



# Előterjesztés

SÜP GŐSSÉGI

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. december 4.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 21. szám alatti épületben történt tüzeset utáni intézkedésekre, és azok fedezetének biztosítására

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. ←

KÉSZÍTETTE: HEGEDŐS JÁNOS DIVÍZIÓVEZETŐ *ajfe*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Felhív a hat. javaslat  
kerület*

JOGI KONTROLL: *huz*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságvéleményezi -

Humánszolgáltatási Bizottságvéleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Előzmények

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, Budapest VIII., Tolnai Lajos utca 21. szám alatti épületben 2013. november 28-án az eseti órákban, annak tetőterében tűz keletkezett. A tűz terjedését a nagy erővel érkező Katasztrófavédelem megfékezte, illetve eloltotta. Az épület kiürítése megtörtént, az oltás után a statikai vizsgálatok megtörténtek, az előírt veszélytelenítések részben megtörténtek. A lakók elhelyezésével kapcsolatos eljárás megindult.

## II. A betérjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 21. szám alatti épület felújításának szükségessége, valamint a katasztrófa helyzet körülményeinek ismertetése, illetve az érintett lakók elhelyezésével kapcsolódó intézkedések ismertetése és a költségek meghatározása.

### III. Tényállási adatok

#### *Ingatlan és épület jellemző adatai:*

Az ingatlan – hrsz 34933 - Józsefváros Magdolna-negyed elnevezésű városrészében, a Tolnai Lajos utcában annak Bérkocsis utca - Déri Miksa utca közötti szakaszán található. Az épület 1890-es években épült, hagyományos szerkezetű téglá épület, 5 szintes (pince + földszint + 3 emelet), 439 m<sup>2</sup> alapterületű.

Az épületben 28 darab lakás és 3 darab üres, alagsori elhelyezkedésű nem lakás céljára szolgáló helyiség található.

A lakások alapterülete 16 és 57 m<sup>2</sup> közé esik, az összes lakás alapterületének átlagát tekintve egy lakás területe 32 m<sup>2</sup>.

A lakások komfortfokozat és szobaszám szerinti megoszlása:

Szobaszám	Komfortfokozat			Összesen
	szükséglakás	félkomfort	komfortos	
1	1	1	24	26
1,5			1	1
2			1	1
Összesen	1	1	26	28

#### *Bérleményhasznosítási adatok:*

Szobaszám	Hasznosított		Nem hasznosított, üres/hagyaték	Összesen
	JCN	Bérlő		
szükség		1		1
1	8	16	1	25
1,5		1		1
2		1		1
Nem lakás helyiség			3	3
Összesen	8	19	1+3	28 + 3

*JCN: jogvím nélküli lakó*

#### *Bérletidj/használati díj elmaradások:*

Szobaszám	Elmaradás			Összesen
	Nincs	Hátralékos	Részletfizetéses hátralékos	
1 szobás, szükség	1			1
1 szobás, félkomfort		1		1
1 szobás, komfort	11	8	5	24
1.5 szobás, komfort			1	1
2 szobás, komfort	1			1
Összesen	13	9	6	28

A lakások darabszáma szerinti elmaradások aránya: 53,57%

#### *Műszaki kárjelentés, kapcsolódó intézkedések:*

A tűz elsősorban az épület utcai épületszárnyát érintette, de részben a csatlakozó jobboldali udvari épületszárny padlásterére és a baloldali lépcsőház lefedésére is kiterjedt.

A tűz az épület padlásterében keletkezett, az épület utcai szárnyának jobboldali területén és az ehhez csatlakozó udvari szárnyának egy kb. 8 méteres részén a faanyagú tetőszerkezet (fedélszék) nagy része

teljesen leégett, a baloldali rész súlyosan károsodott. A III. emelet feletti földemrész és a lépcsőház feletti fafödém is súlyosan károsodott a tűz során.

A tűz továbbterjedésének megakadályozása érdekében végzett oltás során az oltóvíz egyrészt eláztatta a padlás fölötti födémekeket, másrészt az átázott födémfeltöltés többletsúlya tovább terhelte a födémekeket a lehulló elégett tetőszerkezeti elemekkel együtt.

Mindezen hatások miatt az épületbe történő bejutás, további munkavégzés és kárelhárítás érdekében a közös területek fölé nyúló égett tetőszerkezeti elemek eltávolítását az épület lezárása mellett az ÉPKAR Zrt. 2013. 11. 29-én a statikus szakértő útmutatása alapján veszélytelenítette, az életveszélyessé vált II. emelet feletti födém aládúcolását a statikus szakértő terve alapján 2013. 11. 29-30-án elvégezte.

A tüzesettel érintett terület nagysága az utcai szárny és a csatlakozó udvar és lépcsőházi szárny alapterületével együtt 200 m<sup>2</sup>.

A tüzeset során a födém szerkezet károsodása miatt érintett lakások:

III. em. 1. (tetőszint)	29,7 m <sup>2</sup>
II. em. 1.	39,0 m <sup>2</sup>
II. em. 2.	25,0 m <sup>2</sup>
II. em. 3.	19,0 m <sup>2</sup>
II. em. 4.	53,0 m <sup>2</sup>

Az oltóvíz bejutása miatt beázott lakások:

I. em. 1.	37,0 m <sup>2</sup>
I. em. 2.	25,0 m <sup>2</sup>
I. em. 3.	17,0 m <sup>2</sup>
I. em. 4.	54,0 m <sup>2</sup>

A további szükséges veszélytelenítések és állagvédelem jellegű munkák az épületben:

- a károsodott fedélszék elemek bontása,
- zárófödémek letakarítása törmelékektől, tetőcserepektől,
- megtámasztás nélkül maradt kémények visszabontása,
- megtámasztás nélkül maradt tűzfalak, macskalépcső visszabontása,
- ideiglenes tetővédelem kiépítése,
- zárófödém feltárása statikai és faanyagvédelmi vizsgálatához.

Az épület gázellátásból kizárásra, az elektromos hálózatról lekapcsolásra, míg a vezetékes vízrendszer lezárására került. A gázellátás visszaállításához szükséges a felújítási terv elkészítése, a szükséges munkák elvégzése, engedélyeztetése, melynek lezárulása 2 hónapos átfutással tervezhető (különös tekintettel a az év végi, ünnepi nyitva tartásokra).

Az elektromos ellátás visszakapcsolásához a hálózat teljes körű felülvizsgálata és annak eredménye alapján az épület hálózatának javítása szükséges.

Vízellátás azonnal biztosítható.

A tetőtér tehermentesítését, takarítását követően kerül sor a födém zárófödém statikai és faanyagvédelmi vizsgálatára, mely meghatározza a további beavatkozások szükségességét. A statikai vizsgálat kiterjed az épület általános statikai vizsgálatára is.

A zárófödém ideiglenes megvédésre kerül, a végleges helyreállítás levéltári tervek figyelembe vételével tervezést és építéshatósági engedélyeztetést igényel.

A felsorolt veszélytelenítési, kárelhárítási, ideiglenes védelmi és helyreállítási munkák becsült költsége tervezéssel, engedélyezéssel, bonyolítási és műszaki ellenőri díjjal ~59,4 millió Ft + Áfa.

Épület veszélytelenítésével és a kármegelőzéssel összefüggő feladatok, valamint a rendeltetés szerű műszaki állapot visszaállításának érdekében végzett javítási és felújítási feladatok költségeinek munkanemenkénti számbavétele:

- a károsodott fedélszéki elemek és tetőhéj veszélytelenítése, bontása, zárófödémek letakarítása törmelékektől, tetőcserepektől, megtámasztás nélkül maradt kémények visszabontása, megtámasztás nélkül maradt tűzfalak, macskalépcső visszabontása, zárófödém dúcolása lakásokban és lépcsőházban:	~2 millió Ft + Áfa.
- ideiglenes tetővédelem kiépítése:	~1,5 millió Ft + Áfa.
- fedélszék, tetőhéj újjáépítése:	~10 millió Ft + Áfa.
- szükség szerinti zárófödém csere:	~8 millió Ft + Áfa.
- zárófödém feltárása statikai és faanyagvédelmi vizsgálatához, tervezés, engedélyeztetés tetőcseréhez, zárófödém cseréhez, gázvezetékekhez:	~ 2 millió Ft + Áfa
- gázvezetékek cseréje:	~4 millió Ft + Áfa
- elektromos fő és fogyasztói vezetékek szükség szerinti cseréje:	~5 millió Ft + Áfa
- károsodott lakások belső helyreállítása:	~2 millió Ft + Áfa
- utcai homlokzat felújítása:	~14 millió Ft + Áfa
- tűzfal – Tolnai Lajos u. 19. szám Bölcsőde felől – hőszigetelt felújítása:	~7 millió Ft + Áfa
- engedélyezési tervekészítés, engedélyeztetés, bonyolítás, műszaki ellenőrzés:	~3.9 millió Ft + Áfa

**Mindösszesen: ~ 59.4 millió Ft + Áfa**

A fentiekben meghatározott kivitelezési folyamatokhoz javarészt tervezési feladatokra, engedélyeztetési eljárásra van szükség, ezért a kivitelezések teljes folyamata kb. 8 hónap múlva záródhatnak le.

**Épület bontása**

A döntéssel összefüggő mérlegelés érdekében viszonyításként Kisfalu Kft által előzetes becslés alapján meghatározásra került, **a károsodott épület teljes elbontásának becsült költsége**, mely az alábbiakat tartalmazza:

épületbontást, a telekhatárok kerítéssel történő lezárását és a szomszédos újjépitésű bölcsőde maradó tűzfalának a védelmét.	~55 millió Ft + Áfa
- bontási tervekészítés, engedélyeztetés, bonyolítás, műszaki ellenőrzés:	~3.8 millió Ft + Áfa

**Mindösszesen: ~ 58.4 millió Ft + Áfa**

A bontás megvalósulása során, a bérlők sorsát is jogilag és véglegesen rendezni kell, ami egyrészt végleges elhelyezéssel, illetve bérleti jog megváltásával érhetünk el.

Jelenleg a bérlők szándékát nem ismerve kiindulásként minden lakás tekintetében bérleti jog megváltással kalkuláltunk, a gyakorlatban megismert viszonzyszámok alkalmazása mellett, mely az önkormányzati rendeletben előírt forgalmi értékbecslést nem helyettesíti. Alkalmazása kizárólag a döntéshez szükséges nagyságrendek felállítása miatt történt.

A lakott lakások összes alapterülete: 866 m<sup>2</sup>

Az ingatlan elhelyezkedésének, az épület állapotának, a lakások komfortfokozatának megfelelő fajlagos érték, átlagosan 150 eFt/m<sup>2</sup> értéken került számításra.

Ammennyiben a fenti adatok alapján, a bérleti jog megváltásánál a 100%-os forgalmi érték kategóriája kerül alkalmazásra, úgy a becsülhető megváltás összege, mely tájékoztató jellegű:

$$866 \text{ m}^2 * 150.000 \text{ eFt/m}^2 = 129.900.000,- \text{ Ft}$$

A bontás és a bérleti jog megváltás bruttó költségei együttesen:

$$74,2 \text{ mFt} + 129,9 \text{ mFt} = \underline{204,1 \text{ millió Forint}}$$

összegre becsülhető.

A bérleti jogviszonyok rendezése során lakásfelajánlás is lehetőség, melynek során az elhelyezésbe bevont lakások felújítási költségét mindenképp kalkulálhatjuk, melynek költségei jelen előterjesztésben található, későbbiekben kifejtett táblázatban található.

A kiürítés során, gyakorlati tapasztalatok alapján vegyesen szerkezetű megoldás realizálódhat, melynek arányait jelenleg nem lehet megbecsülni.

*Kiürített épület őrzése:*

Az épület lezárásra került, a Budapest VIII. kerületi Rendőrkapitányság a tűz oltását követően, 2013. december 2. reggeléig a helyszínt biztosította. A rendőrségi helyszíni biztosítást követően a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal megrendelése alapján az épület őrzése biztonsági szolgálattal folyamatosan ellátva.

Kéresemény kapcsán a Polgármesteri Hivatal és a Kisfalu Kft. folyamatos belső szakmai egyeztetések során kialakult közös szakmai álláspont alapján, a gyakorlati szempontok valamint elszámolási okok miatt az őrzés megrendelését, ellenőrzését és kapcsolatos elszámolásokat indokolt a Kisfalu Kft.-hez rendelni.

Ennek érdekében 2013. december 5. reggel 8 órától, folyamatoság biztosítása mellett az őrzéssel kapcsolatos feladatok Kisfalu Kft. látja el.

Az őrzés folyamatoságának biztosítása mellett, 2013. december 5 - 2014. január 31. közötti időszakban (57 nap) az épület 24 órás, őrzési költsége:

$$900 \text{ Ft/óra} * 57 * 24 \text{ óra} = \underline{1.231.200,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}}$$

Jelen összeg kiegészítése szükséges, tekintettel arra, hogy biztosítani kell az őrzést ellátó személyzet részére mobil wc-t, valamint melegedő konténert. Ezen technikai eszközöket a az őrzés jelenleg is végző Társaság (Atalian Kft.) biztosítja, melynek külön költségei megnevezett időszakra az alábbiak szerint alakul.

**Őrkonténer:** 19500,- Ft + ÁFA / 4 hét, mely alapján:  $3 * 19.500,- + \text{ÁFA} = \underline{58.500, \text{ Ft} + \text{ÁFA}}$

Takarítás és szállítás költsége: **7.500, Ft + ÁFA**

Mobil WC felállításának költségét az őrzést ellátó Társaság vállalja, csak ki és visszaszállítás költségeit hárítja tovább megrendelő felé, melynek költsége **70.000, Ft+ÁFA**.

**Fentiek alapján a sérült és kiürített épület őrzésének teljes költsége: 1.367.200, + ÁFA**

A lakók átmeneti elhelyezéseken jelölt **Budapest VIII, Bezerédi 3-5. épületben található**, jelenleg **átmeneti szállásként hasznosított Katasztrófavédelem oktató helyiségcsoport őrzésének** feladatait is a Kisfalu Kft-hez szükséges rendelni az átmeneti szállás biztosításának időszakára.

Várhatóan 15 napos időszakra lehet számítani, de tekintettel a lakók elhelyezését szolgáló átmeneti lakások helyreállításának időszükségleteire és a felújítás során felmerülhető egyéb nem várt műszaki problémákra tekintettel 2014. január 2-ig tervezhető melynek költségei az alábbiak:

Az őrzés folyamatoságának biztosítása mellett, 2013. december 5 - 2014. január 2. közötti időszakban (28 nap) a helyiségcsoport 24 órás őrzési költsége:

$$900 \text{ Ft/óra} * 28 * 24 \text{ óra} = \underline{604.800,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}}$$

Az őrzés mindkét objektum esetében, amennyiben az őrzésre nincs szükség, úgy a szolgáltatás 24 órán belül, írásos felmondással megszüntethető.

### *Biztosítás:*

A káresemény az Önkormányzattal szerződött Biztosító felé történő bejelentése megtörtént (kárszám: GP130277469). Biztosítónál a kártérítéssel kapcsolatos folyamat hivatalosan megindult, kárszakértői szemle megtörtént.

Jelenleg a kárrendezéséhez szükséges és a Biztosító által kért további

- részletes és tételes árajánlat a bontásra,
- részletes és tételes árajánlat a ideiglenes tetőépítésre,
- tűzesettel összefüggő részletes és tételes árajánlat a teljes helyreállításra,
- tűzoltósági határozat,
- alaprajz az épületről

dokumentumok összegyűjtése, összeállítása és megküldésének előkészítése van folyamatban.

**A kártérítés összege jelen szakaszban nem ismert.**

### *Esemény leírása:*

Tárgyi épület tetőterében 2013.11.28-án, az esti órákban tűz keletkezett, melynek terjedését a nagy erővel kivonuló Katasztrófavédelem megakadályozta, illetve eloltotta. Az épületben lakók kimenekítése megtörtént, személyi sérülés és haláleleset szerencsére nem volt. A tüzet előidéző okokról hiteles információ jelenleg nincs, a tűzvizsgálati jelentés elkészítése folyamatban van.

A kimenekített lakók az átmeneti szállások beüzemelésének, valamint az összeírások idejére egy fűtött autóbuszban kerültek elhelyezésre.

A Kisfalu Kft helyszínen tartózkodó munkatársai a helyszínen tartózkodó lakókkal felvették a kapcsolatot, melynek során egyrészt a jelenlévő lakók és elérhetőségeiknek összeírása, másrészt a azonnali elhelyezési igények számbavétele történt meg.

Azon személyek részére, akik az éjszaka folyamán nem tudtak fedet helyre kerülni, azok részére a, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltségének oktató központjában kerültek, mely a Budapest VIII. Bezerédi u. 3 és 5 szám alatt található elhelyezésre.

Az ideiglenes szállás befogadóképessége 15 fő, melynek lehetőségével 12 fő élt.

Az összeírás során tett nyilatkozatok alapján négy csoport alakult ki.

Az **első csoport**ba azok tartoztak akik egyáltalán nem tudták megoldani, átmeneti jelleggel sem lakhatásukat, ezért átmeneti szállásra igényt tartottak. Ebbe a csoportba kerültek besorolásra azok akik 1 héten belül kérték elhelyezést, mivel csak néhány napra tudják megoldani lakhatásukat.

### **Azonnali elhelyezést kért**

Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 8.	1 fő	azonnal
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 8.	1 fő	azonnal
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 6.	1 fő	néhány napot követően
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 7.	3 fő (1 kiskorú)	azonnal
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 5.	3 fő (1 kiskorú)	néhány napot követően
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 8.	4 fő (2 kiskorú)	azonnal
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 4.	2 fő	azonnal
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 9.	3 fő (2 kiskorú)	néhány napot követően
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 10.	3 fő	néhány napot követően
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 5.	2 fő (1 kiskorú)	néhány napot követően

**Azonnali elhelyezést igényelt:**

**5 lakásból mindösszesen 11 fő.**

**Néhány napon belüli elhelyezést kért:**

**5 lakásból mindösszesen 12 fő.**

Az eseményt követő napon – 2013. november 29-én – a lakók értesítése megtörtént, a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. jelölt munkatársai, a Budapest VIII, Bezerédi utca 3-5. szám alatti

átmeneti szálláson általános tájékoztatás tartottak az ellátással és az elhelyezésekkel kapcsolatosan. A tájékoztató lezárásaként az elhelyezésekkel kapcsolatos nyilatkozatok véglegesítése, és az adatok pontosítása ismételten megtörtént.

A **második csoport**ba azon személyek tartoznak aki rövidtávon (maximum 1-2 hétig) meg tudják oldani saját és családtagjaik lakhatását, elhelyezését.

**Rövid távon elhelyezést kért**

Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 9.	2 fő(1 kiskorú)
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 7.	1 fő
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 2.	2 fő (1 kiskorú)
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 1.	2 fő
Tolnai Lajos utca	21.	3. emelet 1.	3 fő (1 kiskorú)
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 6.	4 fő (2 kiskorú)
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 12.	1 fő
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 3.	2 fő

**Rövid távon (1-2 héten belül) elhelyezést igényelt: 8 lakásból mindösszesen 17 fő.**

A **harmadik csoport**ba azon személyek tartoztak akik hosszabb távon, akár több hónapra is megtudják oldani saját maguk és családtagjainak elhelyezését, lakhatását.

**Több hónapon keresztül lakhatásáról gondoskodni tudó, elhelyezést nem kérők**

Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 4.	1 fő	1-2 hónap
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 6.	1 fő	1-2 hónap
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 1.	1 fő	több hónap
Tolnai Lajos utca	21.	2. emelet 9.	1 fő	több hónap
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 5.	1 fő	több hónap
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 3.	1 fő	több hónap

**Elhelyezést nem igényelt: 6 lakásból mindösszesen 6 fő.**

A **negyedik csoport**ba azon személyek tartoznak, akik nem voltak elérhetők a helyszínen, illetve azóta sem tudunk velük kapcsolatba lépni.

Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 3.	nem elérhető
Tolnai Lajos utca	21.	félemelet 4.	nem elérhető
Tolnai Lajos utca	21.	1. emelet 2.	nem elérhető

**Nem elérhető, nem jogosult: 3 lakásból mindösszesen 4 fő.**

*Elhelyezéssel kapcsolatos intézkedések:*

A kéreseményt követő napon, az elhelyezéshez azonnal, vagy rövid időn belül bevonható lakások számbavétele megtörtént.

Azonnal hasznosítható krízislakás csak 1 darab van – Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca 8. -, mely lakást senki sem fogadta el, hivatkozva annak településen belüli elhelyezkedésére, illetve méretére, az épület lakóközösségére.

Állományban lévő, azonnal költözhető lakások közül, a gyermekes családok részére Kisfalu Kft az alábbi elhelyezési javaslatot tette:

1/7.	- Lujza utca 26. II. emelet 8. sz	Felajánlás: 2013.XII.02.	2013.XII.03. án Elutasította, vállalta a várólistát.	
1/5.	- Dankó utca 34. IV/5.	Felajánlás: 2013.XII.02.	2013.XII.03. án Elutasította, vállalta a várólistát.	
2/8.	-Dankó u. 20. II. emelet 7. sz.	Felajánlás: 2013.XII.02.	Elfogadta,	Költözés: 2013.12.03.
Fe. 9.	- Dobozi u. 17. Fsz.5.	Felajánlás: 2013.XII.02.	2013.XII.03. án Elutasította, vállalta a várólistát.	
Fe. 10.	- Orczy u. 31. III/4. (3 nap)	Felajánlás: 2013.XII.02.	nem jelent meg, ez idáig nem nyilatkozott	
2/5.	- Práter u. 20/a. fsz.3. (3 nap)	Felajánlás: 2013.XII.02.	függőben	költözés várható ideje: 2013.12.05

Összegezve a tárgyi épületben lévő 28 lakásból egyelőre csak 1 család került elhelyezésre, illetve 1 lakás üres, rövid határidőn belül további 16 család elhelyezését kell biztosítani. Hosszabb távon a kármegelőzési és helyreállítási munkálatok függvényében akár további 10 család elhelyezését is biztosítani kell.

A rövid határidővel elhelyezendő 16 család érdekében a műszaki bejárás eredményeként, a rendelkezésre álló lakásállományból néhány munkanapon belül lakhatóvá tehető, alábbi táblázatban megnevezett 17 lakást javasolta a Kisfalu Kft. kijelölésre.

Ssz	Cím	m <sup>2</sup>	Szoba	Komfortfok.	Jogi jellege	Lakhatóvá tétel (nettó Ft.)	becsült munkanap
1	Dankó u. 7. fszt. 4.	29,24	egy	összkomfortos	Önk.	203 500	1
2	Dankó u. 16. 1. em. 6.	24,7	egy	összkomfortos	Önk.	388 366	2
3	Dankó u. 20. 2. em. 2.	46,4	kettő	komfortos	Önk.	391 974	2
4	Dankó u. 30. fsz. 5. (fsz.3.)	26,61	egy	komfortos	Önk.	467 995	2
5	Dankó u. 34. II. em. 4.	32,74	egy	összkomfortos	Önk.	858 000	2
6	Dankó u. 34. II. em. 8.	32,45	egy	összkomfortos	Önk.	979 000	4
7	Dankó u. 40. III. em. 4.	35,64	egy	összkomfortos	Önk.	770 000	4
8	Diószegi S. u. 15. II. em. 24.	29,17	egy	összkomfortos	Th.	440 000	2
9	Diószegi S. u. 15. II. em. 29.	23,91	egy	összkomfortos	Th.	561 000	3
10	Diószegi S. u. 15. II. em. 30.	25,93	egy	összkomfortos	Th.	561 000	3
11	Dobozi u. 17. fsz. 5.	24,5	egy	komfortos	Önk.	440 000	2
12	József u. 47. I. em. 3.	27,3	egy	összkomfortos	Önk.	265 430	1
13	Kőrís u. 10/a. I. em. 7.	47	egy	komfortos	Önk.	946 000	4
14	Nap u. 21. 2. em. 11.	56	kettő	komfortos	Önk.	2 402 840	15
15	Üllői út 58. II. em. 22.	40,5	egy + fél	összkomfortos	Önk.	1 980 000	10
16	Vajdahunyad u. 23. II. 3.	29	egy	összkomfortos	Th.	110 000	1



17	Vajdahunyad u. 23. III. 2.	28	egy	összkomfortos	Th.	110 000	1
	<b>kivitelezési nettó költség összesen</b>					<b>11 875 105</b>	
	<b>Tartalék keret</b>	<b>5%</b>				<b>593 755</b>	
	<b>KISFALU Műszaki bonyolítási díj</b>	<b>4%</b>				<b>475 004</b>	
	<b>Mindösszesen:</b>					<b>12 943 864</b>	
	<b>ÁFA</b>	<b>27%</b>				<b>3 494 843</b>	
<b>Teljes költség összesen</b>						<b>16 438 708</b>	

#### Bérleti díjak/használati díjak:

A kiürítésre került lakások bérleti díjának számlázása 2013. december 1-től megtörtént, illetve a bérleti szerződések szüneteltetésének előkészítés folyamatba került. Az átmeneti lakások esetében a bérlő használati díjat köteles fizetni. Amennyiben a rendeletben előírt használati díj mértéke nagyobb, mint az eddig fizetett bérleti díj, a használati díjat csökkenteni lehet, tekintettel arra, hogy a bérlő önhibáján kívül került kialakult helyzetbe.

Azon esetben, amikor a használati díj mértéke, meghaladja a korábban fizetett bérleti díj összegét, úgy a bérlők anyagi terheinek enyhítése céljából javasolt a bérlakása után fizetett bérleti díj mértékének megfelelő használati díj megállapítása. Azon esetekben, amikor a használati díj összege kevesebb, vagy azzal megegyező, mint a bérlakás után fizetett bérleti díj mértéke, a bérlő részére a rendelet által előírt használati díj megállapítása célszerű.

Az átmeneti lakásba kihelyezett lakások esetében az átmeneti jelleg miatt a használatba adott közműórák nem kerülnek átírásra a bérlők részére, így a kapcsolatos közműszámlák továbbra is a Józsefvárosi Önkormányzat nevére érkeznek, mely díjakat a használó részére szükséges továbbszámlázni a használati díjjal együtt.

#### Elektromos radiátorok, főzőlapok biztosítása:

Amennyiben az épület elektromos rendszerének javítása megtörténik és egyéb műszaki akadály nincs, úgy az épület részleges használatba kerülhet, így a visszaköltöztetések megkezdődhetnek. A gáz kizárása miatt viszont a fűtési és főzési lehetőség csak elektromos hálózatról megoldható, ezért elektromos radiátorokra, valamint elektromos főzőlapokra lesz szükség.

Részleges visszaköltöztetés az épület hátsó traktusában, a földszinti, és első emeleti szinteken lévő lakásokba történhet. A Kisfalu Kft. becslése szerint legfeljebb 15 lakásba költözhetnek vissza, ezért lakásonként 2 darab olajradiátor és egy 2 lapos elektromos főzőlap beszerzéséről kell gondoskodni.

Fentiek alapján a beszerzés költségei:

olajradiátor: 30 db \* 9.000 Ft + ÁFA = 270.000. + ÁFA

főzőlap: 15 db \* 8.000 Ft + ÁFA = 120.000. + ÁFA

**Együttesen: 390.000. Ft + ÁFA**

*Költöztetéssel kapcsolatos közvetlen intézkedések és költségek:*

#### Költöztetés, szállítás:

A lakók kiköltöztetése során a személyes holmik és lakhatáshoz szükséges berendezési tárgyak szállítása, esetleg tárolása szükséges, melynek költségei az Önkormányzatot terheli.

Szállítást a hétköznapi gyakorlatban Kisfalu Kft által igénybe vett, közbeszerzési eljárásban kiválasztott Taormina Kft szolgáltatásával javasoljuk megoldani. A lakások szemléje során a lakókkal történő egyeztetések és tapasztalatok alapján, a **ki és visszaköltöztetés költségeit bruttó 1,6 millió Forint értékre becsülhető.**

#### Csomagoló eszközök:

A költözés során, csomagolásnál szükség lehet csomagoló anyagokra mely teljes kiürítés esetén, **átlagosan lakásonként kerekítve bruttó 8 eFt összegű költséget jelent.** Ezen költségekbe mintegy 10-12 közepes méretű kartondoboz, 10-12 erősített papírszak és néhány méter zsugorfólia tartozhat. A lakások számát figyelembe véve a tervezhető költség összesen: **26\*8.000,Ft + ÁFA= 208.000,- Ft + ÁFA**

#### Használhatatlanná vált berendezések, lomok kiürítése:

A kiürítéssel kapcsolatos sérült, használhatatlan berendezési tárgyak és lomok is kezelést igényelnek. A megvalósult kiköltöztetés során a lakásban elázott, megsérült használati eszközöket, lomokat kellett elhelyezni, melynek érdekében egy 8 m<sup>3</sup> konténer épület előtti elhelyezésével került megoldásra. A közterület foglalás érdekében a szükséges intézkedés megtörtént.

Javasolt a kiköltöztetések folyamán további konténer elhelyezésével számolni. A konténer kihelyezésének és elszállításának tervezhető költsége bruttó 50 eFt/darab. A kiszállított és a továbbiakban javasolt, így együttesen **két 8 m<sup>3</sup> konténer esetén bruttó 100 eFt összegű költséget jelent.**

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Képviselő-testület dönt arról, hogy a Budapest VIII., kerület Tolnai Lajos utca 21. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant teljes körűen helyreállítja az alábbi költségek szerinti megosztásban, és dönt a költségek fedezetének biztosításáról.

Költség nemek	Nettó	Bruttó	Ütemezés
Épület kárveszély elhárítás	8 500 000	10 795 000	2013
Épület felújítás	50 900 000	64 643 000	2014
Átmeneti lakások lakhatóvá tétele (17 db)	12 943 864	16 438 707	2013
Kiürített épület őrzése + technikai költségek	1 367 200	1 736 344	2014
Átmeneti szállás őrzése	604 800	768 096	2013
Elektromos radiátorok, főzőlapok beszerzése	390 000	495 300	2013
Költöztetés, szállítás költségei	1 300 000	1 651 000	2013
Költöztetés, csomagoló eszközök	208 000	264 160	2013
Lomtalanítási költségek	80 000	101 600	2013
	76 293 864	96 893 207	

Kifizetések ütemezése	Nettó	Bruttó
2013 év	24 026 664	30 513 863
2014 év	52 267 200	66 379 344
	76 293 864	96 893 207

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A Budapest VIII., kerület Tolnai Lajos utca 21. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan teljes körű helyreállításának és az előterjesztésben ismertetett költségek összesen bruttó 96.893.207- Ft, melyből 2013. évre bruttó 30.513.863- Ft biztosítása szükséges és a 2014. évre bruttó 66.379.344- Ft összegre előzetes kötelezettségvállalás szükséges.

#### **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

Mötv.23.§ (5) bekezdés 14. pontja és a 107. § alapul a Képviselő-testület döntése.

## HATÁROZATI JAVASLAT

### A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII., kerület Tolnai Lajos utca 21. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant teljes körűen helyreállítja az alábbi költség nemek és költségek szerinti megosztásban, oly módon, hogy az ezzel kapcsolatos valamennyi feladatellátásával a Kisfalu Kft.-t bízta meg.

Költség nemek	Nettó	Bruttó	Ütemezés
Épület kárveszély elhárítás	8 500 000	10 795 000	2013
Épület felújítás	50 900 000	64 643 000	2014
Átmeneti lakások lakhatóvá tétele (17 db)	12 943 864	16 438 707	2013
Kiürített épület őrzése + technikai költségek	1 367 200	1 736 344	2014
Átmeneti szállás őrzése	604 800	768 096	2013
Elektromos radiátorok, főzőlapok beszerzése	390 000	495 300	2013
Költöztetés, szállítás költségei	1 300 000	1 651 000	2013
Költöztetés, csomagoló eszközök	208 000	264 160	2013
Lomtalanítási költségek	80 000	101 600	2013
	76 293 864	96 893 207	

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft.

Határidő: 2013. december 04.

2. a határozat 1. pontjában foglaltak miatt:

- a) az Önkormányzat kiadás 11601 cím dologi előirányzatán belül - önként vállalt feladat – kihelyezett szelektív hulladékgyűjtők bekerítése előirányzatról 8.000,- e Ft-ot, a 11602 cím dologi kiadási előirányzatán belül – kötelező feladat – a társasházi közös költség előirányzatról 9.400,0 e Ft-ot, a 11602 cím egyéb felhalmozási kiadásokon belül – kötelező feladat – a felhalmozási célú átadott pénzeszköz társasházi közös költség felújítási alap előirányzatáról 7.400,0 e Ft-ot, a 11602 cím dologi kiadási előirányzatán belül – önként vállalt feladat – a vízóra szerelés előirányzatáról 5.713,9 e Ft-ot átcsoportosít a kiadás 11602 cím – önként vállalt feladat – felújítási előirányzatára 27.233,7 e Ft-ot és a dologi előirányzatára 3.280,2 e Ft a Tolnai Lajos u. 21. szám alatti ingatlan felújítására és a felújítással kapcsolatos költségekre.
- b) az Önkormányzat 2014. évi költségvetése terhére 66.379,3 e Ft-ban előzetes kötelezettséget vállal a Tolnai Lajos u. 21. szám alatti ingatlan felújítására az áfa visszatérülés, a biztosítási kártérítés és az adóbevételek terhére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2013. december 04.

3. a Budapest, VIII., Tolnai Lajos u. 21. szám alatti épületből átmenetileg elhelyezett azon bérlők esetében, akiknél a használati díj mértéke, meghaladja a korábban fizetett bérleti díj összegét, úgy a bérlők anyagi terheinek enyhítése céljából a bérlakása után fizetett bérleti díj mértékének megfelelő használati díj fizetést állapít meg. Az átmeneti lakásba kihelyezett bérlők a használatba adott lakás közműterheit a használati díjjal együtt fizetik meg a bérbeadónak.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft.  
Határidő: 2013. december 04.

4. felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat az önkormányzat költségvetéséről szóló rendelet következő módosításánál és a 2014. évi költségvetés készítésénél vegye figyelembe,

Felelős: Polgármester  
Határidő: a költségvetésről szóló önkormányzati rendelet következő módosítása és a 2014. évi költségvetés készítése

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

Budapest, 2013. december 04.



dr. Kocsis Máté  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:  
Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika  
aljegyző