



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2021. október 21.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti szám alatti lakóépület kiürítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *7-... díj*

JOGI KONTROLL: *W)*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

Városüzemeltetési Bizottság véleményezi

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 36204. hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatt, az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló 479 m² alapterületű telken álló lakóépület.

ÉRKEZETT

2021 OKT 13.

10

[Signature]

Az épületben 19 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van. A lakások közül 14 db lakott, 5 db üres. A helyiségek közül 1 db bérlős.

Dr. Hankó Balázs, a SOTE stratégiai és fejlesztési rektorhelyettese először 2019. november 28-án kereste meg Pikó András polgármester urat egyeztetés céljából azért, hogy folytatódjon a Józsefvárosi Önkormányzattal korábban elkezdődött Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekt tárgyalása.

A Semmelweis Egyetem a kerület két különböző helyszínén tervez fejlesztéseket megvalósítani.

- Egészségipari-Biotechnológiai Science Park megépítése Orczy negyed 145-ös,
- Semmelweis XXI. projekt keretében megvalósuló fejlesztés a Corvin Negyed 126-os tömbjében.

A fejlesztések megvalósítása érdekében a Polgármester a 215/2020. (V. 20.) számú döntés 2.) pontjában úgy határozott, hogy a Semmelweis XXI. Fejlesztési projekt megvalósításához kapcsolódó kormányzati döntést követően az előterjesztés tárgyát képező, 126-os és 145-ös tömbök fejlesztésére vonatkozó egyeztetéseket lefolytatja, és a Képviselő-testület elé terjeszti.

A Semmelweis Egyetem 2021 augusztusában bejelentette vételi szándékát a 145-ös tömbben található

- Dugonics u. 14. szám alatti lakóépület
- Dugonics u. 16. szám alatti lakóépület
- Kálvária u. 18. szám alatti telek
- Kálvária u. 20. szám alatti telek
- Kálvária u. 22. szám alatti telek
- Kőrös u. 7. szám alatti telek
- Kőrös u. 11. szám alatti lakóépület

ingatlanokra, tekintettel arra, hogy ezen épületekre kormánydöntés született.

A 126-os tömbben található

- Szigony u. 37. szám alatti telek
- Szigony u. 39. szám alatti lakóépület
- Tömő u. 17. szám alatti lakóépület
- Tömő u. 21. szám alatti telek

ingatlanokra még nincs kormánydöntés.

Rádai Dániel alpolgármester a kérelem megérkezését követően jelezte a Semmelweis Egyetem felé, hogy a Szigony utca 39. szám alatti épület műszaki állapota miatt szükséges mielőbb meghozni az ingatlanok hasznosítására, tulajdonjoguk megszerzésére vonatkozó döntést, ugyanis az épület bontása indokolt.

2021. szeptember 17.-én az épület földszint 7-es számú lakásában leomlott a mennyezeti vakolat. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) megbízásából Mózes László statikus szakértő 2021. szeptember 19-én készített statikai véleménye kimondta, hogy a lakás életveszélyes. A folyamatos épületmozgások eredményeképpen további vizsgálatok, biztonsági munkálatok szükségesek, amelyek a lakás kis alapterülete miatt lakott állapotban nem végezhető el.

Az épület ugyan még nem életveszélyes, azonban a Futureal Csoport által folytatott Tömő utcai építkezés miatt ott elhaladó munkagépek és a munkálatok okozta földmozgások következtében könnyen azzá válhat.

Elsődlegesen a fsz. 7. szám alatti lakás biztonságáról kell gondoskodni. A bérlőkkel a JGK Zrt. felvette a kapcsolatot krízislakásban történő elhelyezésük érdekében, azonban a bérlők jegyzőkönyvben lenyilatkozták, hogy a lakást nem kívánják elhagyni, a végleges elhelyezésig ott kívánnak maradni. A JGK Zrt. kezdeményezte a Kormányhivatalnál a hatósági építésügyi felülvizsgálatot a szakvélemény alapján a bérlők kötelezés alapján történő elhelyezése érdekében. Az épületben jelenleg 14 lakott lakás van, melyek előzetes kiürítési költsége legalább 150 millió forintba becsült.

A kiürített épületben a közműveket ki kell köttetni, a közös területeken található lomokat el kell szállítani, a bérlőket el kell költöztetni, továbbá a Semmelweis Egyetemmel kötendő szerződés aláírásáig, illetve annak az Egyetem részére történő átadásáig őrizni szükséges. Ezen költségek a megjelölt 150 M Ft-os kereten felül jelennek meg az Önkormányzat terhére, ám azokra elegendő az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében fedezetet biztosítani.

Az épület kiürítéséhez tulajdonosi döntés és pénzügyi fedezet biztosítása szükséges.

Az előzetes egyeztetések alapján az épület kiürítésére az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében jóváhagyott, még fel nem használt 150 M Ft-os keret módosítása, valamint a 2022. évi költségvetés terhére előzetes kötelezettségvállalás szükséges. Az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében az 5.1. melléklet 21100 címén 7. Felújítások felhalmozási előirányzatban rendelkezésre áll mindösszesen 150 M Ft pénzügyi fedezet a Budapest VIII., Bérkocsis u. 30. és Tolnai L. u. 37. szám alatti épületek kiürítésére. A feladat a Bérkocsis u. 30. és Tolnai L. u. 37. szám alatti épületek kiürítése mellett kiegészül a Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítésével, így a jelenleg rendelkezésre álló bruttó 150 M Ft-os előirányzat a 3 épület kiürítésével kapcsolatos költségekre biztosít fedezetet. Ebből az összegből a 2021. évben azok az igények teljesíthetők, ahol a bérlők a bérleti jogviszony pénzbeli megváltását kérik, mivel ezekben az esetekben nem kell közbeszerzési eljárást lebonyolítani a cserelakás felújítása érdekében, az ügylet bizottsági döntéssel, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás megkötésével, és a kifizetés teljesítésével lezárható. A pénzbeli megváltást tartalmazó megállapodások már a 2021. évben az illetékes bizottság elé kerülnek, míg a lakás felújítási közbeszerzési eljárást indító előterjesztés az előkészítés nagyobb munkaigénye miatt várhatóan csak a 2022. évben kerül a bizottság részére benyújtásra.

Fentiekre tekintettel a bérleti jogviszony pénzbeli megváltásához kapcsolódó kiadások teljesítésére a pénzügyi fedezetet a felújítási kiemelt előirányzati sorról az államháztartáson kívüli felhalmozási célú pénzeszközátadás kiemelt előirányzat sorra szükséges átcsoportosítani.

Fentiek alapján kérjük a Képviselő-testületet, hogy az épületek kiürítési kiadásaira az Önkormányzat 2022. évi költségvetése terhére, valamint a bérleti jogviszony pénzbeli megváltásának pénzügyi fedezetére a 2021. évi költségvetésben történő biztosításával kapcsolatos döntést meghozni szíveskedjen.

II. A beterjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítésével, valamint a Budapest VIII., Bérkocsis u. 30. és Tolnai L. u. 37. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó pénzbeli megváltások pénzügyi fedezetének biztosításával kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatala, és az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében fedezet biztosítása az épületek kiürítési kiadásaira, mely döntések a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak.



III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítése, valamint a Budapest VIII., Bérkocsis u. 30. és Tolnai L. u. 37. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó bérleti jogviszony pénzbeli megváltása pénzügyi fedezetének biztosításával kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatala, és az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében fedezet biztosítása az épületek kiürítési kiadásaira,

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel. A fedezet a határozati javaslat 2.) pontja szerinti átcsoportosítással az Önkormányzat 2021. költségvetéséről szóló 25/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet 5.1. melléklet 21100- címén biztosítható.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének terhére az épületek kiürítésének további kiadásaira 150.000.000 Ft összegű pénzügyi fedezet biztosítása szükséges.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (1)-(2) bekezdésén alapul.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 34. § (1) A helyi önkormányzat költségvetési rendeletében megjelenő bevételek és kiadások módosításáról, a kiadási előirányzatok közötti átcsoportosításról a Képviselő-testület dönt.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: Szigony u. 39. szám alatti épületről készült statikai szakvélemény

Határozati javaslat

Budapest Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (X.21.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti szám alatti lakóépület kiürítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti 36204. hrsz-ú, 19 lakást és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget magában foglaló épületet kiüríti.
- 2.) a Bérkocsis u. 30. szám, a Tolnai Lajos u. 37. szám és a Szigony u. 39. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó bérleti jogviszony pénzbeli megváltás teljesítéséhez szükséges pénzügyi fedezetet az Önkormányzat 2021. költségvetéséről szóló 25/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet 5.1. melléklet 21100 címén a felújítási kiemelt előirányzati sorról az államháztartáson kívüli felhalmozási célú pénzeszközátadás kiemelt előirányzati sorra történő átcsoportosítással biztosítja az alábbiak szerint:

Csökken a felújítás kiemelt előirányzata:

- Tolnai L.u.37.szám alatti épület kiürítéséhez kapcsolódó kiadások -50.000.000 Ft
- Bérkocsis u.30.szám alatti épület kiürítéséhez kapcsolódó kiadások -100.000.000 Ft

Növekszik az államháztartáson kívüli felhalmozási célú pénzeszközátadás előirányzat mindösszesen 150.000.000 Ft összeggel.

- 3.) felhatalmazza a polgármestert a 2.) pont szerinti előirányzat átcsoportosítások végrehajtására és felkéri, hogy a változásokat az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 25/2021. (II.25.) önkormányzati rendeleten vezesse át.

- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az épület kiürítése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, a bérleti jogviszonyok megszüntetését, az új bérlakások kijelöléséről szóló előterjesztéseket az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet alapján készítse el és terjessze elő tulajdonosi döntés meghozatalára.
- 5.) az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének terhére az épületek kiürítésének további kiadásaira 150.000.000 Ft összegű pénzügyi fedezetet biztosít.

Felelős: Polgármester

Határidő: 3.) pont esetében a költségvetési rendelet következő módosítása, 4.) pont esetében 2021. október 31., 5. pont esetében az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének jóváhagyása

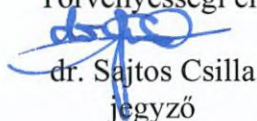
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., a 3. és 5. pont tekintetében a Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály.

Budapest, 2021. október 6.



Kovács Ottó
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

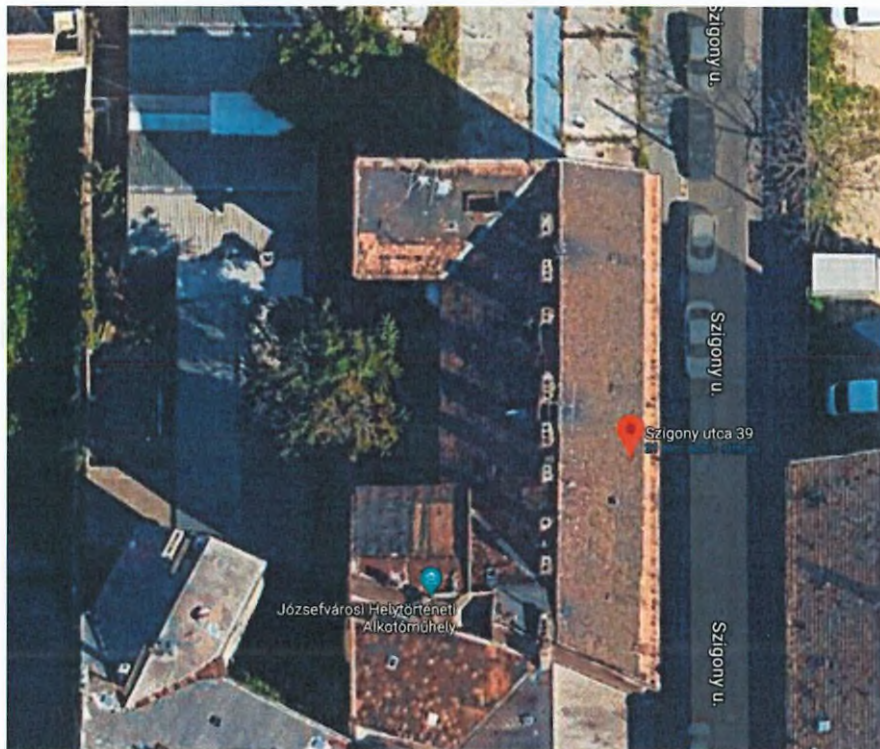


dr. Sajtó Csilla
jegyző



5

**Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Szigony u. 39. szám alatti
épület károsodásáról**



Szakértő:

Mózes László

Mózes László
tartószerkezeti vezető tervező
T- 01 2405, SZÉS1, SZÉS2
építésügyi szakértő
Magyar Mérnöki Kamara tagja

Mózes László

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Szigony u. 39. szám alatti
épület károsodásáról

1. Előzmény és az épületek leírása

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője az épület kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Bp. VIII. ker. Szigony u. 39. sz. tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy veszélyes vagy életveszélyes állapot kialakult-e, illetve milyen beavatkozások szükségesek a helyreállítással kapcsolatban.

2. Helyszíni szemle

2021. szeptember 17-én helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

3.1 A fszt. 7. lakás károsodások oka:



A képen üres telekként látható, szemben levő terület ma építkezés.

Az épülő ház növekvő talajterhe hatással van a Szigony utca 39-re, az apró mozgások, illetve az építkezés dinamikus terhelése az előregedett vakolat lehullását okozhatja és okozta.



[Handwritten signature]

A fszt. 7. lakásban az első mennyezeti vakolat leválás kapcsán továbbiakra is lehet számítani.

A több, mint százéves épület számos régi keletű, szerkezetileg soha nem javított, csak elvakolt repedésekkel terhelt, így érzékeny szerkezet.

Rezgésekre, mozgásokra, a repedések tágulnak, ismét megjelennek, az épület tartószerkezeti állapota a repedések ellenére is stabil, állékony.

A mennyezeti vakolat leesése nincs összefüggésben az épület általános tartószerkezeti állapotával, az lokális, helyi károsodásnak tekinthető.

Az érintett lakásban és a többi lakásban is szükséges a falak és mennyezetek átvizsgálása, hogy veszélyes, feltáskásodott vakolat nem jelentkezett-e, illetve a laza részek leverésre kell kerüljenek.

A lakhatás minőségét azonban a kialakult repedések mindenképpen hátrányosan érintik. A kis alapterületű lakásban a lakhatást ezek a munkák ellehetetlenítik. A veszélyes állapot, illetve az életveszélyes baleset lehetősége miatt a lakás kiürítését tartjuk szükségesnek.

Mivel a jelenség tendenciózus és a vakolatok előregedésével is összefüggésben van, az egész épülettel kapcsolatban is hasonló megállapításokat tehetünk.

3.2 *Az épület zárófödém állapot értékelése:*



Az épület zárófödéme a fedélszékhez felkötött szinte az egész épület területénél.

Mivel a rendszeres faanyag vizsgálatra nincs lehetőség, ez a megoldás jelentős kockázatot hordoz magában.



[Handwritten signature]
10

Erre példa a padlástér felől megközelíthető mosókonyha helység földém,
mely a képeken látható módon beszakadt.



A beszakadás környékén a falazat és a fedés is tönkrement.



A környezetre is veszélyes.

A handwritten signature in purple ink, consisting of a stylized, cursive script.

4. Megállapítások

A korábbi kerítéssel kapcsolatos vizsgálat alkalmával tett megállapítások továbbra is fennállnak:

- Megállapítható volt, hogy az épület udvari kerítés szakasza nem megfelelő állapotú, cserére, javításra szorul, azonnali beavatkozás szükséges.
- A kerítés szakasz bontása után el kell dönteni, hogy a fa megtartandó, vagy eltávolítandó.
- Ha megtartandó, a kerítésszakasz csak lábazatos drótkerítésként építhető vissza, mert a fa gyökere a fölé építést kimozdítaná, stabilan a kerítés nem építhető vissza.
- Ha a fa eltávolítható, a kerítés visszaépítése elvileg megoldható.

A jelenlegi vizsgálat alapján:

- A bejárás eredményeként megállapítható volt, hogy jelenleg aktív tartószerkezeti károsodása utaló elváltozás a padlástérben látható.
- Jelenlegi állapotában tartószerkezetiileg tűrhető állapotú az épület többi része, de épületszerkezetiileg nem megfelelő állapotú.
- Egyértelműen megállapítható, hogy ezek jórészt az épület korával összefüggő, avulással összefüggő problémák, de az építkezés hatása nem kizárható.
- A fszt. 7. lakásban az első mennyezeti vakolat leválás kapcsán továbbiakra is lehet számítani. A mennyezeti vakolat leesése nincs összefüggésben az épület általános tartószerkezeti állapotával, az lokális, helyi károsodásnak tekinthető. Az érintett lakásban és a többi lakásban is szükséges a falak és mennyezetek átvizsgálása, hogy veszélyes, feltáskásodott vakolat nem jelentkezett-e, illetve a laza részek leverésre kell kerüljenek.
- **A kis alapterületű lakásban a lakhatást ezek a munkák ellehetetlenítik. A veszélyes állapot, illetve az életveszélyes**

baleset lehetősége miatt a lakás kiürítését tartjuk szükségesnek.

- Mivel a jelenség tendenciózus és a vakolatok elöregedésével is összefüggésben van, az egész épülettel kapcsolatban is hasonló megállapításokat tehetünk.
- Ugyanezen a területen a szomszéd telekkel határos falon jelentkező nedvesedés megszüntetése csak aránytalanul drága beavatkozással lenne elvégezhető.
- A poroszüveg boltozatok alatti vakolat cseréje vékony vakolatra, vagy gipszkarton, biztosító álmennyezettel, leszakadás elleni védelme szükséges az egész épületben, mert a kialakult állapot következtében, a legkisebb épület mozgásra is vakolat leválással reagálhat.
- A lakások használata csak állandó, időszakos vizsgálatokkal biztosított, kiköltöztetése az épület általános állapotára tekintettel indokolt, a mennyezet vakolattal kapcsolatos probléma megoldásáig minimum negyedévenként kopogtatással végig kell vizsgálni a földszint és az 1. emelet feletti vakolatot.
- A zárófödém faanyag vizsgálata szükséges lenne. A károsodások elhárítása a korábban elkészített felkötésekkel készült, de további károsodások jelentkeztek.
- **Az tetőtérben a födém beszakadt, életveszélyes a terület, lezárandó.**
- A terület helyreállítása aránytalanul nagy költséggel járna, ezért a bontás lenne a megoldás, de addig is **a megbomlott fallal szomszédos területeket körbe kell keríteni.**

Budapest, 2021. szeptember 19.

