbantartását elvégzik, azonban átfogó, tervszerű felújításra nincs lehetőség, ezért az épület állagromlása kimutatható.
A beszerzett információk alapján, a közterületi csatorna-hálózat műszaki alkalmatlansága jelenti – jelenleg – a legnagyobb problémát, ami a rendszeres dugulásokban mutatkozik meg. Ennek az anomáliának a megoldása napirenden van, így a csatorna-hálózat kiváltását az Önkormányzat tervbe vette.

Összefoglalás

1. A Budapest VIII. ker. MÁV lakótelep Tbiliszi tér 6. sz. alatti ingatlanon álló lakóépület 1896. évben épült, hagyományos építési módban. A lakóház falazott sávalapokon nyugszik, felmenő vegyes téglakő falazatokkal, acél gerendás poroszszüveg közbelső födémmel, csapos gerenda zárófödémekkel, két állószékes fedélszékekkel épült meg. Az elvégzett szemrevételezéses épületdiagnosztika alapján megállapítást nyert, hogy a lakóépület általános műszaki állapota közepes-gyenge.
2. A szakértői megbízással egyidejűleg lefolytatott forrásmunkák, konzultációk, valamint helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a tárgyi lakóépületen csak időszakos javításokat, csőtörés elhárításokat végeztek el az utóbbi néhány évben (a gáz- alapvezeték kiváltásának időpontja számunkra nem ismert). A bérlők az épületen felújítást nem végeztek.
3. A szakértői véleményben foglaltak szerint a lakóépület várható teljes felújítási igénye kerekítve összesen: 68.000.000,- Ft.

A felújítás pontos műszaki tartalmát és összegszerűségét a beszerzendő anyagvizsgáló- és egyéb szakvélemények alapján kell pontosítani, az azonnal elvégzendő munkarészek megnevezésével.

A bérlők az állapot-meghatározó szakvéleményt megismerték, 8 bérlőből 7 bérlő nyilatkozott a szakvélemény ismeretében. A bérlők közül 6 bérlő megerősítette vételi szándékát, 1 bérlő nem kívánja megvenni bérlőmennyét, 1 bérlő nem nyilatkozott.

A lakóépületben lévő bérlőmennyek hasznosítása során keletkezett bevételeket, valamint a teljes ingatlan fenntartása érdekében felmerülő költségek/kiadások mértékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze 5 évre visszamenőleg:

Év	Bérleti díj bevétel	Üzemeltetés kiadás	Karbantartás kiadás	Gyorszolgá- lat kiadás	Összes kiadás	Egyenleg
2008	2 094 451 Ft	0 Ft	2 203 781 Ft	139 206 Ft	2 342 987 Ft	-248 536 Ft
2009	2 446 638 Ft	0 Ft	100 855 Ft	497 473 Ft	598 328 Ft	1 848 310 Ft
2010	2 099 996 Ft	0 Ft	308 904 Ft	228 706 Ft	537 610 Ft	1 562 386 Ft
2011	2 169 901 Ft	0 Ft	65 140 Ft	0 Ft	65 140 Ft	2 104 761 Ft
2012	2 256 568 Ft	0 Ft	351 269 Ft	113 188 Ft	464 457 Ft	1 792 111 Ft
Összes	11 067 554 Ft	0 Ft	3 029 949 Ft	978 573 Ft	4 088 522 Ft	7 059 032 Ft

A Képviselő-testület 336/2010. (IX. 07.) számú határozatával elvi döntést hozott az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatban. A határozat az alábbiakat tartalmazza:

„A Képviselő-testület a volt MÁV lakótelep helyzetének rendezésére a következő elvi döntést hozza:

1. a 38818/6-10, 38818/12-14, 38818/16-19, 38818/36-40 helyrajzi számú lakóépületeket a bérlőkkel egyeztetett tartalommal társasházzá alakítja és értékesítésre kijelöli;
2. az értékesítés feltételeinek megteremtése érdekében Józsefvárosi Önkormányzat saját költségén kiépíti a terület teljes víz- és csatornahálózatát, közvilágítását, valamint az épületek telekhatárán kívül húzódó elektromos hálózatát.
3. az 1. pontban szereplő lakóépületek bérlői az általuk bérelt lakásokat megvásárolhatják az alábbi – egyedi – feltételekkel:

- a lakások egyösszegű vételára megegyezik az Önkormányzat valamennyi felmerülő költségének a lakásokra – azok egymáshoz viszonyított értéke alapján – vetített részarányával;
- a bérlők a vételi szándéknyilatkozat megerősítéseként kötelesek a kalkulált vételár 10%-át – az értesítésüktől számított – 30 napon belül megfizetni;
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló utcai gerinchálózat megvalósítása után a bérlőknek a csatlakozási pontoktól a szabványos mérőig tartó részek és a belső hálózatok szabványossági felülvizsgálatát, szükség szerinti átépítését saját költségen vállalniuk kell.

4. felkéri a Kisfalu Kft-t és a Hivatalt, hogy a jelen határozat 3. pontjában rögzített elvek figyelembevételével dolgozza ki a lakások értékesítésének pontosított költségvetési, pénzügyi, jogi feltételrendszerét és terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.”

Az épületeknek társasház tulajdont alapító okiratuk nincs. A társasház tulajdont alapító okiratok elkészítésének költsége várhatóan albetétenként 22.000,- Ft + Áfa, földhivatali eljárási díj 6.600,- Ft + Áfa/albetét, de legfeljebb 100.000,- Ft. A társasház tulajdont alapító okiratok elkészítése pénzügyi fedezetet igényel, amely a költségvetésben a 11602 soron szerepel.

Az elidegenítés alapvető feltétele a lakótelepet kiszolgáló fővízhálózat, gyűjtő szennyacsatorna, elektromos közhálózat és a közvilágítási rendszer cseréje. Az Önkormányzat a 2013. évi költségvetésében a feladat ellátására 263.059e Ft-ot tervezett, amelynek fedezete a világítás tekintetében 37.059e Ft a 2012. évi áthozott keretmaradvány terhére, víz- és csatornarendszer tekintetében a befolyó vételár terhére került megjelölésre.

Az elektromos közhálózat és a közvilágítási rendszer tervezése 2013. január hónapban megkezdődött. A víz és csatornahálózat tervei elkészültek, azoknak egyeztetése a Fővárosi Vízművek Zrt-vel folyamatban van.

Az ingatlanok elidegenítéséből várható bevétel a közmű felújítás költségeivel megegyező összeg.

Javasoljuk a bérlőkkel adásvételi előszerződés megkötését, az előszerződésben ki kell kötni, hogy amennyiben lezajlott a közbeszerzés és tudott az, hogy milyen költségei vannak a felújításnak, azzal arányosan megegyező összeget kell megfizetniük a bérlőknek, amelyből a felújítás költségei fedezhetőek. Az előszerződésben rögzíteni szükséges, hogy a felújítás ütemével és annak költségvonzatával egyezően a Vevők mindig előre fizetik meg a vételár részleteket.

A 2011. és a 2012. évben elvégzett javítások összege összesen 8.737.368,- Ft.

A lakásbérlemények esetében a vételárat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 32. § alapján kell meghatározni, mely szerint „HVT területén lévő lakás esetén a Kt. hozzájárulásával a jelen rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.”

A bérlemények elidegenítése javasolt, mivel az épületek gazdaságosan nem szanálhatóak, felújításukra jelenleg nincs keret. A társirodák álláspontja szerint az elidegenítésnek akadálya nincs, amennyiben elkészül a közműrendszer.

Az elidegenítéssel a korábban meghozott a közműrendszer korszerűsítésével kapcsolatos döntésekkel megkezdett folyamat bérlők felé terelése történik meg. A bérlők vállalásával és nyilatkozataival összhangban a kerület közműrendszere fejlesztésre kerül, a szabálytalan

közműrendszer felszámolásával megszűnik az Önkormányzat közmű-szolgáltatási kötelezettsége, és a kialakított rendszer átadásra kerülhet a tényleges közműszolgáltatók részére.

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület az 15/2005. (IV. 20.) számú és a 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az épületek elidegenítésre történő kijelölésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év (..hó..nap) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) a 336/2010. (IX. 07.) számú határozatának 3. pont első francia bekezdését a következő szövegre módosítja: a lakások egyösszegű vételára megegyezik az Önkormányzat fővízhálózat, gyűjtő szennyecsatorna rendszere cseréje költségének a lakásokra, tulajdoni hányaduk alapján számított részarányával,
- 2.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 7. (a valóságban Szemafor u. 9.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 3.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/7** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 9. (a valóságban Szemafor u. 7.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 4.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/8** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 11. (a valóságban Szemafor u. 5.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 5.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 13. (a valóságban Szemafor u. 3.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 6.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/19** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Szemafor u. 8. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.

- 7.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 1. (a valóságban Szemafor u. 2.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 8.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/37** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 2. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 9.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/17** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 3. (a valóságban Szemafor u. 4.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 10.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/36** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 4. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 11.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/18** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Lokomotív utca 5. (a valóságban Szemafor u. 6.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 12.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/13** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 2. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 13.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/12** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 3. szám alatti** épületben található lakásokat és nem lakás célú helyiséget elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 26. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a helyiségre tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 14.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/38** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 5. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre

kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.

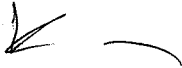
- 15.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/40** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Tbiliszi tér 6. szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 16.) az ingatlan-nyilvántartásban **38818/10** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest VIII., Salgótarjáni út 15. (a valóságban Szemafor u. 1.) szám alatti** épületben található lakásokat elidegenítésre kijelöli. A határozatlan időtartamra bérbe adott lakások esetében a vételár a kijelölés időpontjában hatályban lévő rendelet 32. §-a alapján a HVT területre tekintettel a vízmű, csatornamű közműrendszer felújítás költségeivel megegyező, a lakásra tulajdoni hányad arányában eső összeg.
- 17.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a jelen határozat 2.)-16.) pontjaiban foglalt ingatlanok bérlőivel az alapító okiratok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a fővízhálózat, gyűjtő szennyvízcsatorna rendszere cseréjének megvalósítása érdekében - a szükséges előszerződést kösse meg úgy, amely tartalmazza, hogy a vevő a vételár részleteket előre fizeti meg a közműrendszer felújításának ütemével és költségével megegyező mértékben.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a közműrendszer kiépítését követően azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. május 21.



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 MÁJ 27.