

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2019. december 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslát tulajdonosi hozzájárulás megadására a Budapest VIII. kerület, József krt. 19. számú társasház közös tulajdonát képező földem helyreállításához**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szeip István divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: ÉPKAR árajánlata, JGK Zrt. TTK iroda 2019.07.18-i  
TTK-430/4/2019 iktatószámú, "Intézkedés kérése" tárgyú levél; Társasház  
2019.08.06. közgyűlési jegyzőkönyve

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József krt. 19.** szám alatti, **36415/0/A/1** hrsz-ú társasházban található 131 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelyhez a társasház osztatlan közös tulajdonából 334/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség az Önkormányzat és a társasház közgyűlésének hozzájárulásával összenyitásra került a társasház osztatlan közös tulajdonában álló pinceszinti helyiséggel a közbenső földem áttörésével. A helyiség 2014.03.13. napján került birtokba vételre, azóta a helyiség hasznosítása érdekében több pályázat is közzétételre került. A pályázatok során a helyiség bérbeadása a jelenlegi, összenyitott állapotában lett meghirdetve, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a leendő bérlő a társasházzal nem kíván bérleti szerződést kötni a pinceszinti rész használatára vonatkozóan, úgy a földem lezárása, és az azzal kapcsolatos egyéb feladatok költsége a bérlőt terhelne. A helyiség ilyen módon történő hasznosítására kiírt pályázatok eredménytelenül zárultak.

A hasznosítás érdekében az eredeti állapot helyreállítását javasoljuk, azaz az önkormányzati tulajdonú földszinti bejáratú helyiség és a társasház osztatlan közös tulajdonát képező pinceszinti rész földem visszaépítéssel történő lezárását.

Tekintettel arra, hogy a földem a társasház közös tulajdonát képezi, az azon végzett munkálatok költségviseléséhez az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a hozzájárulása és a fedezet megjelölése szükséges. A társasház a földem lezárását nem kívánja elvégezni, mert az Önkormányzat tulajdonában álló földszinti bejáratú helyiség esetleges bérbeadása során a pinceszinti helyiség is bérbeadásra kerülhet, amire ezideig nem került sor.

M  
1

Ez az állapot az Önkormányzat számára kedvezőtlen, a helyiség fenntartása kapcsán jelenleg havonta 42.051,- Ft közös költség kifizetésére kerül sor. A helyiség állapota folyamatosan romlik a használat, és a szellőztetés hiánya miatt.

A Társasház 2019.08.06./2 számú határozatában hozzájárult, hogy az Önkormányzat saját költségén a födém helyreállítsa. A födém visszaépítésére kért és az ÉPKAR Zrt. által adott árajánlat alapján a munkálatok összege nettó **1.230.537,- Ft**, amit a 2019. évi karbantartási keret terhére javasolunk elvégezni.

A Társasház 2019.08.06./3 számú határozatában a Társasház részéről felkért egy szakirányú műszaki végzettséggel rendelkező tulajdonostársat a födém helyreállítási munkálatok műszaki és statikai ellenőrzésére, aki ezt díjmentesen vállalta.

Az Önkormányzat részéről födém helyreállítási munkálatok műszaki és statikai ellenőrzését a JGK Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóság műszaki iroda és Ingatlanszolgáltatási iroda műszaki kollégái fogják elvégezni.

A fentiekben foglaltak alapján javasoljuk, hogy a tulajdonos Önkormányzat járuljon hozzá saját költségén a **Budapest VIII. kerület, József krt. 19.** szám alatti, **36415/0/A/1** hrsz-ú, a nem lakás célú helyiség födémhelyreállítási munkálataihoz.

## **II. A beterjesztés indoka**

A munkálatok elvégzéséhez szükséges tulajdonosi döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Az eredeti állapot helyreállításával a 131 m<sup>2</sup> alapterületű utcáról nyíló helyiség piacképes hasznosítására lesz lehetőség. A döntés meghozatala az Önkormányzat számára pénzügyi hatással jár. A döntés pénzügyi fedezetet igényel.

Az elvégzendő kivitelezési munkálatok fedezete a 2019. évi költségvetésben a 11602 cím gyorsszolgálat, karbantartási előirányzaton rendelkezésre áll.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatásköre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének 4.1.1 pontján alapul.

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

## Határozati javaslat

...../2019. (XII.12.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság határozat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, József krt. 19.** szám alatti, **36415/0/A/1** hrsz-ú, nem lakás célú helyiség földem helyreállítási munkálatainak saját költségen történő elvégzéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 12.

2.) az 1.) pont szerinti kivitelezési munkálatok tekintetében elfogadja az ÉPKAR Zrt. ajánlatát **nettó 1.230.537,- Ft** összegben, a munkálatok költségének fedezeteként a 11602 cím gyorsszolgálat, karbantartási előirányzatot jelöli meg.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. december 31.

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. december 4.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: SZEIP ISTVÁN DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  a 11602 

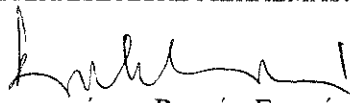
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. Mészár Erika

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI  
ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Építő és Épületkarbantartó Zrt.  
1149 Budapest, Egressy út 28-30.  
Tel:+36 1 422-3550 Fax:+36 1 422-3559  
E-mail: info@epkar.hu www.epkar.hu  
Adószám : 11266101-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-10-044871  
CIB:10702136-48594008-51100005

Cím: Budapest, VIII. József krt.19.  
UCH

Kelt: 2019.09.23.  
Szám:  
KSH besorolás:  
Teljesítés: megrendelés szerint  
Készítette:

A munka leírása:  
Pincelejárát elbontása, földem helyreállítása

Készült: Helyszini felmérés alapján  
a TERC VIP 2019/3. szerint

### Árajánlat

Megnevezés		Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége		303.935	972.192
1.3.1. Anyagár kedvezmény	15.00%	45.590	
1.4 Közvetlen önköltség összesen		258.345	972.192
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap		258.345	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap		258.345	
2.5 Fedezet vetítési alap			972.192
3.1 Tartalékkeret vetítési alap		1.230.537	
4.1 ÁFA vetítési alap		1.230.537	
4.2 Áfa	27.00%	332.245	
5. A munka ára		1.562.782	

*Árajánlat elfogadva*

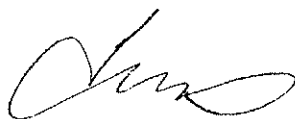
*2019. 10. 14*

*[Handwritten signature]*

 ÉPKAR ZRT.  
Karbantartási Üzletág  
1088 Ép., Kőváros u. 22  
Asz.: 11266101-2-43

Alíráás

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	<b>K12-000-1</b> Bontási anyag szállítása az előírt anyagmozgatási távolságon túl 2 fő × 10 óra 20 óra /	0	2.869	0	57.380
2	<b>K12-000-4</b> Ideiglenes áramvételi hely, világítás kiépítése, bontása 1 db /	5.500	17.655	5.500	17.655
3	<b>15-004-1.1.1.2 (2) ÖN</b> Síklemmez zsaluzása, alátámasztó állvánnyal, fa zsaluzattal, 3,01-4 m magasság között 11,25 m <sup>2</sup> /	1.194	4.590	13.433	51.638
4	<b>19-010-1.1.2 (2)</b> Általános teendők tervezési és előkészítési szakaszban, Statikai terv készítése 1 db /	0	110.000	0	110.000
5	<b>M21-011-11.6</b> Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 8,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe 16 m <sup>3</sup> /	5.500	10.593	88.000	169.488
6	<b>31-001-2-0452085 (7) ÖN</b> Hegesztett betonacél háló szerelése tartószerkezetbe FERALPI Sp12K1515 építési síkháló; 5,00 x 2,15 m; 150 x 150 mm osztással Ø 12,0 / 12,0 BHB55.50 0,27 t /	203.010	51.553	54.813	13.919
7	<b>31-021-4.1.2-0230210 (23) ÖN</b> Sík vagy alulbordás vasbeton lemez készítése, 15°-os hajlásszögig, X0v(H), XC1, XC2, XC3 környezeti osztályú, kissé képlékeny vagy képlékeny konzisztenciájú betonból, kézi erővel, vibrátoros tömörítéssel, 12 cm vastagság felett C20/25 - X0v(H) - 16 - F3 - CEM 52,5, m = 6,5 finomsági modulussal 2,8 m <sup>3</sup> /	20.280	25.185	56.784	70.518



Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
8	<b>31-032-4.1.1.1-0212501 (62) ÖN#</b> Úsztatott esztrich (hő- vagy hangszigetelésen) kézi feldolgozással, cementbázisú esztrichből C12 szilárdsági osztálynak megfelelően, 5 cm vastagságban LB-Knauf Estrich ZE12 cementesztrich, gyárilag előkevert szárazhabarcs, Cikkszám: K00619211 11,25 m2	3.365	2.898	37.856	32.603
9	<b>31-052-1.2.1 (5) ÖN</b> Lyukfúrás vasbetonba, 20 mm átmérőig 8 m	0	3.803	0	30.424
10	<b>M31-032-4.1.1.2-0212501 (63)</b> Úsztatott esztrich (hő- vagy hangszigetelésen) kézi feldolgozással, cementbázisú esztrichből C12 szilárdsági osztálynak megfelelően, többlet minden további 2 cm vastagságért LB-Knauf Estrich ZE12 cementesztrich, gyárilag előkevert szárazhabarcs, Cikkszám: K00619211 11,25 m2	1.346	498	15.143	5.603
11	<b>M31-053-1.1.1-0010966 (1)</b> Teherhordó dilatációs elemek elhelyezése, vasbeton szerkezetbe, bordás betonacél túske, túske hossza 400 mm, túske átmérője 12 mm 40 db	100	883	4.000	35.320
12	<b>33-063-21.3.1 (47)</b> Fészekvésés, monolit vasbeton födében, 0,015 m <sup>3</sup> -ig 20 db	0	6.709	0	134.180
13	<b>35-000-9.1 (12)</b> Egyéb szerkezetek bontása, fa burkolatos lépcső bontása 18,75 m2	0	3.902	0	73.163

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
14	<b>48-007-41.1.1.1.2-0113068 (63) ÖN#</b> Födém; Padló hő-, hangszigetelő anyag elhelyezése, vízszintes felületen, aljazatbeton alá, úszató réteggként vagy talajon fekvő padló szerkezetben, expandált polisztirolhab lemezzel AUSTROTHERM AT-N150 expandált polisztirolhab hőszigetelő lemez, 1000x500x 80 mm 11,25 m2	2.525	1.779	28.406	20.014
15	<b>K71-100-1</b> Pincei elektromos rendszer lekötése a fsz-i üzlethelyiségről 1 db	0	30.000	0	30.000
16	<b>K83-000-100</b> Szellőzőrendszer bontása 1 db	0	120.000	0	120.000
17	<b>90-001-4 (5) ÖN</b> Folyosók, lépcsőpihenők, közös helyiségek seprése 0,2 100 m2	0	1.435	0	287
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>303.935</b>	<b>972.192</b>

7





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Baross88 Kft.  
Gajdó János közös képviselő részére

Iktatószám: TTK-430/4/2019-07-19  
Ügyintéző: Kiszél Ernő

info@baross88.hu

Tárgy: Intézkedés kérése  
Tel: 0613340391/110 mellék

Tisztelt Közös Képviselő Úr!

Hivatkozva telefonon történt megbeszélésünkre a kezelésükben álló **Budapest VIII. kerület, József krt. 19. sz. Társasház** esetében kérjük, az alábbi ügyben, szíves közreműködésüket:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a tulajdonában lévő Budapest VIII., József krt. 19. számú Társasház, 36415/0/A/1 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

A helyiséget a korábbi önkormányzati bérlő a társasház közös tulajdonában álló pinceszinti (alapító okirat szerinti IV. közös tulajdon) helyiségcsoport egy részével összenyitotta, a Társasház és az Önkormányzat hozzájárulása mellett. Az önkormányzati bérlő a pincei részt a társasháztól bérelte.

A helyiség megüresedését követően a társasház 2015.02.26/3. számú, illetve a 2018.05.15/4. határozatában hozzájárult a pinceszinti rész bérbeadásához (feltételekkel) az önkormányzati tulajdonú helyiséggel együtt.

Tekintettel arra, hogy az így megnövekedett alapterületű helyiség bérbevételére nincs igény, a Józsefvárosi Önkormányzat a pincei födém lezárása mellett (eredeti állapot visszaállítását követően) kívánja a tulajdonában álló földszinti helyiséget bérbe adni. A pincei födém lezárásához – tekintettel arra, hogy az a társasház közös tulajdona – szükséges a társasház közgyűlésének döntése. Az eredeti állapot visszaállítása nem a társasház költségére fog megtörténni.

Kérjük (334/10.000 önkormányzati tulajdoni részaránnyal) a társasház közgyűlésének döntését a pincei födém lezárására vonatkozóan.


A meghozott döntésről a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kereskedelmi célú bérbeadási irodát tájékoztatni szíveskedjenek.

Kérjük, a levélben leírtak alapján eljárni szíveskedjenek.

Budapest, 2019. július 18.

Józsefvárosi 29  
Gazdálkodási Központ Zrt.

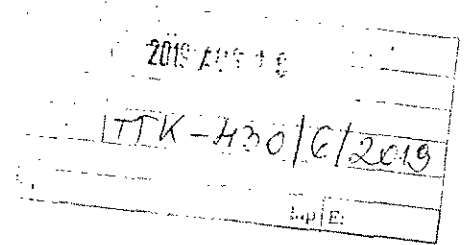
Tisztelettel:

  
Szerényi-Nánási Emőke  
irodavezető



T. Hely

# JEGYZŐKÖNYV



**Készült:** 2019.08.06.-án 17,15 órakor a Bp. VIII. József krt. 19. sz. alatti társasház megismételt rendkívüli közgyűlésén, mely a társasház udvarán került megtartásra.

**Jelen vannak:**

Baross 88 Kft.  
JGK Zrt.

*[Handwritten signature]*

Tulajdonosok jelenléti ív alapján

A megjelent tulajdoni hányad **2671/10000 tulajdoni hányad, mely alapján a megismételt közgyűlés a meghirdetett 17.15 időpontban határozatképes.**

17.15-kor bemutatkozik és megnyitja a megismételt rendkívüli közgyűlést. Tájékoztatja a közgyűlésen jelenlévőket, hogy a Társasház eddigi kezelője Princz Pál András 2019.05.31-vel távozott a Baross 88 Kft-től és a társasház kezelését részére adta át.

bemutatja az önkormányzati tulajdon képviselőjében jelenlévő

1./ Közgyűlési tisztségviselők megválasztása:

s javaslatot kér a közgyűlési tisztségviselők személyére.

**2019.08.06./1. sz. Határozat**

A közgyűlés egyhangúan elfogadja levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, tulajdonost, valamint tulajdonost jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2./ Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 36415/A/1 hrsz-ú nem lakáscélú helység és az osztatlan közös tulajdonú pince helység közötti földem áttörés megszüntetése és az eredeti állapot visszaállítása

Elmondja, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat kezdeményezése alapján került meghirdetésre ez a napirendi pont, tekintettel arra, hogy az önkormányzat szeretné hasznosítani a tárgyi utcai bejáratú helységet, és szeretné megszüntetni a társasház tulajdonát képező pincerész feletti földem áttörésével kialakított lépcsőt. Ezért kéri a közgyűlés hozzájárulását ahhoz, hogy saját költségükön visszaállítsák a földem eredeti állapotát.

Elmondja, hogy a földem osztatlan közös tulajdonára való tekintettel, megnyugtatónak találja, ha a társasház nevében egy statikus felügyelné a földem áttörés visszaállítását. A műszaki és statikai ellenőrzés elvégzésével szeretné a társasház nevében a SZIL-ART Kft.-t megbízni, melyre egy 30.000 Ft + ÁFA összegű árajánlatot kapott. Farkas József tulajdonos jelzi, hogy rendelkezik szakirányú műszaki végzettséggel és díjmentesen vállalná a földem helyreállítási munkálatok műszaki ellenőrzését.

**2019.08.06./2. sz. Határozat:**

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal hozzájárul ahhoz, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat saját költségen visszaállítsa a tulajdonát képező 36415/A/1 hrsz-ú nem

