

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.7 .....sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 9-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8. szám alatti önkormányzati lakóépületre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szeip István divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: tulajdonosi hozzájárulás, helyszínrajz, tartószerkezeti műszaki leírás

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8. szám alatti, 35587 hrsz-ú lakóépület.**

Az épületben 11 db lakás és 2 db helyiség található, amelyből az egyik helyiség egy különálló udvari tároló.

A szomszédos Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti, 35586 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a Hillpark Ingatlan Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 9. IV. 5.; adószám: 14425963-2-42; cégjegyzék szám: 01 09 903329; képviseli: Peer Mordechay ügyvezető) jogerős építési engedéllyel, hotel felépítését kezdte meg az ingatlanon. A beruházó 2019. június 24-én kelt levelében megkereste a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú Vajdahunyad utca 8. számú ingatlanon található épületen, az építkezéssel összefüggő munkálatok elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás biztosítása érdekében.

Az építkezés tartószerkezeti állapotának felmérése alapján a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8. szám alatti épület** kora, állapota és állagmegóvása miatt – az építkezéssel érintett szakaszon – a tervezett új épülettel közvetlenül érintkező kapualj ideiglenes aláfogása, dúcolása szükséges az élet- és balesetveszélyes helyzet megelőzésére. Az ingatlanokat elválasztó téglakerítés hátsó szakaszán a kerítés megdőlt, az udvari tároló helyiség egyik oldalfala maga a megdőlt kerítés. A megdőlt kerítés és az udvari tároló átépítése a balesetveszély elhárítását, a lakók biztonságérzetének növelését szolgálná. A Vajdahunyad u. 6. telekhatárral érintkező oromfalak síkra vakolására szintén állagmegóvás céljából kerülne sor. Ezen munkálatok elvégzéséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

A kapualj dúcoláshoz és faljavításhoz kapcsolódó tartószerkezeti műszaki leírás tervezői nyilatkozat az előterjesztés mellékletét képezi.

*JM*  
1

Előzőek alapján javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8 szám alatti épület, Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti ingatlanon tervezett építkezéssel érintett épületrészében található:

- kapualj tartószerkezeti műszaki leírás tervezői nyilatkozat szerinti alátámasztásához,
  - az ingatlanokat elválasztó megdőlt kerítés átépítéséhez, és az udvari tároló lebontásához, az építési törmelék elszállításához
- a telekhatárral érintkező oromfalak síkra vakolásához.

A munkálatokat a Hillpark Ingatlan Kft. saját költségén az építkezés megfelelő ütemében végzi el.

Megvizsgálandó az, hogy a tároló lebontása kapcsán keletkezik-e az Önkormányzat számára vagyonszűrés. Ennek érdekében javasoljuk, a Tisztelt Bizottság kérje fel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy készítessen az udvari tárolóról ingatlanforgalmi szakvéleményt, amely alapján vizsgálja meg azt, hogy a tároló eredeti állapot szerint visszaépítése, vagy annak Hillpark Kft. általi megváltása kedvezőbb az Önkormányzat számára, és tegyen javaslatot ennek megfelelően a tulajdonosi joggyakorló részére.

A tulajdonosi hozzájárulás kiadása a javaslat szerinti tartalommal indokolt, mert egyébként az építendő léphet fel kártérítési igényrel az Önkormányzattal szemben az építkezésének akadályozására hivatkozással.

## **II. A betérjesztés indoka**

A munkálatok végzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A döntés meghozatala az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nem jár. Az elvégzendő munkálatok az épület állagmegóvását, az érintett szakaszok állapotának javulását eredményezik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. számú mellékletének 1.1.3. pontján alapul.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

...../2019. (IX. 9.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8 szám alatti épület, Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti ingatlanon tervezett építkezéssel érintett épületrészében található:
  - kapualj tartószerkezeti műszaki leírás tervezői nyilatkozat szerinti alátámasztásához,

- az ingatlanokat elválasztó megdőlt kerítés átépítéséhez, és az udvari tároló lebontásához, az építési törmelék elszállításához
- a telekhatárral érintkező oromfalak síkra vakolásához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. szeptember 9.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a határozat mellékletét képező tulajdonosi jognyilatkozatot adja ki a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti, 35586 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a Hillpark Ingatlan Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 9. IV. 5.; adószám: 14425963-2-42; cégjegyzék szám: 01 09 903329; képviseli: Peer Mordechay ügyvezető) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. szeptember 15.

- 3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a határozat 2.) pontja szerinti tulajdonosi nyilatkozat kiadása előtt, készíttessen ingatlanforgalmi értébecslést az udvari tárolóra. Az értébecslés alapján vizsgálja meg azt, hogy a tároló eredeti állapot szerint visszaépítése, vagy annak Hillpark Kft. általi megváltása kedvezőbb az Önkormányzat számára, és tegyen javaslatot ennek megfelelően a tulajdonosi joggyakorló részére az udvari tárolóval kapcsolatos döntés meghozatalára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. szeptember 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. szeptember 6.

**dr. Kecskeméti László Zsolt**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZEIP ISTVÁN DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ami jóni*

JOGI KONTROLL: *U.*

ELLENŐRIZTE:

*Dr. Mészár Erika*  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Rimán Edina*  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

*Soós György*  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és meghatalmazásából eljárva a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ..../2019. (IX. 9.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató)

### hozzájárulását adja

ahhoz, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8.** szám alatti, **35587** hrsz-ú **lakóépületben**, a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti, 35586 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a Hillpark Ingatlan Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 9. IV. 5.; adószám: 14425963-2-42; cégjegyzék szám: 01 09 903329; képviseli: Peer Mordechay ügyvezető), **az épület** Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 6. szám alatti ingatlanon tervezett építkezéssel érintett épületrészében található:

- kapualj tartószerkezeti műszaki leírás tervezői nyilatkozat szerinti alátámasztásához,
- az ingatlanokat elválasztó megdőlt kerítés átépítéséhez, és az udvari tároló lebontásához, az építési törmelék elszállításához
- a telekhatárral érintkező oromfalak síkra vakolásához.

A munkálatokat a Hillpark Ingatlan Kft. **saját költségén** az építkezés megfelelő ütemében végzi el.

A Hillpark Ingatlan Kft. **saját költségén** köteles a munkálatokkal kapcsolatban valamennyi helyreállítási munka elvégzésére.

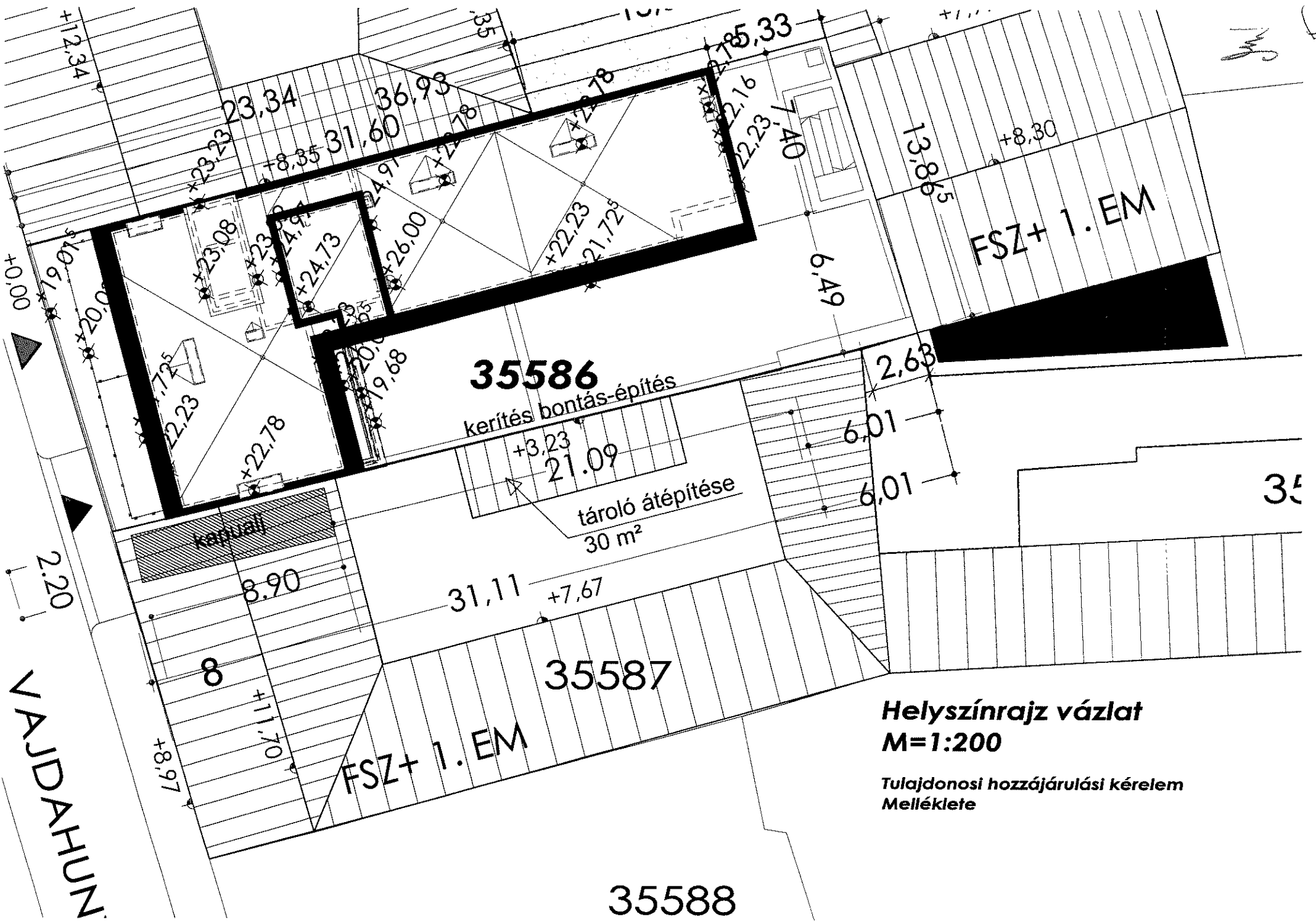
A Hillpark Ingatlan Kft. a munkálatokkal kapcsolatban kártérítési, vagy egyéb jogi igényvel az Önkormányzattal szemben nem élhet.

Budapest, 2019. ....

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
dr. Kecskeméti László Zsolt  
vagyongazdálkodási igazgató







**Helyszínrajz vázlat**  
**M=1:200**

Tulajdonosi hozzájárulási kérelem  
 Melléklete

*Handwritten signature*





# Tartószerkezeti műszaki leírás

Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587

## TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS – CÍMLAP

Hillpark Ingatlan Kft.  
Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587  
Kapualj dúcolás és fal javítás tervéhez

### Tartalom:

Címlap	
Tervezői nyilatkozat	( 1 db A/4)
Tartószerkezeti műszaki leírás	( 2 db A/4)
Rajzi melléklet	( 1 db A/3)

### Megjegyzés:

Tárgyi dokumentáció a csatlakozó szakági tervlapokkal együtt kezelendő.

### Építész tervező:

Lévai Szabolcs  
Philon Építész Stúdió

### Statikus tervező:



Rezgő Erik  
okl. építőmérnök  
tartószerkezet tervező, szakértő  
T-T 19-0767  
SZÉSI 19-0767  
8229, Csopak Erdőalja u. 10

Csopak, 2019. július 11.

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Hillpark Ingatlan Kft.  
Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587  
Kapualj dúcolás és fal javítás tervéhez

A tervezési munka tárgya: Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587  
Kapualj dúcolás és fal javításának tervéhez  
szükséges tartószerkezeti munkarész elkészítése

Az építtető: Hillpark Ingatlan Kft., képviseli Peer Mordechay  
1088 Budapest, Krúdy Gy. u 9.

A tárgyi létesítmény felelős tervezőjeként nyilatkozom, hogy a tervezett építészeti–műszaki megoldások a vonatkozó szabványoknak, rendeleteknek, és hatósági előírásoknak megfelelnek.

A tervezés során az előírásoknak megfelelően a TSZ01–2013 Műszaki Szabályzatot (Épületek megépült teherhordó szerkezeteinek erőtan vizsgálat és tervezési elvei) illetve vele összhangban az MSZ, és az MSZ-EN (Euronorm) szabványsorozat előírásait tekintettük meghatározónak.

A tervekészítéshez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Szerkezettervező: Rezgő Erik  
Tervezői jogosultság száma: T-T 19/0767  
SZÉSI 19/0767  
Mérnöki kamarai nyilvántartási száma: 19-0767

Csopak, 2019. július 10.



## TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Hillpark Ingatlan Kft.  
Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587  
Kapualj dúcolás és fal javítás tervéhez

Az ingatlan tulajdonosa előírta kapualj dúcolását, ezért a 6-os számon épülő hotel építtetője megbízott a dúcolás tervezésével. A fal a 8-as számú építkezés felé meglehetősen egyenetlen, sérült ezért ott javítani kell a falat.

A kapualj felett 8 cm vastag fenyő pallók vannak beépítve, amelyek felett salak feltöltés található. Egy helyen a palló elkorhad, ennek oka vélhetően egy hibás víz vagy szennyvízvezeték hosszú időn át tartó áztató hatása. Véleményem szerint a pallófödém csak egy alsó födém lehet, a fölött még készült egy másik födém is. De ezt nem tudta feltárni a megbízó, mivel a lakás lakott volt. Ezért most az alulról vakolt nád stukatúros födémét dúcoljuk meg (természetesen a dúcolat fölött a nádat le kell bontani a födém aljáról). A dúcolás a két szélső kerékvetőről indul. Alul 15/20-as teherelosztó gerenda lesz beépítve, amelykről indulnak a 15/15-ös oszlopok, hogy azokra felül felüljön a szintén 15/20-as fejgerenda. Az egész dúcolat 10/10-es könyökökkel is merevített. Az oszlopok M10-es mentes szárákkal a falakhoz is lesznek rögzítve. A mentes szárák nagyobb méretű kövekbe lesznek 15 cm mélyen beragasztva pl. Hilti HIT HY200-al.

A fal a 8-as szám felőli oldala a járdaszint alól 20 cm-re indítva a járdaszint fölé ~1,80 m magasságig (tehát összesen 2,00 m magasságban) 5 cm vastag vasbeton fallal lesz gyámolítva. A fal vastagságát a jellemző falsíktól kell mérni. Tehát ahol nagyobb kövek hiányoznak a falból ott akár 10-12 cm vastag is lehet a fal, a vékonyabb helyeken viszont csak 5 cm vastag lesz. A hegesztett háló ragasztott tüskézéssel lesz rögzítve a falhoz. A ø6-os tüskéket 10 cm mélyen kell Hilti HIT HY200-al beragasztani a nagyobb, stabilabb kövekhez 5 db/1m<sup>2</sup> sűrűséggel.

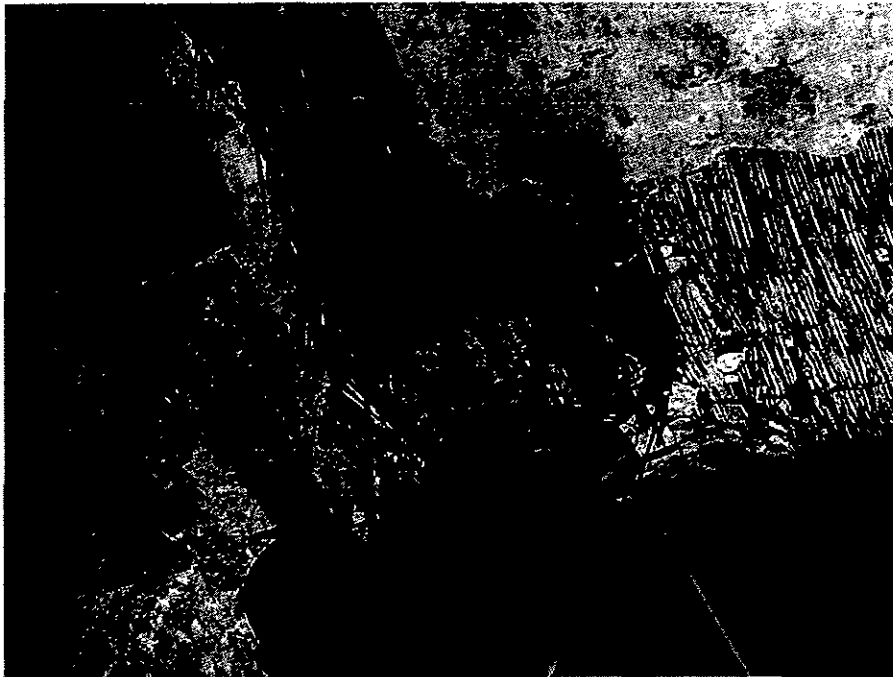
A vasbeton fal felett részt cementrabc vakolattal kell ellátni!

A vasbeton fal alatti falat az alapozási munkák előrehaladtával kell megvizsgálni és szükség szerint megerősíteni.

Betonminőség:	C20/25-XC1-8-F6
Betonacél:	B500B
Faanyag minőség:	C24
Kötőelemek fa szerkezetbe:	4.6 minőség, horganyzott

# Tartószerkezeti műszaki leírás

Budapest, Vajdahunyad utca 8., hrsz: 35587



1. kép: Elkorhadtt palló a földémben

Mennyiségek a megerősítéshez, dúcoláshoz:

Fűrészelt fa dúcolat:	2,3 m <sup>3</sup>
Betonacél háló ø5/150x150 (2,00x5,00m-es):	20 m <sup>2</sup> – 42 kg
Betonacél túske:	24 fm – 6 kg
Beton:	1,50 m <sup>3</sup>
Cementtrabic vakolat:	80 m <sup>2</sup>

Kivitelezés csak arra jogosult műszaki vezető felügyelete mellett folytatható. Az egyes építési rendszerek előírásai külön tervezői utasítás nélkül is betartandók!

A tervben szereplő anyagok, anyagminőségek, szerkezeti megoldások csak tervezői hozzájárulás alapján módosíthatók. Kivitelezés során a vonatkozó balesetvédelmi rendszabályok külön tervezői utasítás nélkül is betartandók.

Csopak, 2019. július 10.

**Rezgő Erik**

okl. építőmérnök

tartószerkezet tervező, szakértő

T-T 19-0767

SZÉSI 19-0767

8229, Csopak Erdőalja u. 10.