

TÁJÉKOZTATÓ

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 4-i ülésére

POT.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató, Szikszai Zsolt Rév8 Zrt. mb. cégvezető

Készítette: Szikszai Zsolt mb. cégvezető, Zsidi Lajos irodavezető, Jakab Tibor irodavezető

A tájékoztató nyilvános.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 13-ai ülésén a Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti lakóépületet érintő, 4.1. számú napirendi pont tárgyalása során további tájékoztatás igénye merült fel a Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti épület felújításával és az MNP III. projekttel kapcsolatban, a lakásokon belüli felújítási munkálatokkal összefüggésben.

Az MNP I-III projektek során a lakóépületeket érintő felújítás műszaki tartalma szociális, műszaki és környezeti szempontok együttes mérlegelése alapján került kialakításra. Az alábbiakban összefoglalva ismertetjük azokat a tényezőket, melyek a Magdolna-negyed bérlakás állományát érintő felújítási munkálatok meghatározását alapvetően befolyásolták.

A szociális célú városrehabilitáció célja, hogy a helyi hátrányos helyzetű lakosság életminősége javuljon, olyan módon hogy a rehabilitáció nem járhat együtt a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok kiszorításával az érintett akcióterületről. További kifejezett célja a helyben lévő lakosság megtartása, megfizethető lakáskörülmények kialakítása ami többek között azzal érhető el, hogy a lakbérek az épület felújításokat követően csak korlátozottan emelkednek, amelyre csak részleges lakóépület felújítás esetén van lehetőség.

Az MNP I-III. projekttel összefüggő, kiemelt pályázati felhívás F4 pontja definiálja, hogy mit kell érteni a szociális városrehabilitáció lakófunkciós fejlesztései alatt: a leromlott és leromlással fenyegetett városi lakásállomány (iparosított és hagyományos technológiával épült) közös tulajdonú helyiségként definiált részeire, valamint külső és homlokzati felújítására, energiahatékonyság növelésére irányuló beavatkozás. Magántulajdonban lévő társasházi lakások esetében semmilyen lakáson belüli felújítási munka nem valósítható meg.

Az Önkormányzati tulajdonban lévő bérleményeket érintő, lakáson belüli felújítási munkálatokra abban az esetben kerülhet sor elsősorban, amennyiben épületszerkezetet érintő műszaki beavatkozás valósul meg. Ez lehet statikai probléma megoldására irányuló felújítás, amelynek keretében födém cseréje, megerősítése, tartófalak megerősítése valósul meg és a helyreállítás keretében kerülhet sor lakásbelső felújítására (pl.: Dankó utca 16., Dankó utca 20., illetve Dankó utca 30. fszt. és III. em.).

A lakásbelső felújításának másik esete, amikor komfortnövelő korszerűsítést végeznek és a fűtés, vagy más berendezési tárgyak cseréje mellett lakásösszevonás, vagy vizesblokk kialakítás miatt a lakás alaprajzát és mért gépészeti, illetve elektromos hálózatát egyaránt érintő korszerűsítésre kerül sor, ami ma-

JM

gával vonhatja a bérlemény burkolatainak, szanitereinek, egyéb berendezési tárgyainak cseréjét is. Ezekre a munkálatokra sok esetben hatósági előírások miatt van szükség, az aktuális szabályozásnak való megfelelés érdekében. A szomszédos, használaton kívüli bérlemények felhasználásával lakásösszevonással járó felújításra több esetben sor került, többek között a Nagy Fuvaros utca 26. szám alatti épületben is. A lebontással érintett épületrészben található LÉLEK-lakás pótlása már saját forrás felhasználásával került felújításra.

A lakóépületeket érintő felújítások műszaki tartalmának meghatározását erősen befolyásolják más pályázati előírások, körülmények is.

A Felhívás „C7.3. A projektre vonatkozó speciális feltételek” fejezet „a) Kötelező feltételek” g) pontja szerint:

„A projekt keretében kötelező a lakóépület megújítás, legalább az akcióterületen található lakóépület-vagy lakásszám 20%-a erejéig, kivéve, ha az akcióterületen kizárólag magántulajdonú, nem többlakásos épületek találhatóak. A vegyes lakóterületeken a 20%-os minimum korlátot a támogatásra jogosult lakóépületek/lakások (társasházak, lakásszövetkezeti lakóépületek, önkormányzati tulajdonú szociális bérlakásokat tartalmazó lakóépületek) tekintetében kell érvényesíteni.”

Tekintettel arra, hogy a Magdolna-negyed akcióterület esetében a tömb-alapú rehabilitáció szempontjai nem tudnak érvényesülni, ezért ahhoz, hogy elérje a projekt a 20%-os küszöböt, olyan lakóépületeket is érintett a felújítás, ahol a korlátozott források miatt csak egy-egy munkanemet érintően valósulhattak meg műszaki beavatkozások (pl.: tetőfelújítás, vízóra-telepítés, stb.).

A műszaki tartalmat szintén erősen befolyásolják a lakóépület felújítás járulékos költségei. A felújítások 2005-2015 között 28 lakóépületet és 1.370 bérleményt érintően valósultak meg, 4 lakóépület kivételével, bentlakás mellett. A lakásbelső felújítására nagyobb volumenben kerülhetett volna sor, amennyiben saját forrás állt volna rendelkezésre, ebben az esetben azonban számolni kellett volna – többek között – az átmeneti elhelyezés több százmillió, de akár milliárdos nagyságrendű költségével is (átmeneti lakások felújítása, szállásköltségek, költöztetés, stb.).

A fentiek összefoglalásaként megállapítható, hogy az MNP I-III projektek során nem volt lehetőség a lakóépületek teljes körű – külső és (lakás) belső – felújítására. A pályázati kiírást érintő előírások alapján, a lakások belső felújítására speciális feltételek teljesülése során nyílt lehetőség, így:

- épületszerkezetet érintő beavatkozások (lakásösszevonás),
- komfortosítás, korszerűsítés (lakásösszevonás),
- közösségi-szociális programhoz köthető bérlemény-felújítás (pl.: házfelügyelői lakások lakhatóvá tétele) esetén.

A Nagy Fuvaros utca 26. szám alatti épületet érintő felújításra a fenti feltételeknek megfelelően került sor, az épület a KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001 azonosítószámú Magdolna Negyed Program III. projekt keretében került felújításra. Az épületet érintően, az alábbi felújítási munkák készültek el:

- tető felújítás,
- zárófödém hőszigetelés,
- függőfolyosó felújítás,
- utcai homlokzat felújítás, kapu felújítás,
- belső homlokzat felújítás, nyílászárók cseréje,
- kapualj, lépcsőház felújítás,
- elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás,
- víznyomó alapvezeték csere, szennyvízcsatorna alapvezeték csere,
- közös wc-k felújítása,
- pincei téglalboltozat acéltartóinak és a fölépcső lépcsőfokainak megerősítése,

- alaptest felületszivargó lemezes védelme,
- udvari burkolat felújítás,
- használaton kívüli pincerekeszek elbontása, intenzív szellőzés biztosítása, talajvizedés megszüntetése.

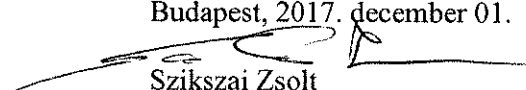
A Magdolna Negyed Program III. plusz keretében a Képviselő-testület 137/2014.(VI.25.) határozata alapján az alábbi lakások felújítási munkái készültek el a Nagy Fuvaros 26. számú épületben:


- földszint 3., II. emelet 33., II. emelet 34., II. emelet 37. lakások lakhatóvá tétele, komfortosítással,
- I. emelet 16.b., I. emelet 17. számú és II. emelet 40. és II. emelet 41. számú lakások összevonása, lakhatóvá tétele, komfortosítással.

Felújításra került továbbá az I. emelet 16. szám alatti krízislakás is, amelyben a későbbiekben észlelt károsodások nem köthetők sem viharkárhoz, sem vízkárhoz. A lakás fürdőszoba mennyezete és a légudvar fődémszerkezete közös, a légudvar szigetelése nem volt megfelelő, továbbá az épület légudvarában a vízfolyás nem volt biztosítva; ezen körülmények együttesen eredményezték a beázást. A javításokat a Laterex Építő Zrt-től a hatályos gyorsszolgálati és karbantartási szerződés alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megrendelte és a lakásban a helyreállítási munkálatokat elvégeztette. A beázás lassú falnyirkosodás és salétromosodás formájában jelentkezett, ezért a kivitelezés befejezésétől kb. 1-1,5 év telt el mire szemmel láthatóvá vált a probléma. A műszaki irodával és a lakás felújítását végző kivitelezővel a helyszínen tisztázásra került, hogy a légudvar vízvezetése, szigetelése és a lakás helyreállítása nem minősül garanciális munkának. A megkötött biztosítás a mára korszerűtlenné vált építési megoldásokból eredő károokra nem terjed ki, a javítások és a helyreállítás teljesítésére 2017. április 26-án a karbantartási keretből került sor.

Kérem a tájékoztató szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2017. december 01.


Szikszai Zsolt
mb. cégvezető


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

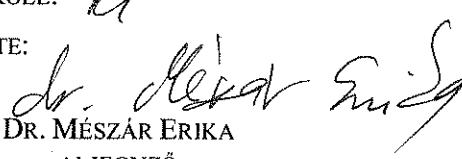
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT., RÉV8 ZRT.

LEÍRTA: ZSIDI LAJOS IRODAVEZETŐ, JAKAB TIBOR IRODAVEZETŐ, SZIKSZAI ZSOLT

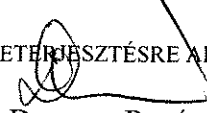
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETEGJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHÁGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE