



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/1

**Előterjesztő:** Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 19.

..... 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: Fedezeti a köl. javaslatkora  
foglaltak kerint Fed

JOGI KONTROLL: Jozsef H.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## 1. Terveztetés, kivitelezés, műszaki átadás

Budapest Józsefváros Önkormányzata a Corvin Sétány Program keretén belül 2005. november 17. vállalkozási szerződést kötött a nyílt közbeszerzési eljárás 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 lebonyolítója, a Corvin Sétány Program megvalósítására létrehozott Rehabilitációs és Vagyonkezelési Szerződés alapján Rév8 Zrt. volt.

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.

ÉRKEZETT

1

2012 JÚL 10. Bui 16/11

## **2. Kivitelezés garanciális időszak**

Vállalkozó szerződésében a műszaki átadás-átvételt követően 24 hónap jótállást vállalt, amely jótállás nem érinti kivitelező törvényi garanciális kötelezettségeit. A szerződés szerint Megrendelő jóteljesítési garanciaként Vállalkozó nettó vállalkozói díj 5%-ának megfelelő összeget – 6 120 000.- Ft - jogosult volt visszatartani az egy éves garanciális bejárás felvett jegyzőkönyvben rögzített hibák kijavításáig.

2006. december 15-én kelt levelében a kivitelező a garanciálisan visszatartott összeget kiváltotta egy 6 120 000.- Ft értékű bankgaranciával, melynek lejáratát 2008. november 23. A bankgarancia kiváltásához a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 125/2007. (02.06.) számú határozatával fogadta el.

A beköltöző lakók által jelzett garanciális hibák kijavítását Vállalkozó folyamatosan végezte, Rév8 Zrt. szóbeli és írásbeli felszólításaira.

Az egy éves garanciális bejárás felvett hibalistát azonban Vállalkozó már csak részben teljesítette, így azok átadás-átvétele nem történt meg. A jótállási időszakot követően a kivitelezőt garanciális (szavatossági) kötelelem köti, a törvényben meghatározott ideig, ami mind a mai napig fennáll.

2008-ban kivitelező valamennyi hibás szerkezetet kijavította, de utána a jótállási időszak letelte után egyes hibák kiújultak (penészesedés). Ezért Rév8 Zrt újból felkereste kivitelezőt több levélben is, hogy javítsa ki törvényi kötelezettsége alapján ezeket a hibákat. Mindeközben a Pest Megyei bíróság 2009. április 9-én a kivitelező Exkluzív Bau Kft. felszámolását kezdeményezte.

Az épület kezelését, mint társasházkezelést a REÁLTEAM Kft. látja el 2006-tól, az önkormányzati tulajdonosi jogokat jelenleg a Kisfalu Kft gyakorolja. 2009-től a tetőtéri lakók jelezték, hogy lakásuk több helyen penészesedik. A penészesedés okát a tető hőszigetelésének hiányosságaira vezette vissza a társasház.

Rév8 Zrt jelezte, a társasházi képviselőnek, hogy a kivitelezőt felszámolták és jogos kivitelezési meghibásodásból származó igény esetén a tulajdonosoknak bírósági úton, kell az igényeit érvényesíteni. Mivel közös szerkezetek meghibásodásáról van szó a társasháznak kell megjavíttatni azokat. Rév8 Zrt támogatta és a jövőben is támogatja a közös képviselőt ebben a munkájában.

## **3. Értékesítés, lakáscsere, értékesítési szavatosság**

A tetőtérben kialakított négy lakásból három értékesítésre (ingatlancsere) került a Corvin Sétány Program területéről kiköltöző tulajdonosok részére 2006-ban. Egy lakás önkormányzati tulajdonban maradt. Az önkormányzatnak az értékesítésből szavatossági kötelme származik.

## **3. Meghibásodások**

A tulajdonosok és a társasházi közös képviselő jelezte, hogy tetőszerkezetben elhelyezett hőszigetelés javítása, esetleges pótlása szükséges. Kértük, hogy közös képviselő forduljon kivitelezőhöz, illetve képviselőjéhez, ill. szavatossági kötelme megállapítása céljából, kerüljön pontosításra a hiba forrása. Amennyiben igazolható, hogy az ő hibájából sérült vagy hiányos szerkezet akkor neki kell kijavítani, vagy társasháznak kell ezt megtennie és bírósági úton lehet a költségeit érvényesíteni. A tulajdonosok elkészítettek egy igazságügyi műszaki szakértői véleményt, amelyben rögzítették álláspontjukat, amit a helyszíni bejárás során nem sikerült ellenőrizni, mivel ahhoz a tetőfedés megbontása szükséges. Megjegyezzük, hogy a szakértői vélemény is a tetőfedés megbontása nélkül készült.

A Társasház továbbra is az Önkormányzathoz fordult problémájával, ezért javasoljuk, hogy első lépésként az Önkormányzat költségén kerüljön feltárássra pontosan milyen jellegű és mértékű hibák okozzák a lakások penészesedését, tekintettel arra, hogy az érintett lakásokat az Önkormányzat adta el a tulajdonosoknak, illetve a kivitelező cég felszámolás alá került.

#### **4. Megállapodás a Társasházzal**

A Práter u. 20/A társasház tetőtéri lakásaival kapcsolatos problémák megoldására javasoljuk, hogy az Önkormányzat kössön megállapodást a Társasházzal. A megállapodásban az Önkormányzat 500 000.- Ft. vissza nem térítendő támogatásban részesíti a Társasházat, az épület tetőtéri lakásait érintő szerkezeti hibák kivizsgálása céljából, mely tartalmazza a szükséges bontási és helyreállítási munkákra vonatkozó javaslatokat is, mely feladatokat a Társasház által megbízott vállalkozó végezze el. Az Önkormányzat megbízásából a Kisfalu Kft. látja el a műszaki ellenőri feladatokat, továbbá Kisfalu Kft. elvégzi a feltárás dokumentálását és jelentést készít a feltárt hibákról. Kisfalu Kft-t fenti tevékenységéért az Önkormányzat díjazásban részesíti 75 000.- Ft + Áfa (1 mérnök nap).

A költségek fedezetéül javasoljuk megjelölni a lakóházak életveszély elhárítás előirányzatot költségvetés módosítással egybekötve

A Képviselő-testület döntése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 2. § (2) bekezdésén és a 10. § (1) bekezdés d) pontján alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

#### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1. a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A. sz. alatti társasházat bruttó 500 000.- Ft vissza nem térítendő támogatásban részesíti – Megállapodás útján - az épület tetőtéri lakásait érintő szerkezeti hibák kivizsgálása céljából, mely tartalmazza a szükséges bontási és helyreállítási munkákra vonatkozó javaslatokat is.**

Felelős: Polgármester

Határidő: 2012. július 19.

- 2. felkéri a Polgármestert, hogy a határozat 1. pontjában foglaltakról tájékoztassa a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A sz. alatti társasházat.**

Felelős: Polgármester, Rév8 Zrt.

Határidő: 2012. július 30.

- 3. amennyiben a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A sz. alatti társasház a határozat 1. pontjában foglaltakat elfogadja, felkéri a Polgármestert a Megállapodás aláírására.**

Felelős: Polgármester, Rév8 Zrt.,  
Határidő: a társasház elfogadó válaszát követően

4. a határozat 1. pontja szerinti feltárás műszaki ellenőrzésével, dokumentálásával, jelentés készítésével a Kisfalu Kft-t. bízta meg bruttó 95.250.- Ft díjazás ellenében.

Felelős: Polgármester  
Határidő: a társasház elfogadó válaszát követően

5. a határozat 1-4. pontjában foglaltak miatt az Önkormányzat kiadás 11602 cím dologi előirányzatán belül az lakóházak életveszélyelhárítás előirányzatát 595,3 e Ft-tal csökkenti és ezzel egyidejűleg a kiadás 11604 cím dologi előirányzatát 95,3 e Ft-tal megemeli a Kisfalu Kft. díjazása címén, valamint az egyéb felhalmozási kiadások előirányzatát 500,0 e Ft-tal megemeli a Práter u. 20/A társasház vissza nem térítendő felújítási támogatása címén.

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2012. július 19.

6. felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

Felelős: Polgármester  
Határidő: az Önkormányzat költségvetésének következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt., Kisfalu Kft., Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2012. július 4.



Csete Zoltán

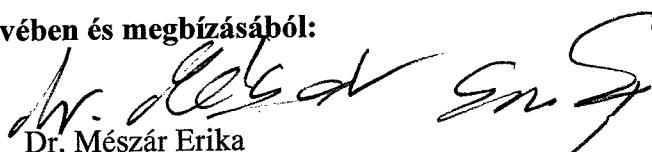
mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 JÚL 10.