

Érkezett: 2025 MÁRC 20.	Szám: 02/92-13/2025	
Melléklet:	Ügyintéző: [Signature]	Előzmény:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.12.  
.....sz. napirend

## TÁJÉKOZTATÓ

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. március 25-i ülésére

Tárgy: **Tájékoztatás a Bizottság 35/2024. (XI. 19.) számú határozatában feltett kérdésre**

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Nováczki Eleonóra mb. irodavezető

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a tájékoztató tudomásulvétele határozathozatal nélkül történik.

### Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 2024. november 19. napján tartott ülésén tárgyalta a Wischy Tanácsadó Kft. (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 4-6. 8. em. 56., cégjegyzékszám: 01-09-381062; adószám: 29150410-2-42, képviseli: Wischy Gergely) által bérbbe vett, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Práter u. 67. szám alatti, 36118/A/35 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 28 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló bérleti jogviszony megszüntetéséről szóló előterjesztést.

A határozatában a Bizottság felkérte az Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (a továbbiakban: JGK) a vizesedési probléma mielőbbi megoldása érdekében a Társasházzal történő folyamatos kapcsolattartásra, az Önkormányzat kárigényének érvényesítésére, továbbá a Társasház biztosításának feltérképezésére, a felújítások elvégzésére irányuló egyeztetések fokozott körültekintéssel történő lefolytatására. A Bizottság egyúttal tájékoztatást kért a JGK-tól a megtett intézkedésekről. A Bizottság a tájékoztatás megadására vonatkozó határidőt 2025. március 31. napjában jelölte meg.

Előzőeknek megfelelően a helyiséggel, és általában a pincszinti, földszinti ingatlanok vizesedésével, a megtett intézkedésekkel kapcsolatban a JGK az alábbi tájékoztatást adja.

Általánosságban rögzíthető, hogy a pincszinti, földszinti albetétek vizesedésének megoldása szinte lehetetlen vagy aránytalanul nagy költséggel jár a beruházás a kerület vízrajzi adottságai, az épített környezet létesítésének korából adódó építési előírások, technológiai megoldások miatt. Józsefvárosban a jelenleg álló épületek jelentős része az 1800-as évek végén, az 1900-as évek elején épült. Ebben a korban az alacsony beépítettség, az utak fedetlensége miatt nem volt szükség az épületek különösebb vízszigetelésére, illetve nem volt ilyen technológia, a szellőzést a pincszinti helyiségek föld, homok padozata biztosította. Az évek során a padozat sok helyen betonnal befedésre került, illetve az utak, járdák szilárdburkolatot kaptak, megszüntetve ezzel a talaj szellőzésének lehetőségét. Józsefváros lápos, nedves, vízeres talajra épült, ennek következtében az épületek folyamatos nedvesség utánpótlást kapnak, amit felülről a megfelelően el nem vezetett esővíz is befolyásol. Az épületek állapota az átlagosnál rosszabb, nagyon sok épületről hiányzik a külső vakolat, lábazat, ami nem segíti az épület állagmegővését, továbbá nem segítette ezt a helyzetet a lakóházak alatti természetes vízfolyások mélyépítésekkel történő átszabdalása sem.

Ahhoz, hogy az pincszinti helyiségek vizesedése visszaszorításra kerüljön, a teljes épület talajvíz elleni szigetelését kellene megoldani. Jelenleg több megoldás kínálkozik, de mindegyik olyan jelentős költséggel jár, amelyet a társasházi ingatlantulajdonosok nem tudnak kigazdálkodni, és tulajdoni hányad arányában az Önkormányzatra, mint tulajdonostársra is különösen nagy terhet róna. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a pincszinti helyiségek folyamatos temperáló fűtését, így a falak kiszáraitását nem tudja biztosítani, a falak vizesedése túlhalad a pincszinten, és a földszinti ingatlanokat is érinti, ami minden tulajdonos, így az Önkormányzat számára is jelentős kárt okoz, a lakások, helyiségek használhatóságát jelentősen befolyásolja. Természetesen a leírtak nem csak az Önkormányzatra értendők, mert amennyiben a pincszinti helyiség nem az Önkormányzat tulajdonában van (lehet az

ÉRKEZETT

2025 MÁRC 20.

magántulajdonú vagy a társasház osztatlan közös tulajdonában álló), ugyanígy fennállhat, fennáll a fent leírt probléma, aminek elszenvedője minden érintett tulajdonos.

A Práter u. 67. szám alatti társasház közös képviselőjével a bérlő jelzése alapján – még a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó előterjesztés elkészítése előtt –, a JGK felvette a kapcsolatot azért, hogy a lehető legtöbb intézkedés megtételre kerüljön a tárgyi helyiség használhatósága érdekében. A helyiség vízesedésének megoldására vonatkozóan a társasház a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (a továbbiakban: FCSM) közreműködését kérte, amit követően 2024. szeptember 5. napján közös helyszíni szemlére került sor. Az FCSM a következő megállapítást tette: a helyiség vízesedését nem az FCSM által üzemeltetett és karbantartott csatornaszakasz hibája okozhatja. Véleményük szerint a függőleges ereszcatorna föld alatti részében lehet csőtörés. Javaslatuk szerint tisztító nyílás beépítése után kamerázható a csőszakasz. A tisztító nyílás beépítését a társasház vállalta, és el is végeztette. A kamerás ellenőrzés a függőleges ereszcatorna föld alatti szakaszán nem talált meghibásodást.

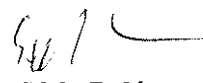
A közös képviselő arról adott tájékoztatást, hogy egy nagyobb átvizsgálás történt a házban a csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban. A társasház már foglalkozott a szigetelés kialakításának kérdésével, de még nem született közgyűlési döntés a témában. A világító udvar esetében a társasház közgyűlése úgy döntött, hogy tetőt készítenek a világító udvar fölé, ezzel akadályozva meg az esővíz összegyűlését.

Előzőek alapján a pinceszinti helyiség vízesedését a talajvíz és a helyiség használaton kívüli állapotából eredő fűtés és páramentesítés hiánya együttesen okozta.


A helyiség állagának javítását elősegítheti páramentesítő szellőzőrendszer és temperáló fűtés folyamatos üzemeltetése, eredményessége viszont nem ismert. A helyiség kiszellőztetése, szárítása, a gombásodás-penészesedés megszüntetése hosszabb időt is igénybe vehet.


A talajvízesedéssel eredő kár a társasház biztosítóján nem érvényesíthető, mivel nem biztosítási káresemény, mint egy beázás, csőtörés.

Budapest, 2025. március 18.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

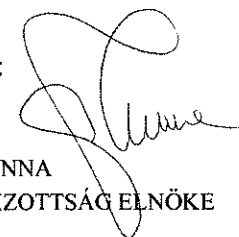
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
**DR. BOJSZA KRISZTINA**  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
**DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA**  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

  
**GUTJAHR ZSUZSANNA**  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE