



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó sk. igazgatósági elnök

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. szám alatti társasházban a 6. számú és 16. számú albetétek közötti osztatlan közös tulajdonú földem beázásból eredő káresemény költségeinek megosztására

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KISZEL ERNŐ REFERENS.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Költségvetési	és	Pénzügyi	Bizottság	
-				
Kulturális,	Civil,	Oktatási, Sport	és Esélyegyenlőségi	Bizottság
-				
Szociális,	Egészségügyi	és	Lakásügyi	Bizottság
-				
Tulajdonosi,	Vagyongazdálkodási	és	Közterület-hasznosítási	Bizottság
-				
Városüzemeltetési				Bizottság
-				
Kerületfejlesztési,	Környezet-	és	Klímavédelmi	Bizottság
-				

Tisztelt Polgármester úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. szám alatti (hrsz: 35912/0/A) ingatlan 26 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből álló épület, társasház, amelyben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 5 lakás és 2 nem lakás célú helyiség tulajdonosa, jelentős, 2039/1000 (20,39%) tulajdoni hányaddal, mindösszesen 221 m², a 866 m² összterületből. A pincében 2 helyiség (27., 28. számú

albetétek) található, illetve I. emeleten 2 db (15. és 16 sz. albetétek), a II. emeleten 3 db (20., 21. és 26. számú albetétek).

2019. április 27-én a magántulajdonban álló 6. albetétszámú fsz. 5. szám alatti lakás konyhája feletti fafödém, az Önkormányzat tulajdonában álló 16. számú albetét I. em. 14. szám alatti lakástól egy ismételt beázás következtében átázott, ami miatt az ott felszerelt gipszkarton álmennyezet egy része leszakadt. 2019. május 09. napján a társasház megbízásából egy műszaki szakértő helyszíni szemlét tartott. Az elkészült szakértői véleményben foglaltak szerint a társasház saját költségén az élet- és balesetveszély azonnali elhárítása érdekében veszélytelenítette, majd aládúcolta a fsz. 5. szám alatti konyha födém szerkezetét. A felmerült problémáról a közös képviselő tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (JGK Zrt.) Ezt követően a JGK Zrt. munkatársai a hiba feltárása végett az I. em. 14. szám alatti lakásban több helyen is javításokat végeztek. A szakvéleményben foglaltak alapján – tekintettel arra, hogy a két ingatlan között csapos fafödém található, amely jelentős mértékben átázott – további vizsgálatok váltak szükségessé, ezek elvégzése érdekében a társasház megbízott egy faanyagvédelmi szakértőt a vizsgálatok és a szakvélemény elkészítésére. A szakvéleményben foglaltak szerint a fafödém olyan szinten károsodott, hogy cseréje vált szükségessé. Ugyanakkor ez a szakvélemény nem ad választ arra, hogy a leázás az I. em. 14. számú lakás konyhájában kialakított zuhanyozó, mosogató és WC gépészeti vezetékai meghibásodásától, szakszerűtlen kialakításától, vagy az I. emeleti közös WC meghibásodott lefolyó vezetékétől eredhetett. A vizesedésnek és a fafödém károsodásának okát a 2019. július 20. dátummal szintén a társasház megbízásából elkészített kiegészítő szakvélemény jelöli, amely szerint a sok évvel ezelőtt az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakásban kialakított vizesblokktól történt folyamatos ázás következménye a fafödém ilyen súlyos mértékű károsodása. Ez a szakvélemény még megemlíti, hogy az esemény előtt kb. 4-5 éve a szomszédos közös WC-ben a nyomóvezeték törése tovább fokozta a fafödém nedvesedését. A kialakult műszaki probléma előtt az utolsó bérlemény-ellenőrzés 2018. július 10-én volt, ami a jegyzőkönyv szerint megállapította a vizesblokk szabálytalan kialakítását, illetve az említett ázás eredetét ebben jelöli meg. A födém átázását követően 2019. április 30-án tartott bérlemény-ellenőrzést követően az Ingatlanszolgáltatási iroda intézkedett a teljes feltárásról, a jegyzőkönyv szerint.

A hiba elhárítása megtörtént, a földszinti lakás beázása megszűnt, a konyhából kialakított szabálytalan fürdőszoba és a szabálytalan bekötés a födémcsere kapcsán megszüntetésre került. Az életveszélyessé vált lakás miatt a bérlőt krízis lakásba kihelyeztük ugyanekkor az önkormányzati bérlő szerződése 2019 októberében felfüggesztésre került. A bérlő által korábban letett óvadék mint kárátalány a kárösszeg egy részét fedezi, és további bizottsági döntés függvénye a kártérítés érvényesítése a bérlő felé.

A társasház közös képviselőjét ellátó Baross 88 Kft. és a JGK Zrt. között többször történt egyeztetés, ami alapján a társasház kizárólag a kivitelezés költségét (a teljes költség 4.857.905,- Ft., ebben benne van a veszélytelenítés, a szakvélemények és tervek készítésének költsége) követeli az „önkormányzat tulajdonostól”, szakvélemények nélkül.

A JGK Zrt. is készített szakvéleményt a felelősség megállapítása céljából, ami 2019. október 28. napján kelt., Ebben a következőket állapítják meg: „a korábbi tartós ázások hatására a mező fagerendája nagymértékben tönkrement, de a felső lakásban végzett gépészeti szerelés alkalmával nem érzékelték a födém károsodását.” Vagyis a JGK Zrt. által készített szakvélemény és a műszaki iroda álláspontja szerint a károsodás nem feltétlen egyszeri, a felső lakás okozta beázás eredménye, hanem hosszú ideig tartó károsodás eredménye, amit akár a közös WC-ben történt nyomóvezeték törése is okozhatott. A társasház által készített szakvéleményben javaslat van a közös WC-ben a lefolyó és nyomóvezeték felülvizsgálatára, illetve a tető ereszcatorna lefolyó csövének a függőleges PVC ejtőjébe való csatlakozásának

javítására, korrózió és szakszerűtlen toldások miatt. Ezek tudomásunk szerint még nem történtek meg.

A födémcsere a társasház elvégeztette, ennek a munkálatnak a költsége 3.902.000,- Ft összegbe került. A társasház pályázaton 1.795.850,- Ft összegű támogatást kapott az Önkormányzattól (a felét, 897.925,- Ft kamatmentes hitelként, a másik felét pedig vissza nem térítendő támogatásként). A 2020. augusztus 27-én tartott közgyűlésen a magántulajdonosok úgy döntöttek, hogy a fennmaradó 2.106.150,- Ft összeget az Önkormányzattól kéri károkozóként. A rendelkezésre álló szakértői vélemények alapján nem egyértelmű kinek a hibájából történt a károkozás, vagy ha azt mind a társasház, mind a bérlők okozta, milyen legyen a kármegosztás mértéke. A szakvélemények – mivel nem egyértelműen mondják ki a felelősséget –, a társasház általi követelést Társaságunk részben, a tulajdoni hányad arányában ismeri el. A követelt 2.106.150,- Ft összegből a tulajdoni hányad alapján (2039/10000) 429.444,- Ft terheli az Önkormányzatot.

Javasoljuk, hogy a fentiek alapján a polgármester úr vegye tudomásul a szakvélemények által megállapított tényállásokat a beázására, az osztatlan közös tulajdonú födémekben keletkezett kárra vonatkozóan, és a 2020. augusztus 27-én meghozott közgyűlési döntésben a társasház követelésére vonatkozó anyagi igényeinek részbeni teljesítését: a pályázaton megítélt összegén kívül az önkormányzati tulajdoni hányadra rá eső részét biztosítsa.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában bekövetkezett károkozás részben az önkormányzati tulajdonban történt szabálytalan műszaki változtatásból eredt, ezért ez a polgármester hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a szabálytalan műszaki kialakításból, és a bekövetkezett műszaki hibákból eredő károk miatt szükségessé vált részleges födémcsere költségének, az Önkormányzatot terhelő, tulajdoni hányad arányában ráeső részének megtérítésével kapcsolatos döntés meghozatala. Az Önkormányzat a födémcsere helyreállításához már biztosított társasházi pályázaton részben visszatérítendő támogatást, amely összegnek a költségek viselésénél nem csak a magántulajdonosokra vonatkozóan szükséges a beszámítása.

A födémcsere vonatkozó költségvetési fedezet rendelkezésre áll az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében 11602 címen, de a döntés meghozatala többlet pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) c) pontja alapján az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntést kivételével a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet az Önkormányzat nevében a közgyűlési határozattal egyetérteni, ha olyan előírást tartalmaz, amely az Önkormányzatra vagy a külön tulajdonát használóra olyan szabályt állapít meg, amely az Önkormányzat, mint tulajdonos érdekeit sérti.

Az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete, 2.1.1 pont francia felsorolás 1. bekezdés alapján a közszolgáltató a társasházi közgyűléseken tudomására jutott, az önkormányzati tulajdont érintő jelentős problémákról, műszaki és egyéb állapot változásokról tájékoztatja az Önkormányzatot.

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

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet 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 a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, amelyet külön íven hoz meg.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Tartószerkezeti szakvélemény (Mózes László)
2. sz. melléklet: Bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyvek
3. sz. melléklet: Szakvélemény társasház megbízásából
4. sz. melléklet: Épületszerkezeti szakvélemény
5. sz. melléklet: Kiegészítő szakvélemény
6. sz. melléklet: Faanyagvédelmi szakvélemény
7. sz. melléklet: Feljegyzés
8. sz. melléklet: Közös képviselet, igazgató levelezés
9. sz. melléklet: Alaprajz
10. sz. melléklet: Jegyzőkönyv ügyfélfogadáson elhangzottakról
11. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2019.10.24.
12. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2020.08.27.

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesterének
...../2020. (XI.12.) számú határozata**

a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. szám alatti társasházban a 6. számú albetét és 16. számú albetét közötti osztatlan közös tulajdonú födém beázásból eredő káresemény költségeinek megosztásával kapcsolatban

Pikó András Polgármester úgy döntök, hogy

- 1.) tudomásul veszem a **Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4.** szám alatti társasház közös tulajdonú I. emeleti fafödém károsodásában – az I. emelet 14. szám alatti lakásban kialakított vizes helyiségből eredő beázás miatti – felelősségét azzal, hogy nem ismeri el a károsodás esetében a teljes felelősséget, mivel az, az elkészült szakvélemények alapján nem állapítható meg egyértelműen.
- 2.) hozzájárulok a jelen határozat 1.) pontjában megállapított felelősség alapján a társasház általi 2.106.150,- Ft-os követelés összegéből az Önkormányzat tulajdoni hányada (2039/10000) alapján számított 429.444,- Ft közös költség keret terhére történő kifizetéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.pont esetében 2020. november ..., 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök