

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.1.sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 13-ai ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti lakóépületről

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Zsidi Lajos irodavezető, Jakab Tibor irodavezető

A tájékoztató nyilvános.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az épület a "KMOP-5.1.1IB-12-k-2012-0001" azonosítószámú Magdolna Negyed Program III. projekt keretében teljes körű felújításban részesült.

2015. január 6-i teljesítéssel megvalósult a tető, az utcai és udvari homlokzatok, az elektromos fővezetékek, a közös wc-k, az udvari burkolat, a víz és csatorna strangok, a pincei alapvezetékek felújítása, az alaptest szigetelés és a nyílászáró cserék.

A műszaki tartalom részét képezte a belső épületrész elbontása, ezért szükségessé vált a teljes épület kiürítése. Az elbontott épület helyén fásított zöldterület kialakítására került sor.

2015. január 29-én a Kisfalu Kft. a RÉV8 Zrt., mint projektmenedzser felé jelezte az alábbiakat:

A Budapest Józsefváros Magdolna negyed Program III. É/1 projektelem 7. részeként a Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros utca 26. szám alatti lakóépület átfogó felújítására készült műszaki dokumentáció a program többi épületéhez hasonlóan lakott állapotban történő felújítást tartalmazott.

A Képviselő-testület a 462/2013.(XII.18.) számú határozatával arról döntött, hogy kezdeményezi a Pro Regio Közhasznú Nonprofit Kft. felé a program tárgyában kötött támogatási szerződés módosítását.

A Kisfalu Kft. a bontáshoz szükséges tervek elkészítette, engedélyt beszerezte, közbeszerzés műszaki dokumentációját kiegészítette.

A Képviselő-testület döntött arról is, hogy a bontás és felújítás időtartamára az épületből a bérlőket végleges vagy átmeneti jelleggel kihelyezi.

A kivitelezés a 2014. szeptember 4-én kötött és annak 2014. december 17-én kelt módosítása alapján 2015. január 6-án befejeződött.

A bérlők által leadott lakások állapotáról jegyzőkönyvek készültek. Megállapítható, hogy a lakások jelen állapotukban a biztonságos lakhatást nem biztosítják.

A lakások főző és fűtő készülékei elavultak, hiányosak, a bérlők a minimális karbantartási munkákat nem végezték el. A lakás fogyasztói gázvezetékei régi menetek, nagy valószínűséggel tömörtelenek, több helyen bérlők által barkácsoltak. A gázórák többségén a Fővárosi Gázművek a gázhálózat állapota miatt, vagy a bérlő gázdíj tartozása miatt piros plombával megszüntette a gázszolgáltatást.

A lakások elektromos hálózata sem elégíti ki a biztonságos használat feltételeit. A vezetékek szigeteletlenül lógnak a falból, hiányoznak a szerelvények, az érintésvédelmi előírásokat nem teljesítik. Több lakásban az ELMŰ bérlői nemfizetés miatt a mérőt leszerelte. Az épületben jellemző volt a méretlen vezetékről történő áramvételezés.

A fentiek miatt a Kisfalu Kft. szakemberei nem javasolták a bérlők lakásaikba való azonnali visszaköltöztetését.

Szükségessé vált a lakások fogyasztói gáz és elektromos hálózatának a felújítása, valamint a komfortfokozatnak megfelelő fűtő és főzőkészülékek biztosítása. A becsült költség nettó 30 millió Ft + Áfa, melynél figyelembe vettük az MNP III plusz programban felújításra és csatolásra tervezett lakások más forrásból történő finanszírozását.

Magdolna Negyed Program III. plusz program keretében 2015. október 15-i teljesítéssel elkészült négy lakás (fsz.3., II.33., II.34., II.37.) felújítása komfortosítással, valamint az I.16/b. - 17. és a II.40.- 41. számú lakások csatolásra, komfortosításra, felújításra kerültek.

A továbbra is rossz műszaki állapotú elektromos- és gázvezetékek, berendezések vonatkozásában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 779/2016. (VII.22.) számú határozatával fedezetet biztosított a munkák elvégzése érdekében. A JGK Zrt. a Budapesti Elektromos Művek Nyrt.-nél (továbbiakban: ELMŰ) igényelte a kapacitásbővítést a beépített elektromos berendezési tárgyak miatt. A kapacitásbővítést 2017. május elején az ELMŰ biztosította, az ehhez szükséges elektromos átalakításokat elvégeztük.

2017. tavaszán a nagyerejű szél a tetőkibúvó fedeleket feltépte, és az épületben kialakított krízislakást az esőzések következtében beömlő csapadékvíz használhatatlanná tette. Ennek javítását azonnal megkezdtük és a munkákat 2017. június hó végén befejeztük.

A fent leírtakon túl a költözések megkezdését az alábbi események késleltették:

- a II. emelet 33. és II. emelet 40. szám alatti lakásban lévő gázórán lévő piros jogi zár, melynek levétele és a gázszolgáltatás visszaállítása az épület teljes gázhálózatának szabványosítása után kérhető meg. Ez a kérelem 2017. júniusában került benyújtásra FŐGÁZ Zrt.-hez. A FŐGÁZ Zrt. a három hónapig tartó ügyintézési határidejének lejártja után érdeklődésünkre indoklás nélkül ismételten kérte a már megküldött, visszakapcsoláshoz szükséges iratok benyújtását. A piros plomba levétele többszöri kérésünkre 2017. szeptemberben megtörtént.


- az épület házmesteri feladataival megbízott - a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 269/2016. (III. 21.) számú határozata alapján - a fszt. 3. szám alatt kialakított házfelügyelői lakást bérlő személy 2017. március 2-án a házfelügyelői tevékenységre vonatkozó megbízási szerződését felmondta. Tekintettel erre a szomszédsági házfelügyelő program keretén belül a feladat ellátására az újonnan megbízott házfelügyelővel – határozott időre – 2017. április 1-től 2017. december 31-ig megbízási szerződést kötött a JGK Zrt.

- az eredetileg kiköltöztetett lakók visszaköltöztetését nehezítette az a tény is, hogy több bérlő nem kívánt visszaköltözni az épületbe, egyes kihelyezett személyektől pedig végrehajtási eljárás keretén belül vettük birtokba az ideiglenesen használt lakást, így a visszaköltöztetés okafogyottá vált. Az így felszabadult lakásokra a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros 26. szám alatti épületbe visszaköltöző személyek közül többen igényt tartottak az eredeti bérleményük helyett.

Tekintettel a fentiekre, a lakásokba való visszaköltöztetés elkezdődött, jelenleg folyamatban van.

Kérem a tájékoztató szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2017. november 7.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ZSIDI LAJOS IRODAVEZETŐ, JAKAB TIBOR IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE