



18.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

DR. SÁRA BOTOND
POLGÁRMESTER

részére

Budapest
Homok u
1081

Tárgy: Válaszlevél közmeghallgatásra

Tisztelt

!

Köszönöm, hogy megtisztelt bizalmával, és a 2018. évi közmeghallgatásra észrevétellel fordult az önkormányzathoz. Engedje meg, hogy felvetésére az alábbiakban foglaljam össze válaszomat.

A Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Építésügyi Irodája 08-507/34/2016 (10.07) ügyiratszámom, 28 lakásos Társasház építésére adott engedélyt a Budapest VIII., kerület Homok utca 5. szám alatti ingatlanra vonatkozóan. A döntés 2016. november 11. napján jogerőre emelkedett.

Az építési engedély feltételként írta elő, hogy az építetőnek a kivitelezés megkezdése előtt legalább 15 nappal el kell végeztetnie a szomszédos épületek azon részeinek műszaki állagfelvételét, amelyet a statikus érintétként jelölt meg.

A Homok u. 5. szám alatti ingatlan építetője 2017 januárjában ingatlanforgalmi igazságügyi szakértővel készítette el a Homok utca 3. szám alatti ingatlan előzetes állapotfelmérését. Az állapotfelmérésről készült véleményben fényképfelvételekkel dokumentálva megállapításra került, hogy a közel 130 éves épület leromlott állapota miatt „erősen javallott annak statikus szakértői vizsgálata”.

Építető 2018 szeptemberében felhívta a közös képviselő figyelmét arra, hogy a tűzfaljavítási munkákat célszerű elvégeztetnie, mert a szomszédos ingatlanon az építkezés abban a fázisban tart, hogy a munkálatok könnyen elvégezhetők.

Fentiek alapján a Budapest VIII. kerület, Homok u. 3. szám alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) közös képviselője az épület megromlott műszaki állapota miatt 2018 szeptemberében olyan statikustól rendelt szakvéleményt, aki tervezői jogosultsággal rendelkezett, nem szakértői jogosultsággal. Ezzel a véleménnyel kereste fel a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Építésügyi Irodáját (a továbbiakban: Hatóság) 2018. szeptember 21-én, vélelmezve azt, hogy a Társasház rossz, veszélyes műszaki állapotát a szomszédos építkezés okozza.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

DR. SÁRA BOTOND
POLGÁRMESTER

A felújítási munkák nem kezdődhettek meg azonnal, mivel a felújításról szóló döntés céljából összehívott közgyűlésen a tulajdonosok az egyösszegben történő, rövid határidejű befizetést nem szavazták meg. A lakóközösség a 2/a/2018.09.24. számú közgyűlési határozat szerint 8.089/10.000 tulajdoni hányad egyhangú „nem” szavazattal elutasította az egyszeri 904,- Ft/tulajdoni hányad összegű célbefizetést.

Ugyanezen a közgyűlésen a 2/c/2018.09.24. számú határozat szerint a tulajdonosok 8.089/10.000 tulajdoni hányaddal egyhangú „igen” szavazattal úgy határoztak, hogy önkormányzati támogatás igénybevételeivel kívánják a tűzfal javítását elvégeztetni. Szintén ezen a közgyűlésen szavazták meg a pályázati önrész előteremtéséhez szükséges célbefizetést. A közgyűlés döntött arról is, hogy a tulajdonosok a célbefizetés 50 %-át 2018. november 01. kötelesek megfizetni.

A felújítás elvégzéséhez szükséges fődémkönyvitéssel és a padlás kiürítésével járó munkákat 2018. szeptember 28. és október 20. között elvégezték annak érdekében, hogy a munkaterület átadása a kivitelező részére biztosított legyen.

A Társasház közös képviselője kérésére a Hatóság helyszíni szemlét tartott 2018. október 11-én, amelyen a közös képviselő is részt vett. A helyszíni ellenőrzés során a Hatóság az alábbiakat állapította meg.

A társasház általános állapota elhanyagolt. Feltételezés szerint a tűzfal, az oromfalak és a fedélszék egymástól függetlenül nem javíthatók. Az új épület melletti homlokzati falrepedés keletkezésének feltételezett idejéről a közös képviselő által benyújtott vélemény nem tesz említést. A belső falrepedések az előzetes állagfelmérés szerint láthatóan korábban keletkeztek, a lépcsőfokok repedtek. A szükséges műszaki beavatkozásokat tartószerkezeti vizsgálatnak kell megállapítania. Az udvar betonburkolata tönkrement, a közlekedési útvonalba eső akna lemez fedése bizonytalan állapotú. Az udvar burkolatának felújítása szükségesnek látszik. Az épület karbantartása a biztonság érdekében nem halasztható. A Homok u. 5. szám alatt épülő lakóház építéséből eredő műszaki problémákat nem fedezett fel az építésügyi hatóság, a Homok u. 3. szám alatti épületben az előzetes állagfelméréshez képest állagromlás nem látható.

A helyszíni szemlén jegyzőkönyv felvételére került sor, amely rögzítette, hogy az épület jókarbantartása, és az építésügyi hatóság további intézkedése céljából a Társasház közös képviselőjének statikus szakértői véleményt kell bekérnie, amelyet tartószerkezeti szakértői jogosultsággal rendelkező építőmérnök készíthet el. A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv szerint a szakvéleményt 30 napon belül be kellett nyújtani a jókarbantartási eljárásra illetékes hatósághoz.

A Társasház közös képviselője 2018. október 15-én benyújtotta a pályázatot a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Ügyosztályához. Ezt követően a Hivatal munkatársai a



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

DR. SÁRA BOTOND
POLGÁRMESTER

tulajdonosokat tájékoztatták arról, hogy a pályázat elbírálására, így a munkálat támogatására a jövő évi költségvetés elfogadását követően 2019-ben kerülhet sor. 2015 óta az önkormányzat minden korábbinál magasabb összeget, 3,5 milliárd forintot biztosított társasházi pályázatokra. A program 2019-ben is folytatódik, újabb 1 milliárd forint áll rendelkezésre e célra.

A papír alapú építési naplót 2018. november 5-én nyitotta meg a kivitelező, a műszaki ellenőr és a társasházkezelő együttesen, ezen a napon került sor a munkaterület átadás-átvételére is.

A balesetveszély elhárítása bontással és a nyitott részek visszafedésével azonnal megkezdődött. A 2018. november 27-én tartott helyszíni bejárás során a műszaki ellenőr 30 %-os készültségűnek ítélte az elvégzett munkákat. Előírta, hogy a bontási munkák befejezése után gondoskodni kell a beázási veszély csökkentéséről, valamint az időjárás változása miatt az építési technológia téliesítéséről. A beomlás-veszély elhárításra került 2018. december 6-án. A területen a munkavégzés jelenleg folyamatos, az átadás várhatóan 2019. január 7-én - a vállalkozási szerződésben foglaltaknak megfelelően - megtörténik.

A Társasház közös képviselője 2018. december 3-án arról tájékoztatta a Hatóságot, hogy a tartószerkezeti szakértői vélemény készítését a Társasház nem tudja megfizetni.

A Hatóság - hatáskör hiányában - a Társasház jókarbantartási ügyét áttette a jogszabály szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály részére.

Végezetül szeretném tájékoztatni arról, hogy amennyiben a szakértői vélemény azt állapítja meg, hogy a Homok utca 3. szám alatti épületben bekövetkezett állagromlást a szomszédos épület okozta, a károkozás és a kár bekövetkezése között ok-okozati összefüggés áll fenn, úgy a Társasház a kártérítési igényét az építetővel történt megegyezéssel, ennek hiányában polgári peres úton érvényesítheti.

Amennyiben úgy ítéli meg, hogy Önt, mint lakástulajdonost kár érte, szeretném szíves figyelmébe ajánlani, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat 2017 októberétől szerdánként, dr. Kiss Imre László ügyvéd útján ingyenes jogsegélyszolgálatot biztosít a józsefvárosi lakosok részére, a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal 1082 Budapest, Baross u. 63-67. fszt. 2. szám alatti hivatalos helyiségében, előzetes bejelentkezés alapján.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2018. december 18.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
* polgármester

