



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII., Lovassy László utca ..... szám  
alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JUHÁSZ ARANKA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Höndek János*

JOGI KONTROLL: *MNL*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi:**

-

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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

A 35168 hrsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti, egy szobás, komfortos komfortfokozatú - komfort nélküli lakbérfizetési kötelezettséggel, a komfortosítást a bérlő saját költségen végezte - 39,55 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérlője ..... (a továbbiakban: bérlő). Bérleti szerződése határozatlan idejű.

Bérlő a tárgyi lakásnak – lakáscsere folytán – a 2016. december 15. napján létrejött határozatlan idejű bérleti szerződéssel vált a bérlőjévé. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs és vele szemben magatartásbeli panasz sem érkezett. A lakás karbantartott és a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítja.

Bérlő 2017. február 7-én nyújtott be csatolási kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleménye mellett elhelyezkedő ..... szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,9 m<sup>2</sup> alapterületű üres lakás csatolását kérelmezte. Kérése indokaként előadta, hogy az általa jelenleg lakott lakásban a kérelem beadásakor ..... lakott együtt, jelenleg egyedül neveli a

*Vk<sup>1.</sup>*

A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretne családtagjai számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket teremteni.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli, 25,9 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2010. február 17. napján vették birtokba, azóta üresen áll. A bérlő által lakott, valamint az évek óta üresen álló komfort nélküli lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs.

A JGK Zrt. műszakilag érintett irodáinak munkatársai 2020. szeptember 22. napján kelt, majd 2020. december 10. napján megerősített jegyzőkönyvben megfogalmazottak alapján megállapították, hogy a lakások csatolásának műszaki akadálya nincs. A kivitelezéshez szükséges műszaki leírást és statikai szakértői véleményt a JGK Zrt. szerződött szakértője – Mózes László tartószerkezeti vezető tervező, építésügyi szakértő – 2020. június 23-án elkészítette, amelyet a JGK Zrt. műszakilag érintett irodáinak munkatársai jóváhagytak. Bérlő a tervező által leírtak szerinti műszaki tartalommal köteles a csatolási munkálatokat elvégezni.

Bérlő a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel és a bővítéssel kapcsolatos eljárást, továbbá a munkálatok költségeit vállalta.

A csatolandó lakás műszaki állapotát bérlő megismerte, a lakhatóvá tételhez szükséges munkálatokat, valamint a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája által becsült költségeket tudomásul vette és elfogadta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a homlokzati munkák elvégzése településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység, amely eljárásban a bérlő (kérelmező) az építési tevékenységet csak a tulajdonos hozzájárulása esetén kezdheti meg, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások a szabálytalanságok esetén a tulajdonosra, azaz az Önkormányzatra rónak kötelezettségeket.

A Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca szám alatti épületben összesen 32 db ingatlan található (30 lakás + 2 helyiség), amelyből az üres lakások száma jelenleg 11 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel. A Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca szám alatti lakóépület nem HVT területen helyezkedik el.

Bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 1.182,- Ft/hó szociális I. kategória komfort nélküli bérleti díjat fizet. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, komfort nélküli bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 5.768,- Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlő által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli, 25,9 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotban történő bérbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára részére azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését és a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárást és a munkálatok költségét.

Kijelölt bérlővel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb egy év határozott időre, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.

2021. április 1. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

Vk 2.

## II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottság jóváhagyásával a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatásköre.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja: az üres lakás és a bérlő által lakott bérlemény műszaki egyesítésével a bérlő és családtagjai életkörülményeiben való pozitív változás lehetővé tétele.

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a csatolással létrejövő lakás értéke a felújítással nő, és a magasabb bérleti díj fizetése is kedvezőbb az Önkormányzatnak.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik, amely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 60. §-a úgy rendelkezik, hogy a bérlő kérelmére a bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás, amennyiben a bérlő vállalja a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

Az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, a bérlővel, költségmentesen lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel használati megállapodást kell kötni. A csatolás bérlő általi elvégzését, valamint szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával bérbeadó szervezet a bérleti szerződést módosíthatja.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Vh 3

*Mellékletek:*

1. sz. melléklet: 2020. december 10-én készült feljegyzés csatolási munkálatokról és műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet
2. sz. melléklet: a Budapest VIII. kerület Lovassy L. utca ..... szám alatti ..... szám alatti lakások csatolására vonatkozó „Statikai szakértői vélemény az összevonás műszaki lehetőségéről”.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2021. (VI.03.) számú határozata**

**Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti lakás és a mellette lévő  
Lovassy László utca ..... szám alatti üres lakás csatolásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.)
  - a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti 25,9 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás megtekintett állapotban történő bérbeadásához lakásbővítés céljára ..... mint a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti lakás bérlője részére;
  - b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti 39,55 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Lovassy László utca ..... szám alatti 25,9 m<sup>2</sup> alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését és a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét bérbeszámítási igény nélkül. Az építési-kivitelezési munkálatok a településképi eljárás során szükséges tulajdonosi hozzájárulás megléte esetén kezdhetőek meg;
  - c.) a kijelölt bérlővel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül nem fejezi be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kap használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a használati szerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött használati szerződésben ki kell zárni.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) b.) pontja szerinti beruházási megállapodás, és a határozat 1.) c.) pontja szerinti használati szerződés megkötésére.
- 3.) a településképi bejelentési eljárás köteles tevékenységre tekintettel, kötelezi a bérlőt a településképi eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére, ami a csatolás végrehajtásának feltétele.

Vh 4





MM

Lakás Gazdálkodási Iroda  
 2020-12-17  
 LG-822/18/2020  
 12

Lakás Gazdálkodási Iroda  
 Juhász Aranka  
 részére

tárgy: Budapest VIII. Lovassy László. u.  
 lakás csatolás

Helyben

2020 DEC 16

Budapest VIII. kerület Lovassy László utc. 39,55 m2 egy szoba komfortos  
 bérlős lakás csatolás a 5,9 m2 egy szoba komfortnélküli üres lakással.

**Építész:** A két lakást elválasztó fal nem teherhordó fal, vastagsága 20 cm vakolattal együtt. Ez régi kisméretű téglá és kétoldali vakolat vastagsága. Ebben nyílászáró áthidaló beépítésével elhelyezhető, a lakások ebben a tekintetben csatolhatók. A két lakás között a konyhában az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges. Az lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati Főépítész Irodán településképi eljárás lefolytatása az előírás. A két lakás csatolása esetén az új fürdőszoba helye tetszőleges, de amennyiben WC-t tartalmaz, csak előtérrel keresztül kapcsolódhat konyhához vagy étkezőhöz. Vakolat javítás és festés mázolás.

**Elektromos:** csatolandó lakás elektromos hálózat szabványosítása, elektromos fűtés kialakítása

**Víz-csatorna:** átvizsgálása felújítása a csatolt lakásban a régi mosogató lebontása, vezeték szabályos lezárása, vízóra szerelés tervezés Vízmű ügyintézés.

**Nyílászárók:** az lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati Főépítész Irodán településképi eljárás lefolytatása az előírás. A két lakás között a konyhából az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges.

A lakás paraméterei a csatolás után:

sz	helyiség	alapterület/m2
1	közbekedő	10
2	wc	1
3	szoba	25,15
4	fürdőszoba	2,1
5	szoba	17,2
6	konyha	10
	csatolás után összesen:	65,45

A földem csere elkészült az Ingatlanszolgáltatási iroda szerint a csatolásnak nincs műszaki akadálya. A csatolás után két szoba komfortos 65,45 m2 alapterületű a lakás.

Budapest, 2020. 12. 10.

Budapest Fővárosi Helyi Önkormányzat  
 Juhász Aranka  
 Jurkovic István  
 Ingatlanszolgáltatási iroda

Vk6

## Juhász Aranka

**Feladó:** jurkoviccsi@jgk.hu  
**Küldve:** hétfő 2020. december 14 15:30  
**Címzett:** Juhász Aranka  
**Másolatot kap:** Szeip István; Jakab Tibor  
**Tárgy:** FW: Csatolások Lovassy L u  
**Mellékletek:** Lovassy L. u. lakás csatolás költségbeclése.xlsx; Lovassy L.u. lakás csatolás műszaki leírása.pdf; Lovassy L. u. lakás csatolás statikai szakvélemény.pdf; SKMBT\_C22020121114030.pdf; Lovassy L. u. műszki iroda szakvéleménye.pdf; Lovassy L. u. lakás csatolás alaprajzok.pdf

Kedves Aranka!

**Budapest VIII. kerület Lovassy László utca 39,55 m2 egy szoba komfortos bérlős lakás csatolása a 25,9 m2 egy szoba komfortnélküli üres lakással.**

A lakás paramétereit a csatolás után két szoba komfortos 65.45 m2 alapterületű a lakás.

szf	helyiség	alapter/m2
1	közlekedő	10
2	wc	1
3	szoba	25,15
4	fürdőszoba	2,1
5	szoba	17,2
6	konyha	10
	csatolás után összesen:	65,45

A fűdém csere elkészült az Ingatlanszolgáltatási iroda szerint a csatolásnak nincs műszaki akadálya.

Üdvözlettel:



**Jurkoviccs István**  
irodavezető  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási igazgatóság  
Üzemeltetési divízió  
Ingatlanszolgáltatási Iroda  
Budapest VIII. Tavaszmező u. 2.  
Tel: 06 1 210 4928/602m.  
E-mail: jurkoviccsi@jgk.hu

From: Juhász Aranka <juhasza@jgk.hu>  
Sent: Monday, December 7, 2020 3:19 PM  
To: szeipi@jgk.hu; 'Jurkoviccs István' <jurkoviccsi@jgk.hu>; 'Árvai Éva' <arvae@jgk.hu>

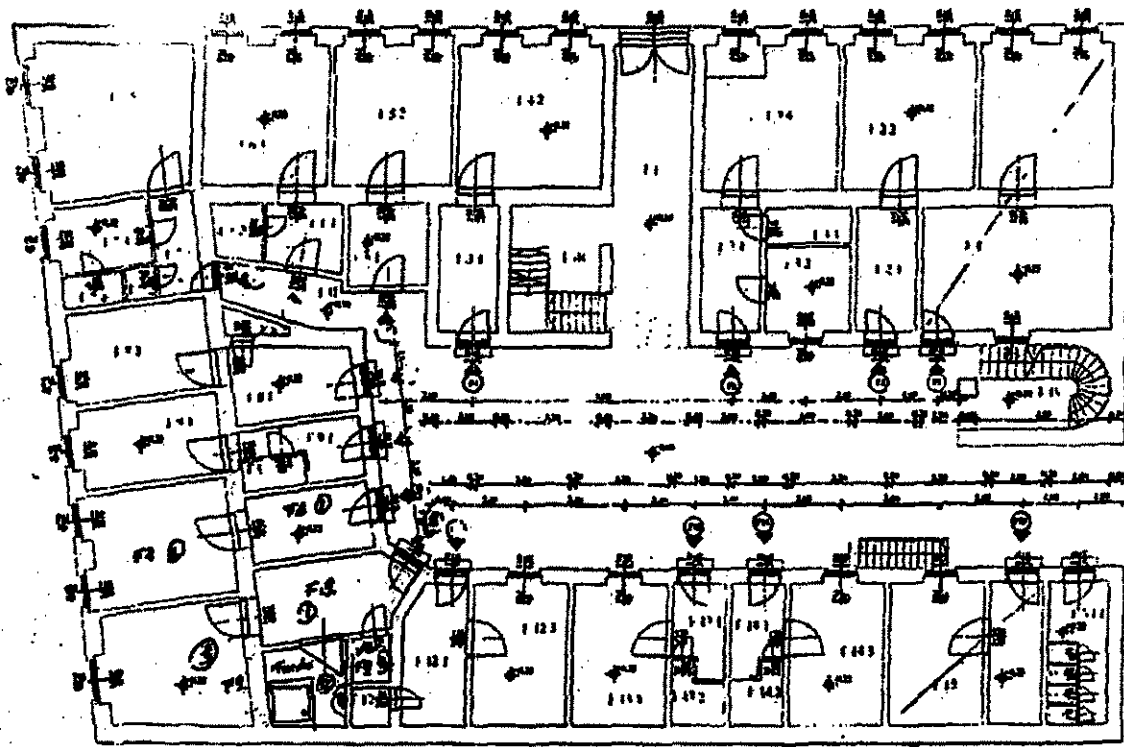
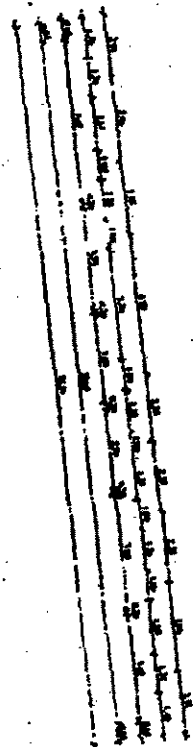
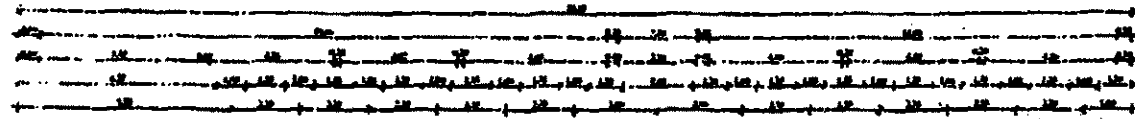


I. OVASSY LÁSZLÓ UTCA

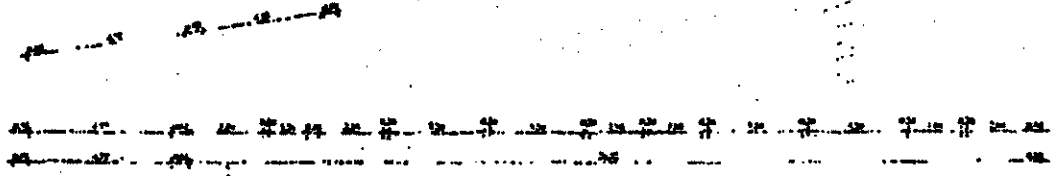
ALAPRAJZ M=1:100

Hegylévi lakópark F. 9 - F. 8. csatlós elát

Vhs.



NO.	LEÍRÁS	EGYSÉG	TERÜLET
1	1. SZ. LAKÁS	100	100
2	2. SZ. LAKÁS	100	100
3	3. SZ. LAKÁS	100	100
4	4. SZ. LAKÁS	100	100
5	5. SZ. LAKÁS	100	100
6	6. SZ. LAKÁS	100	100
7	7. SZ. LAKÁS	100	100
8	8. SZ. LAKÁS	100	100
9	9. SZ. LAKÁS	100	100
10	10. SZ. LAKÁS	100	100
11	11. SZ. LAKÁS	100	100
12	12. SZ. LAKÁS	100	100
13	13. SZ. LAKÁS	100	100
14	14. SZ. LAKÁS	100	100
15	15. SZ. LAKÁS	100	100
16	16. SZ. LAKÁS	100	100
17	17. SZ. LAKÁS	100	100
18	18. SZ. LAKÁS	100	100
19	19. SZ. LAKÁS	100	100
20	20. SZ. LAKÁS	100	100
21	21. SZ. LAKÁS	100	100
22	22. SZ. LAKÁS	100	100
23	23. SZ. LAKÁS	100	100
24	24. SZ. LAKÁS	100	100
25	25. SZ. LAKÁS	100	100
26	26. SZ. LAKÁS	100	100
27	27. SZ. LAKÁS	100	100
28	28. SZ. LAKÁS	100	100
29	29. SZ. LAKÁS	100	100
30	30. SZ. LAKÁS	100	100
31	31. SZ. LAKÁS	100	100
32	32. SZ. LAKÁS	100	100
33	33. SZ. LAKÁS	100	100
34	34. SZ. LAKÁS	100	100
35	35. SZ. LAKÁS	100	100
36	36. SZ. LAKÁS	100	100
37	37. SZ. LAKÁS	100	100
38	38. SZ. LAKÁS	100	100
39	39. SZ. LAKÁS	100	100
40	40. SZ. LAKÁS	100	100
41	41. SZ. LAKÁS	100	100
42	42. SZ. LAKÁS	100	100
43	43. SZ. LAKÁS	100	100
44	44. SZ. LAKÁS	100	100
45	45. SZ. LAKÁS	100	100
46	46. SZ. LAKÁS	100	100
47	47. SZ. LAKÁS	100	100
48	48. SZ. LAKÁS	100	100
49	49. SZ. LAKÁS	100	100
50	50. SZ. LAKÁS	100	100
51	51. SZ. LAKÁS	100	100
52	52. SZ. LAKÁS	100	100
53	53. SZ. LAKÁS	100	100
54	54. SZ. LAKÁS	100	100
55	55. SZ. LAKÁS	100	100
56	56. SZ. LAKÁS	100	100
57	57. SZ. LAKÁS	100	100
58	58. SZ. LAKÁS	100	100
59	59. SZ. LAKÁS	100	100
60	60. SZ. LAKÁS	100	100
61	61. SZ. LAKÁS	100	100
62	62. SZ. LAKÁS	100	100
63	63. SZ. LAKÁS	100	100
64	64. SZ. LAKÁS	100	100
65	65. SZ. LAKÁS	100	100
66	66. SZ. LAKÁS	100	100
67	67. SZ. LAKÁS	100	100
68	68. SZ. LAKÁS	100	100
69	69. SZ. LAKÁS	100	100
70	70. SZ. LAKÁS	100	100
71	71. SZ. LAKÁS	100	100
72	72. SZ. LAKÁS	100	100
73	73. SZ. LAKÁS	100	100
74	74. SZ. LAKÁS	100	100
75	75. SZ. LAKÁS	100	100
76	76. SZ. LAKÁS	100	100
77	77. SZ. LAKÁS	100	100
78	78. SZ. LAKÁS	100	100
79	79. SZ. LAKÁS	100	100
80	80. SZ. LAKÁS	100	100
81	81. SZ. LAKÁS	100	100
82	82. SZ. LAKÁS	100	100
83	83. SZ. LAKÁS	100	100
84	84. SZ. LAKÁS	100	100
85	85. SZ. LAKÁS	100	100
86	86. SZ. LAKÁS	100	100
87	87. SZ. LAKÁS	100	100
88	88. SZ. LAKÁS	100	100
89	89. SZ. LAKÁS	100	100
90	90. SZ. LAKÁS	100	100
91	91. SZ. LAKÁS	100	100
92	92. SZ. LAKÁS	100	100
93	93. SZ. LAKÁS	100	100
94	94. SZ. LAKÁS	100	100
95	95. SZ. LAKÁS	100	100
96	96. SZ. LAKÁS	100	100
97	97. SZ. LAKÁS	100	100
98	98. SZ. LAKÁS	100	100
99	99. SZ. LAKÁS	100	100
100	100. SZ. LAKÁS	100	100





Budapest VIII. kerület Lovassy László utca | 39,55 m<sup>2</sup> egy szoba komfortos lakás bérleti lakás csatolás a 26 m<sup>2</sup> egy szoba komfortnélküli üres lakással. A költségvetési segédlet a lenti költségvetési összegek a mindenkorai kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

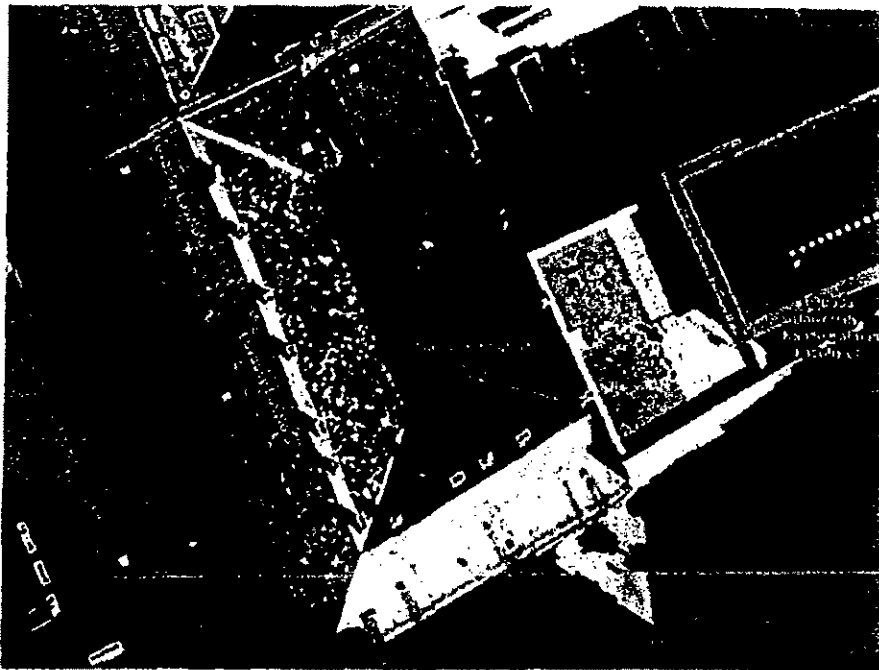
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft.)
<b>Kötelezően elvégzendő munkák</b>					
1	összes	kémény, fűtés	elektromos fűtés kialakítása hőtároló kályha beépítésével ELMŰ ügyintézésrel	1db	600 000
2	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás tervezéssel, ELMŰ ügyintézés szerelése csatolás miatt a két lakás hálózatának egyesítése	1klt.	600 000
<b>Javasolt munkák</b>					
3	összes	nyílászárók	ajtók, ablakok átvizsgálása, passzítása javítása, záruk és lakatos szerelvények javítása, pótlása, a küszöbök párkányok javítása pótlása. <b>Figyelem: Fsz. 8. lakás bejárati ajtó megszünttése parapet magasságig falazva ablak beépítésével a homlokzati nyílászárók cseréje miatt, településképi eljárás lefolytatása kötelező!</b>	4db	300 000
4	szoba	padló	melegpadló burkolat felújítás	18 m <sup>2</sup>	150 000
5	konyha	padló	hidegpadló burkolat ifelújítása	10 m <sup>2</sup>	150 000
6	összes	fal	javítás festés-mázolás	1klt.	350 000
7			csatolás miatt nyílás bontás a konyhában áthidaló beépítésével beltéri ajtó kialakítása beépítés vakolat javítás, álmennyezet készítés	1klt.	650 000
8	összes	gázvezeték	fogyasztói gázvezeték egyesítése tervezés, engedélyeztetés, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálattal <b>FŐGÁZ</b> ügyintézésrel szabványos, gázvezeték biztonságos beüzemelése.	1klt.	650 000
9	össz	elektromos hálózat és szellőzés	biztonságos és szabványos szerelvények és világító testek és szabványos fürdőszobai szellőzőberendezés felszerelése, beüzemelése	1klt.	100 000
10	összes	vízvezeték	víz-csatona átvizsgálása, felújítása, a csatolt lakásba víz fogyasztó kialakítása esetén vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, <b>VÍZMŰ</b> ügyintézés szükséges. Amennyiben nem lesz fogyasztó kialakítva a víz csatorna szabályos bontása és lezárása szükséges.	1klt.	150 000
			<b>Összesen nettó:</b>		<b>3 700 000</b>
			<b>Áfa 27%</b>		<b>999 000</b>
			<b>bruttó összesen:</b>		<b>4 699 000</b>

Vk 10.



24.

**Statikai szakértői vélemény**  
**a Budapest VIII. Lovassy L. u. szám alatti**  
**lakás összevonás műszaki lehetőségéről**



**Szakértő:**

62 111

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

17/11/11

**Statikai szakértői vélemény**  
**a Budapest VIII. Lovassy L. u.    szám alatti**  
**. lakás összevonás műszaki lehetőségéről**

**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 Bp. VIII. ker. Lovassy u.    sz. épület tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy a . lakás összevonás esetén milyen beavatkozás szükséges.

A vizsgált épület földszint +1 emeletes kialakítású.

Az épület az utcavonalra merőlegesen épült zárt alakban, sarok épület, a lakások eredetileg a jelenlegi kialakítás szerint épültek. Az épület építési ideje vélhetően a 19. század vége, 20. század eleje.

A helységek felett fafödém található.

**2. Helyszíni szemle**

Az elmúlt években többször helyszíni szemlét tartottunk.

**3. Vizsgálatok:**

3.1 A lakásokban talált állapotok:

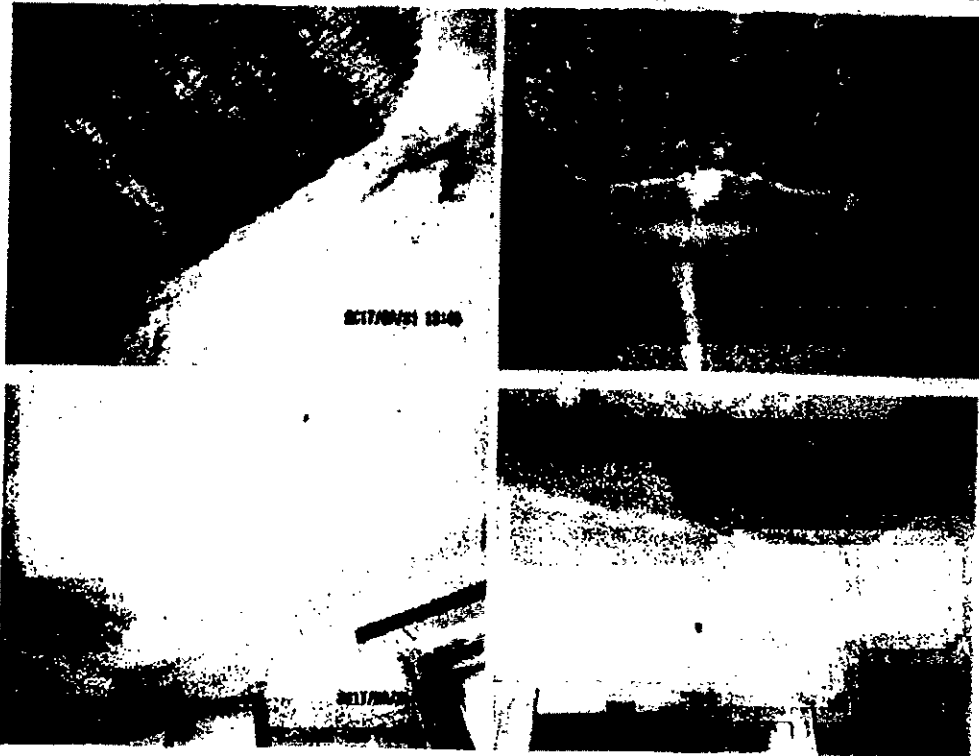
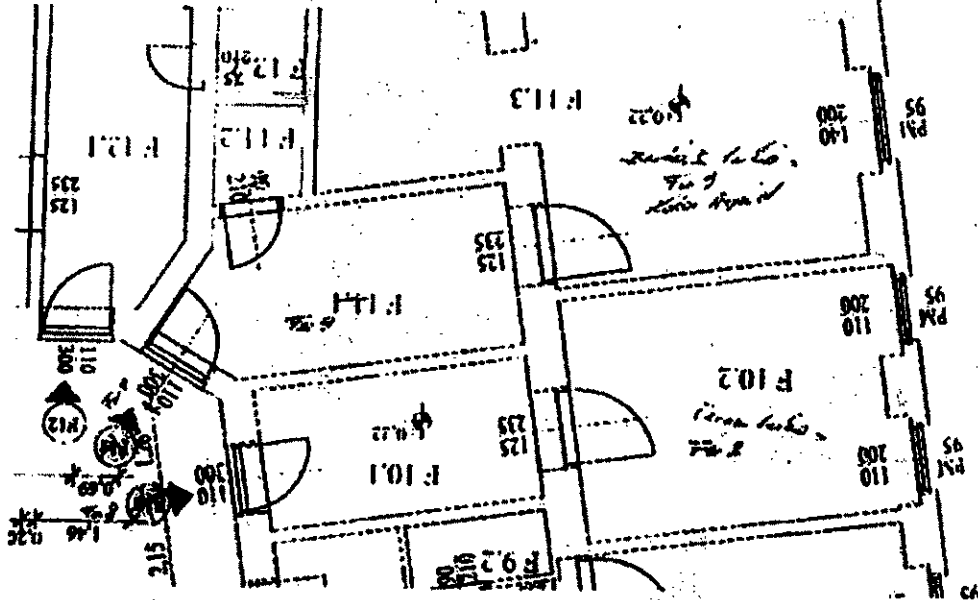
- A földszint 8. lakás jelenleg üres.

Tartószerkezeti elváltozás látható a lakáson belül.

A födémről nagy felületen levált a vakolat.

A felette levő lakásban a fafödémre vizes berendezéseket telepítettek.

VK 12

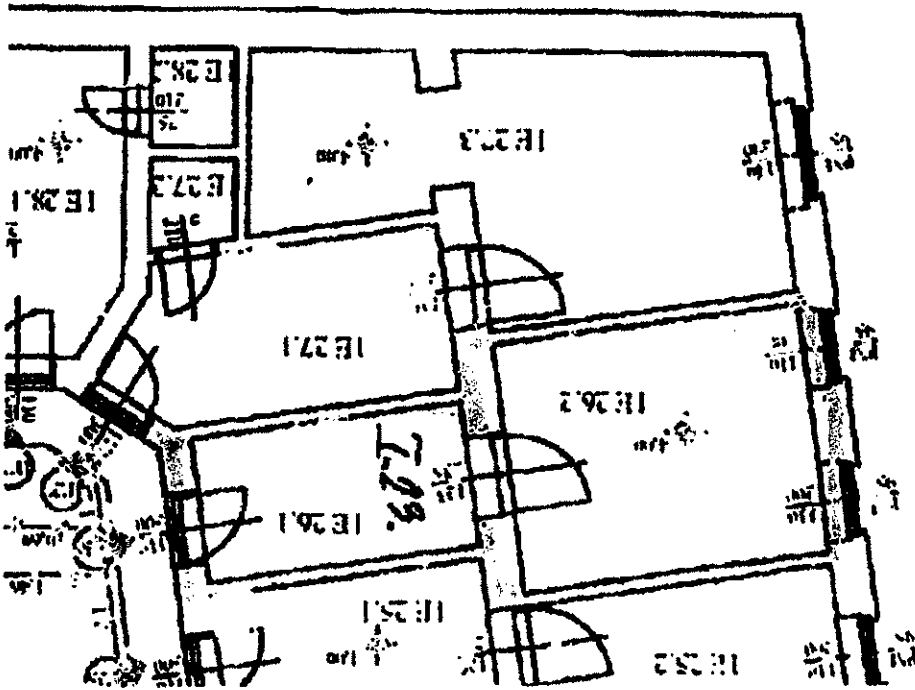


Az üres lakás állapota.

Vh 13.



A felső lakott lakás állapota. A vizes kialakítás miatt ázott le az alsó.



Vh<sup>M</sup>



#### 4. Megállapítások

A két lakás közötti fal 15 cm vastag válaszfal a felmérések alapján.

A jelölt 2 lakás előszoba és szoba helységei közötti tömör téglaválaszfal áttörése szükséges a két lakrész összenyitásának igénye szerint.

A válaszfal feletti szerkezetek károsodása nem várható normálméretű, max. 1 m körüli nyílás kialakítása esetén. Annak érdekében, hogy a felső födém a ráterhelés következtében ne mozdulhasson meg és hajszálrepedés se jelentkezzen, az utólagos fal kiváltás szabályait betartva a meglévő válaszfalon nyílás kialakítás készülhet, így a tartószerkezetet nem érintő beavatkozással, a két helység összenyitása megoldható.

A károsodások miatt az üres lakás átadása előtt az előszoba teljes felületű aláfogása szükséges, mert a fafödém nagyfokú károsodása nem zárható ki. A födém biztosítása nélkül a veszélytelen használat nem lehetséges.

Összességében megállapítható, hogy a födémszakaszok tartószerkezeti szempontból tűrhetőnek minősíthetők, kivéve a . . lakás udvari traktusa, ami veszélyesnek minősül, aláfogásos biztosítása szükséges. Az általános előírások szerint a faanyag szakvizsgálat időszakosan elvégzendő.

Budapest, 2020. június 23.

VK 15.

