

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. október 05-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti lakóépület
kiürítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozina Brigitta lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

1. számú melléklet: Statikai szakértői vélemény

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. 36208. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti, 668 m² alapterületű telken lévő lakóépület földszintes és földszint + 2 emeletes kialakítású.

A tárgyi épületben összesen 27 db lakás található, amelyből 24 db a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll, 3 db lakás pedig magántulajdonban van. A 24 db önkormányzati tulajdonú lakásból 14 üres, míg 10 db bérlő által lakott. Az épület alapító okirara 1995. december 19-én készült.

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2022. (V.05.) számú határozatával jóváhagyta a Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv), amely alapján a tárgyi épület a Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzetébe tartozik.

2022. június 24. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Társasházkezelő Irodája elektronikus úton jelezte, hogy a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti társasház élet- és balesetveszélyes, amelynek végleges elhárítása komoly beavatkozást igényel. A 2021. évben készült költségbecslés szerint az épülettel kapcsolatos veszélyelhárítási munkálatok akkori ráfordítási igénye 141.100.000,- Ft volt.

2022. július 13. napján Mózes László statikus szakértő a JGK Zrt. megbízásából helyszíni szemlét tartott a tárgyi lakóépületben.

A statikai szakértői vélemény kiterjed az épületrészek állapotának vizsgálatára, és a szükséges veszélyelhárítás műszaki feladatokra. A szakvélemény alapján a függőfolyosó acélgerendás vasaltlemezes szerkezete a földszinten teljes felületen aládúcolt. A szegélygerenda tönkrement, a korlát biztonsága kérdéses, szerkezetileg veszélyes állapot alakult ki. A felső folyosó a felületi bomlások miatt és a korlát bizonytalansága miatt veszélyes állapotú. Csak folyamatos figyelem

és veszély elhárítása mellett kerülhető el az életveszélyes állapot. Az épület tartószerkezetének állapota nem megfelelő, a lakatlan állapot miatt a homlokzati fal károsodása látható.

Korábban számos vizsgálat történt az épületben, amelyek közül a földem faanyag vizsgálatakor a szakvélemény egyértelműen kimondja, hogy számos gombafertőzés előfordul, azonban több gombafaj egyidejű aktív károsítása alapján bármikor bekövetkezhet a könnyező házigomba fellépése, amelyet mindenképpen szükséges megelőzni.

Ez a fertőzés csak az anyagok teljes szanálása, átégetése vagy a falazat teljes keresztmetszetében történő vegykezelésével zárható ki, azonban ilyen beavatkozás nem történt, ezért ez elegendő ok arra, hogy az összes faanyagú földemet veszélyes állapotúnak minősítse a statikai szakértő.

Összességében megállapítható többek között, hogy az épület földem szerkezetei teljes cserére szorulnak, a függőfolyosó szerkezetei teljes átépítése, felújítása elkerülhetetlen, az épület fedése fedélszékekkel teljes átépítésre, cserére szorul.

A szakvélemény szerint az épület egyes szerkezeteinek felújítása gazdaságosan nem végezhető el, a teljes felújítás – a fertőzések miatt – csak aránytalan többletköltségek mellett lenne kivitelezhető, amely alapján az épület bontása a gazdaságos megoldás.

Az épület tartószerkezetének folyamatos romlása miatt épületfenntartói felügyelet mellett fél év alatt meg kell oldani az épület kiürítését, hogy megszűnjenek a veszélyt jelentő állapotok.

Az önkormányzati épületek kiürítése kapcsán az arra jogosult bérlők cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tarthatnak igényt függően attól, hogy határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszonyuk áll fenn, amelyről – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdése alapján – a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII.22.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 31. § (1) bekezdésének b) pontja rendelkezik.

Az épület kiürítése során a bérlők elhelyezésére szolgáló cserelakások használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat.

Az épület kiürítése során az Önkormányzatnak alapvetően csak a tulajdonát képező lakott lakások tekintetében van cserelakás biztosítási kötelezettsége.

A magántulajdonban lévő lakások vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (4) bekezdése szerint ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

Ugyanakkor a Lakásrendelet) 3. § (2) bekezdés 9.2. alpontjában foglaltak szerint lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező és adott esetben családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás, vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, vagy életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult ki; és amelynek megoldására a kérelmező bérlemény keresése a családsegítő szolgálat közreműködésével sem vezetett eredményre – amennyiben a kérelmezővel együttköltözők között kiskorú személy is van, a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezés férőhely hiánya miatt nem megoldható –, és a lakhatás önerőből más módon nem biztosítható.

Fenti rendelkezés alapján a statikai szakvéleményben rögzített műszaki állapot előidézheti a magántulajdonosok lakhatási krízishelyzetét is, amely bekövetkezése esetében a józsefvárosi lakásrendelet a rendkívüli élethelyzet miatti, soron kívüli eljárásban történő elhelyezésre lehetőséget biztosít az alábbi feltételek szerint:

A Lakásrendelet 72. § (1) bekezdés a) és e) pontja alapján az önkormányzat soron kívüli eljárásban kérelemre feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 6 hónap határozott idejű bérleti szerződést köt azzal aki a 3. § (2) bekezdés 9.2. alpontja szerinti lakhatási krízishelyzetben van (a továbbiakban együtt: soron kívüli eljárás).

Ha a soron kívüli eljárásban történő bérbeadás feltétele fennáll, a 9. §-ban meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni, és a bérleti szerződés megkötését kizáró okokat nem kell figyelembe venni.

A Lakásrendelet 72. § (2) bekezdése alapján a soron kívüli eljárásban ideiglenes elhelyezés céljából a bérbeadó által kijelölt lakások használhatók fel.

A Lakásrendelet 72. § (4) bekezdése alapján az (1) bekezdés b) és e) pontok esetében bérbeadó szervezet 30 napon belül elkészített javaslata alapján a bérleti szerződésről a polgármester dönt, és erről tájékoztatja a bizottságot.

A Lakásrendelet 73. § (1) bekezdése alapján az e szakasz rendelkezéseit a 72. § (1) bekezdés e) pont szerinti használati megállapodás esetén – ide értve az önkormányzati lakás jogcím nélküli használóját is – a (2) – (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, amely szerint nem önkormányzati tulajdonú lakás esetében, amennyiben a lakás tulajdonosa a saját maga, vagy a használó elhelyezéséről nem tud gondoskodni, a bérbeadó szervezet ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt a 72. § (1) bekezdés e) pontjában rögzített lakás használójával.

Annak elkerülése érdekében, hogy a fenti rendelkezések alkalmazására szükség legyen, a társasház a legszükségesebb dúcolási munkálatokat elvégzi, különös tekintettel arra, hogy a javasolt 6 hónapos időtartam alatt az önkormányzati lakások bérlői sem helyezhetők ki. A dúcolási munkálatok elvégzése indokolt az elkövetkező fagyos téli időszakot megelőzően, amely során fennáll a fokozott veszélye annak, hogy a befagyó nedvesség az épületszerkezet egyes részeit tovább roncsolhatja.

A magántulajdonban álló 3 db lakás tulajdonjogának megváltásával kapcsolatos megállapodás pénzügyi fedezetének biztosítására az Önkormányzat 2023. évi költségvetési tervének összeállítása során javaslatot tettünk.

A magántulajdonosok kivásárlása estén ki kell jelölni azt a szervezetet, amelyik a lakások megvásárlásával kapcsolatos ügymenet lebonyolítását elvégzi. Korábban a Corvin-Sétány Projekt kapcsán a Rév8 Zrt. végzett ilyen feladatokat, amelynek módja egyrészt, hogy a lakás készpénz fizetéssel vásárolja meg az Önkormányzat, másrészt, hogy az Önkormányzat a magántulajdonos által kiválasztott és egyeztetett lakást vásárolja meg a magántulajdonos részére.

Tekintettel arra, hogy ilyen feladat sem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., sem a Rév8 Zrt. szerződésében nincs, az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés módosítása szükséges.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a tárgyi épület kiürítésére vonatkozó döntésében az önkormányzati tulajdonú lakásban élő érintett lakókkal fennálló, hatályos bérleti szerződések megszüntetésére, és a cserelakások bérbeadására irányuló feladatok ellátásával a JGK Zrt-t bízva meg.

Vt³

II. A betérjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdésében, valamint 17. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű, az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó vagyon tulajdonjogának hasznosítása esetén jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a tárgyi épület kiürítéséhez szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról döntött a – 19/2022. (VI.23.) önkormányzati rendelettel módosított – 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) önkormányzati rendeletben.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30., Tolnai L. u. 37., Szigony u. 39., Sárkány u. 12/B., Kőrös u. 11., Dugonics u. 14., Dugonics u. 16., Tömő u. 17. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakások felújítására és egyéb önkormányzati bérlakások felújítására a Képviselő-testület összesen bruttó 305.181.043,- Ft keretösszeget, a 2021. évi maradvány összegével együtt mindösszesen 455.181.043 Ft felhalmozási célú előirányzatot különített el az Önkormányzat a 2022. évi költségvetésben a 21105 címen.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012.(XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Józsefvárosi vagyonrendelet) 13. § (1) bekezdése alapján:

„13. § (1) A vagyonügylet tulajdonosi joggyakorlóját a vagyonügyleti érték határozza meg, melynek megállapítása során általános forgalmi adó nélkül számított értéket kell figyelembe venni.”

A Józsefvárosi vagyonrendelet 17. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján:

A Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorlóa nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve a 105/2022. (V. 05.) számú képviselő-testületi határozattal került elfogadásra.

A Józsefvárosi lakásrendelet 31. §-ában foglaltak alapján:

(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás:

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a Lakás tv. 26. §(1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosításával.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti cserelakást a bizottság jelöli ki a (3) - (5) bekezdés szerint.

(5) Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint különösen a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni.

(6) Elsősorban az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban meghatározott esetekben, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során, a bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás, különösen az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek szanálása stb.) teljesítése érdekében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban történő végleges elhelyezésig.

(7) Az átmeneti jelleggel történő bérbeadás esetén – ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően azt a lakást kell figyelembe venni, amelyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (4) bekezdése alapján:

„Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § 2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti lakóépület kiürítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

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

- 1) a Budapest VIII. 36208. helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő u. 17. szám alatti társasházban található önkormányzati tulajdonú lakásokat az elkészült statikai szakvéleményben foglaltak alapján kiüríti.
- 2) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az 1) pontban írott épület kiürítése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, amelynek során a fennálló bérleti jogviszonyok

megszüntetéséről és a bérlők részére történő cserelakások kijelöléséről szóló javaslatot – az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021.(VII.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján – készítse el és terjessze elő a tulajdonosi döntés meghozatala érdekében.

- 3) felkéri a polgármestert, hogy a Budapest VIII. 36208. helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő u. 17. szám alatti társasházban található három darab magántulajdonú lakás megvásárlásával kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó feladatellátási szerződést terjessze elő a tulajdonosi döntéshozatal érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2022. október 05.

a 2.) pont esetében: 2023. január 15.

a 3) pont esetében: 2022. december 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., polgármester

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. szeptember 28.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

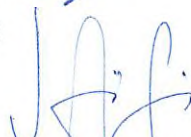
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZINA BRIGITTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

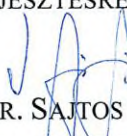
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Tömő u. 17. szám alatti
épületrészek állapot vizsgálata és a szükséges veszélyelhárítás műszaki
feladatairól**



Szakértő:

M. L.

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

Vh

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Tömő u. 17. szám alatti
épületrészek állapot vizsgálata és a szükséges veszélyelhárítás műszaki
feladatairól

1. Előzmény és az épületek leírása

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője, az intézmény kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére, szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Tömő u. 17. szám alatti épületrészek tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy milyen beavatkozás szükséges. A vizsgált épület földszintes és földszint +2 emeletes kialakítású.

Az épület az utcavonalra épült, zársorú kialakítású, C alakú épület.

Az utcára merőleges bal oldali telekhatáron érintkezik az emeletes épület a telek határvonalán. A „C” merőleges szárny utcai talprészét foglalja el a lépcsőház, benne működhúzott karú lépcsővel, félszintenként pihenővel. Az udvar felé a két emeleti szinten függőfolyosó található.

Az acélgerendás vasaltlemezes szerkezet a földszinten teljes felületen dúcolt.



A szegélygerenda is tönkrement, így a korlát biztonsága is kérdéses.

Az emeleti folyosó nincs dúcolva, de a tartószerkezeti állapota nem jobb az alatta levőnél.



Az egész épület egyes lakásai több éve használaton kívül állnak, leromlott állapotú, vakolat lemállott, gépészeti berendezési vezetékei hiányzanak, a meglévők használhatatlanok.

A tető a felújítási erőlködések ellenére a tűrhető állapotot éri csak el, ami a rendszeres beavatkozások ellenére nagy területeken újra tönkremeneteleket jelent.



Az épület tartószerkezetének állapota nem megfelelő, tűrhető állapotú, altalaj eredetű repedések, sérülésre utaló jelek nem láthatók, tetőszerkezet kivételével, de a lakatlan állapot miatt, a homlokzati fal károsodása látható. A kéttraktusos utcai szárny alápincézett, az udvari szárnyak alápincézetlen kialakításúak. A nyereg és fél-nyereg tetővel lefedett padlástér még az a szerkezet, ami funkcionálisan betölti a szerepét, de a többi épületrész tönkrement, rossz állapotú.

2. Helyszíni szemle

2022. június 30.-án helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

- 3.1 A függőfolyosók állapota:

Közvetlen tartószerkezeti leszakadást jelentő állapotot még nem észleltünk, mert az alsó folyosó alá van támasztva. Vakolathullás, burkolat bomlás állandó jelenség. Az acélszerkezeteknél a rozsdásodások folyamatosan bontják a burkolatokat.

Vh

10



A szegény gerendák tönkremenetele olyan mértékű, a konzol gerendákhoz kötődő kapcsolata, oly mértékben szűnt meg, hogy szerkezetileg veszélyes állapot alakult ki.



A dúcolt alsó folyosó védeltségét biztosít, de a felső folyosó, a felületi bomlások miatt és a korlát bizonytalansága miatt veszélyes állapot alakul,

12

ki. Csak a folyamatos figyelem és veszély elhárítás mellett kerülhető el az életveszélyes állapot.

- 3.2 Lépcsőház.



Az 1. emeleti terület is hasonló állapotú.

A lépcsőház állapota a korábbi szakvéleményben rögzített károsodások javítását mutatta. Tűrhető állapotú.

- 3.3 A korábbi vizsgálatok ellenőrzése és értékelése:

-  1997.04.28. - Tűzfal Állakonyosság - dr. Szabó Lászlóné okl. mérnök.pdf
-  2007.01.22. - fszt. 5. számú lakás dőcolása - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
-  2008.10.12. - Épületszerkezetekről statika - Csúcs Éva okl. mérnök.pdf
-  2010.03.27. - Függőfolyosó meglévő dúcolásának megerősítése - SZIL-ART Kft..pdf
-  2011.10.12. - Fűtőfolyosó és fszt. 5. sz. lakás dúcolatának felülvizsgálata - SZIL-ART Kft..pdf
-  2012.06.18. - Függőfolyosó és fszt. 4. sz. lakás dúcolási munkáinak átalakítása - SZIL-ART Kft..pdf
-  2012.08.06. - Függőfolyosó dúcolatának megerősítése udvar süllyedés miatt - SZIL-ART Kft..pdf
-  2012.09.09. - I. emelet 14. sz. lakás padozata alatti földem állapota - SZIL-ART Kft..pdf
-  2013.02.10. - csapos fagerenda földem faanyagvédelmi szakvélemény - WN Építőmérnöki Kft..pdf
-  2013.09.09. - lépcső - WNA BAU Kft..pdf

A szakvéleményekből kiderül, hogy az épület közbenső földeme vegyesen szilárd és csapos gerendás rendszerű. A csapos gerendás földémszakaszok egy részénél számos gombafertőzés előfordul, de könnyező házigomba fertőzést is előfordulhat.

Idézet a faanyag szakvéleményből:

A tapasztalt körülmények, és a fenti több gombafaj egyidejű aktív károsítása alapján az érintett lakások nyári fokozatos kiszáradása során bármikor bekövetkezhet a könnyező házigomba fellépése, amelynek megelőzése mindenképpen megoldandó feladat.

Fentieket összevetve a hivatkozott épületszerkezeti és statikai szakvélemény megállapításaival mindenképpen sürgős beavatkozásra van szükség.

Amennyiben a város-rehabilitációs program az épületet bontásra ítéli, az érintet oldalszárnny mielőbbi bontását, és a bontási törmelék veszélyes hulladékként történő kezelését javaslom.

Ez a fertőzés csak az anyagok teljes szanálása, átégetése vagy a falazat teljes keresztmetszetében történő vegykezelésével zárható ki.

Ilyen beavatkozás az épületben nem történt, ezért ezen ok elegendő, hogy az összes faanyagú földemet veszélyes állapotúnak minősítsük. Ez a fertőzés típus fél éven belül képes a faanyag teljes keresztmetszetét porózussá tenni és tartó szerkezetileg megsemmisíteni.

A dúcolatok készítésével és a lakások lezárásával a pillanatnyi életveszélyes állapotokat próbálták megszüntetni. Ez a folyamat önmagában megoldást jelenthetett volna, de a fertőzésveszély mellett nem teremt igazán lakhatást biztosító környezetet.

A könnyező gombafertőzés kialakulását kizáró feltételek megteremtése nélkül, vagyis a fertőzött faanyag eltávolítása nélkül nem garantálható egyetlen földem szakasz tartószerkezeti megfelelése sem, ezért közvetett módon az épület faanyagú földémszakaszai életveszélyeseknek minősíthetők.

4. Megállapítások

- Összességében megállapítható, hogy az emeletes épületrész, téгла elemei, tartószerkezeti szempontból **tűrhetőnek minősíthetők, a faanyag nem megfelelőnek.**
- A földszint feletti földém, ha dúcolt is a könnyező házigomba lehetősége miatt nem tekinthető stabilizáltnak, tönkremenetele bármikor bekövetkezhet.
- A fedélszék azonnali beavatkozást igénylő elváltozást nem mutat, de a borított gerenda záróföldém tönkremenetele bekövetkezhet.



A felső deszkázaton megjelentek tönkremeneteli jelek.

- A gombafertőzés terjedése esetén javítására, nem lesz mód, elbontása elkerülhetetlen és egyúttal az érintett falat is vissza kell bontani, illetve fertőtleníteni.
- Megállapítható, hogy az épület földém szerkezetei teljes cserére szorulnak, ezzel együtt a fa anyagú földémek környezetében a gomba fertőzés miatt fertőtlenítést is kell végezni a téгла szerkezeteken.

Ugyancsak megállapítható, hogy a függőfolyosó szerkezetek teljes átépítése felújítása elkerülhetetlen és sürgető, soron kívüli feladat.

- Az épület fedése és fedélszékkal ugyancsak teljes átépítésre cserére szorul.
- Mindezek alapján megállapítható, hogy az épület egyes szerkezeteinek felújítása gazdaságosan nem végezhető el. Az épület teljes felújítása pedig a fertőzések miatt csak aránytalan többletköltségek mellett lenne kivitelezhető. Ezek a tények azt a megállapítást vetítik előre, hogy az épület bontása a gazdaságos megoldás.
- A bontás során a veszélyes anyagnak minősülő fertőzött épületszerkezeteket külön kell kezelni, így a környezetre is veszélyes épület helyett, megfelelő lakó ingatlan létesíthető a telken.
- Az épület teljes bontása sürgető feladat, de addig is az épület használatát meg kell szüntetni a veszélyes helyzet miatt.

a feltett kérdésekre a válasz a következő:

- *Van-e az épületnek olyan szerkezeti eleme, ami életveszélyes, és a lakások, közös területek biztonságos, napi szintű használatát befolyásolja, lehetetlenné teszi?*

A fa anyagú földem szakaszok biztonságos használata az dúcolások ellenére sem megoldott, veszélyes állapotúnak minősíthetők.

A függőfolyosó az alsó, felületi leválások okozta bizonytalanság miatt veszélyes állapotú, illetve a használat szempontjából a járófelület burkolat felválások miatti hiányok gátolják a biztonságos használatot, a bukásveszély miatt, a korlát bekötések hibái a kiesés veszély miatt jelentenek problémát.

- *Van-e olyan ideiglenes (akár két évig is megfelelő) megoldás, amellyel a függőfolyosó biztonságos, napi szintű használata fenntartható?*

Vh
16

A földszinti dúc rendszer védőtetőként történő megismétlése az emeleti szinten lehetőséget biztosítana a biztonságos használatra, oly módon, hogy a korlátok biztosítását is egyúttal megoldja. A felület ideiglenes pl. OSB lapokkal történő takarása tudná megoldani a járófelület hibáinak veszély elhárítását.

Összességében azonban ezek a meg beavatkozások irreális költséggel járnának a lakott lakások számához és az épület általános állapotához képest.

- *Jelen állapotában a szükséges karbantartások elvégzése mellett, várhatóan meddig biztosítható az épület biztonságos, napi szintű használata?*

Karbantartásról az épület jelenlegi leromlott állapota mellett nincs értelme beszélni, nem értelmezhető. Csak teljes szerkezeti egységek teljes felújítása lehet működőképes. Összességében az épület teljes felújítása. Ez azonban messze meghaladja költségben az új építést.

Összességében tartószerkezeti szempontból, az épület folyamatosan romló állapotban van. Ennek megszüntetése csak irreális anyagi ráfordítással lenne megoldható. Folyamatosan végzett épületfenntartói felügyelet mellett fél év alatt meg kell oldani az épület kiürítését, hogy megszűnjenek a veszélyt jelentő állapotok.

Budapest, 2022. július 13.

Vh
17

