CSERE 3/6

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Soós György képviselő	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. május 8.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A. sz. alatti társasház támogatására	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT. KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: Érintett a hat. pontot szerint JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	☐
Határozati javaslat a bizottság számára:	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Budapest Józsefváros Önkormányzata megbízásából a Corvin Sétány Program keretén belül került felújításra a Bp. VIII. Práter u. 20/A. sz. alatti épület. A felújítás során az épület tetőterében 4 lakás került kialakításra. A kivitelezés 2006. július 19-én került átadásra, ezt követően a négy tetőtéri lakából három a Corvin Sétány Program keretén belül értékesítésre került, bontandó házakból költöztek át tulajdonosok.

A tetőtéri lakások tulajdonosai jelezték, hogy a lakásokban több, a kivitelezési munkákra visszavezethető hiba jelentkezett. A Képviselő-testület 247/2012. (VII.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy szükséges a jelzett hibák okainak kivizsgálása, egyben biztosította a Társasház számára a vizsgálat költségeit.

A szakvélemény szerint a tetőtér kialakítása több helyen problémás, a beépített hőszigetelés hiányos, sérült, a tetőtérbe több helyen bejut a csapadék, aminek szellőztetése is több helyen

ÉRKEZETT
2013 MÁJ 08.
11⁴⁰

nem megfelelő. A szakvélemény megállapítása szerint fenti, kivitelezési hibák okozzák a tetőtéri lakások vizesedését, penészedését.

A szakvélemény által javasolt javítási munkákra a társasház árajánlatot kért be vállalkozótól, az ajánlat szerint a javítások költsége, mintegy bruttó 9 millió forint. A Kisfalu Kft. munkatársai az árajánlatot felülvizsgálták, álláspontjuk szerint fenti összeg elegendő a szakértői javaslat szerinti munkálatok elvégzésére, illetve fedezi a lakások belső borítás- és festésjavítását is.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 89/2013. (III.20.) számú határozatában úgy döntött, hogy a társasház javítási munkáira biztosítja fenti 9 millió forintot, egyben felkérte Rév8 Zrt-t:

- tegyen lépéseket a felszámolás alatt lévő kivitelező cég felé a szavatossági igények érvényesítése érdekében
- vizsgálja meg, hogy a társasháznak milyen jogcímen lehet biztosítani az elkülönített összeget

A Képviselő-testület 2013. március 20-i ülésén külön tájékoztatót kért arról, hogy a műszaki átadás-átvétel és az ellenőrzés hogyan zajlott a Práter u. 20/A sz. alatti épület tetőtér beépítése során.

2. Szavatossági igény érvényesítése

Rév8 Zrt. álláspontja, hogy a feltárt épületszerkezeti hibák kijavítása a kivitelező szavatossági kötelme a Ptk. 308 §-a szerint, illetve a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet szerint. Mivel a kivitelező cég 2009 óta felszámolás alatt van, az Önkormányzat nevében eljárva hivatalos levélben felszólította a felszámolót, hogy 10 napon belüli nyilatkozzon arról, hogy eleget tesz-e fennálló szerződéses szavatossági kötelezettségeinek. Rév8 Zrt. megkeresésére eddig nem érkezett válasz.

3. Társasház támogatása

Az Önkormányzatot, mint az érintett lakások értékesítőjét, szavatossági kötelem terheli a vevők, a lakások tulajdonosai felé. Mivel a felszámoló a megadott 10 napon belül nem válaszolt a megkeresésre a Práter u. 20/A. szám alatti társasház tetőtéri lakásaival kapcsolatos problémák megoldására javasoljuk, hogy az Önkormányzat kössön megállapodást a Társasházzal. A megállapodás főbb elemei az alábbiak:

- a Józsefvárosi Önkormányzat bruttó 9 000 000.- Ft vissza nem térítendő támogatásban részesíti a Társasházat, a megállapodás mellékletét képező műszaki jelentés és tételes költségvetés szerinti munkák, illetve az érintett lakások hibaelhárítás utáni helyreállítása céljából,
- a felújítási munkákat a Társasház rendeli meg, a műszaki ellenőrzést a Társasház biztosítja,
- a támogatás felhasználásának ellenőrzése céljából, legalább három érvényes ajánlat alapján szükséges a nyertes kivitelező kiválasztásához, a Társasház a beszerzés lebonyolításához bíráló bizottságot állít fel, melybe az Önkormányzat tagot delegál,
- a Társasház a megállapodás szerinti munkálatokat, illetve annak építési naplóval és számlákkal történő elszámolását 2013. december 31-ig köteles elvégezni.

- a támogatás feltétele, hogy annak felhasználását követően a Társasház, illetve a tetőtéri lakások tulajdonosai lemondanak a jövőben mindennemű garanciális és szavatossági igényükről az Önkormányzat felé.

A költségek fedezetéül javasoljuk megjelölni a 11705 címen tervezett társasházak felújításának támogatására nyújtott kölcsönök 40.000 e Ft-os előirányzatát.

4. Kivitelezés műszaki ellenőrzése, műszaki átadás-átvétel, garanciális időszak folyamata

A Józsefváros Önkormányzat nevében eljárva Rév8 Zrt 2005. november 17. vállalkozási szerződést kötött a nyílt közbeszerzési eljáráson nyertes Excluziv-Bau Kft-vel a Práter u. 20/A. alatti lakóépület felújítására, illetve az épület tetőterében 4 lakás kialakítására. A terveket a MÉRTÉK Építészeti Stúdió Kft. készítette, a kivitelezés műszaki ellenőri feladatait Rév8 Zrt. látta el.

A kivitelezés 2006 évben elkészült, a műszaki átadás – átvétel 2006. július 19-én megtörtént. Az épület 2006. december 19-én jogerős használatbavételi engedélyt kapott.

2006. július 20-án a lakások jegyzőkönyvvel átadásra kerültek az akkori vagyonkezelőnek, a JVK Kft-nek. Az épület JVK Kft-nek történő átadására 2006. július 27-én és 2006. augusztus 1-én került sor, az épület teljes körű megvalósítási dokumentációjával és bizonylataival.

A kivitelezés során Rév8 Zrt. műszaki ellenőri feladatait szerződésszerűen ellátta, az elkészült munkálatok az építési napló lezárásaként átadásra kerültek, a végszámla teljesítés igazolása kiadásra került.

2007. július 25-én megtörtént az egy éves garanciális bejárás. Rév8 Zrt. többszöri felszólítására 2008-ban kivitelező valamennyi hibás szerkezetet kijavította, de utána a jótállási időszak letelte után egyes hibák kiújultak. Mindeközben Rév8 Zrt. értesült, hogy a Pest Megyei Bíróság 2009. április 9-én a kivitelező Exkluzív-Bau Kft. felszámolását kezdeményezte.

2010 évben Rév8 Zrt. jelezte a felszámoló felé az Önkormányzat szavatossági igényét.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **a Práter u. 20/A. sz. alatti társasházat bruttó 9 millió forint vissza nem térítendő támogatásban részesíti a társasház felújításából eredő kivitelezési hibák kijavítására**

   Felelős: Polgármester

   Határidő: a társasház elfogadó válaszát követően

2. **felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti támogatás felhasználásáról készítsen megállapodást, az alábbiak figyelembe vételével:**

   - **a Józsefvárosi Önkormányzat bruttó 9 000 000.- Ft vissza nem térítendő támogatásban részesíti a Társasházat, a megállapodás mellékletét képező műszaki jelentés és tételes költségvetés szerinti munkák, illetve az érintett lakások hibaelhárítás utáni helyreállítása céljából,**
   - **a felújítási munkákat a Társasház rendeli meg, a műszaki ellenőrzést a Társasház biztosítja,**
   - **a támogatás felhasználásának ellenőrzése céljából, legalább három érvényes ajánlat alapján szükséges a nyertes kivitelező kiválasztásához, a Társasház a beszerzés lebonyolításához bíráló bizottságot állít fel, melybe az Önkormányzat tagot delegál,**
   - **a Társasház a megállapodás szerinti munkálatokat, illetve annak építési naplóval és számlákkal történő elszámolását 2013. december 31-ig köteles elvégezni.**
   - **a támogatás feltétele, hogy annak felhasználását követően a Társasház, illetve a tetőtéri lakások tulajdonosai lemondanak a jövőben mindennemű garanciális és szavatossági igényükről az Önkormányzat felé.**

   Felelős: Polgármester

   Határidő: 2013. május 17.

3. **felkéri a Polgármestert, hogy a 2. pont szerinti megállapodás tervezetet küldje meg a Práter u. 20/A. sz. alatti társasház részére elfogadás céljából.**

   Felelős: Polgármester

   Határidő: 2013. május 17.

4. **felhatalmazza a Polgármestert a 2. pont szerinti megállapodás aláírására, amennyiben a Práter u. 20/A. sz. alatti társasház közgyűlése a megállapodást elfogadta.**

   Felelős: Polgármester

   Határidő: A társasházi közgyűlés jóváhagyását követően

5. **az 1. pontban foglaltak miatt az Önkormányzat 11705 cím – önként vállalt feladat – felhalmozásra, felújításra nyújtott kölcsönök előirányzatáról 9.000,0 e Ft-ot átcsoportosít - önként vállalt feladat - a felhalmozási célú átadott pénzeszköz előirányzatára a Práter u. 20/A. szám alatti támogatása címen.**

6. **felkéri a Polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat a költségvetésről szóló rendelet következő módosításánál vegye figyelembe.**

Felelős: Polgármester

Határidő: 5. pont esetében 2013. május 8., 6. pont esetében a költségvetés következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Vagyongazdálkodási Ügyosztály Gazdálkodási Iroda, Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2013. április 25.

Soós György
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:

Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 MÁJ 08.