



Előterjesztés

3/1

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. március 20.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A. sz. alatti társasház felújítására.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: CSETE ZOLTÁN / RÉV8 ZRT. *R*

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Fedeztet a hat. pontban*

JOGI KONTROLL: *R*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
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. Előzmények

Budapest Józsefváros Önkormányzata a Corvin Sétány Program keretén belül 2005. november 17-én vállalkozási szerződést kötött, a nyílt közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevővel, az EXCLUZIV-BAU Kft-vel, a Práter u. 20/A szám 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 kötött 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.

ERKEZETT

2013 MÁRC 12.

17⁰⁰
buel

1

Vállalkozó szerződésében a műszaki átadás-átvételt követően 24 hónap jótállást vállalt, amely jótállás nem érinti kivitelező törvényi garanciális kötelezettségeit. A szerződés szerint Megrendelő jótéljesítési 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, az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet melléklet 10 éves kötelező alkalmassági időt, mint három évet meghaladó szavatossági igényérvényesítési jogvesztő határidőt állapít meg.

2008-ban kivitelező valamennyi hibás szerkezetet kijavította, de utána a jótállási időszak letelte után egyes hibák kiújultak. Mindeközben a Pest Megyei bíróság 2009. április 9-én a kivitelező EXCLUZIV-BAU Kft. felszámolását kezdeményezte.

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

A tulajdonosok elkészítették egy igazságügyi műszaki szakértői véleményt, amelynek megállapításait helyszíni bejárás során nem lehet ellenőrizni, mivel ahhoz a tetőfedés megbontása szükséges.

A Képviselő-testület a 247/2012. (VII.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A. sz. alatti társasház 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.”

A társasház megbízásából elkészült a szakértői vélemény (1. sz. melléklet).

A hivatkozott határozat 4. pontja szerint a feltárás műszaki ellenőrzésével, dokumentálásával, jelentés készítésével a Kisfalu Kft-t bízza meg, amely ellenőrzést a Kisfalu Kft. elvégezte.

2. Práter u. 20/A. sz. alatt lévő társasház tetőszerkezetének műszaki felmérése

A szakértői vélemény és a Kisfalu Kft. jelentése megállapította, hogy a tetőtéri lakások penészesedését a hiányos és az idő során sérült hőszigetelés és héjalás okozza. A szakértő által összeállított szakvélemény alapján a Társasház által felkért vállalkozó beárazta és bruttó 8 999 518,- Ft-ban határozta meg a javítások költségét. A vállalkozó ajánlata nem tartalmazza a szakértő által javasolt ideiglenes utcai védőtető építési díját, az elektromos vezetékek rendszerzését a földemen és a meglévő villámhárító nyomvonalának ellenőrzését. Továbbá

nem tartalmazza az érintett lakások hibaelhárítás utáni helyreállításának költségeit, ez a tétel egyébként a szakértői jelentésből is hiányzott.

A vállalkozó árajánlatát a Kisfalu Kft. felülvizsgálta. Álláspontja szerint a bruttó 9 millió forint teljes körűen fedezi a szakértői javaslat szerinti munkálatok elvégzését, illetve tartalmazza a lakások belső borítás- és festésjavítását is, javasolja továbbá, hogy az Önkormányzat térítésmentesen biztosítsa a közterület foglalást.

3. A Társasházban végzendő felújítási munkák jogcíme

Figyelemmel arra, hogy az önkormányzat volt a Társasház építtetője, amely felelős az adásvételi szerződést kötő lakástulajdonosokkal és a Társasházzal szemben a hibátlan teljesítésért, ennél fogva köteles a hibásan teljesített épület felújításáról gondoskodni a Ptk. szabályai alapján.

Ezen szavatossági igény teljesítése azonban nem támogatási feladat, amennyiben az igény és annak összege jogszerűen alátámasztott. Figyelemmel arra, hogy a kivitelezővel szemben az építtető önkormányzat ugyancsak igényt érvényesíthet – ugyanis a kivitelező hibája miatt jelentkeznek a társasházi épület hiányosságai – ennél fogva a kivitelezővel szembeni kijavítási vagy megtérítési igény érvényesítését is szükséges felülvizsgálni.

Fentiek alapján a javasoljuk, hogy az önkormányzat biztosítsa a Társasház felújításának költségeit legfeljebb bruttó 9.000,0 e Ft-os összeghatárig, és erről a Polgármester a Társasházat haladéktalanul tájékoztassa.

Ugyanakkor a garanciális, jótállási, szavatossági igények összetettsége, illetve az önkormányzatot terhelő beszerzési szabályok miatt a felújítás jogcíme és lebonyolítási módja további szakmai vizsgálatot és előkészítést igényel.

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

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 6. §-án („A helyi önkormányzat feladatai ellátása során: a) támogatja a lakosság önszerveződő közösségeit, ...”, illetve a 13. § (1) bekezdése alapján „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 1. településfejlesztés, településrendezés;...9. lakás- és helyiséggazdálkodás;”), valamint a 107. §-án alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a lakosság önszervező közösségeinek támogatása, a településfejlesztés, és a lakásgazdálkodással összefüggő önkormányzati feladatokra tekintettel úgy dönt, hogy

1.) saját költségére legfeljebb bruttó 9.000,0 e Ft-ot biztosít 11705 címen tervezett társasházak felújításának támogatására nyújtott kölcsönök 40.000 e Ft-os

előírányzatából, a jelen határozatban foglalt feltételekkel a Budapest, VIII. kerület Práter u. 20/A. szám alatti Társasház épület felújítására.

- 2.) felkéri a Rév8 Zrt.-t a Kisfalu Kft. közreműködésével, hogy az 1.) pontban említett felújítás megvalósítása érdekében a felújítás okául szolgáló garanciális, jótállási, szavatossági igényeket, valamint az 1.) pontban nevesített összeg felhasználásának lehetséges jogcímeit, a közbeszerzési/beszerzési eljárások lefolytatásának szükségességét tekintse át, és ennek eredményétől függően készítse elő a Társasházzal kötendő megállapodás(ok) tervezetét és terjessze a Képviselő-testület elé.
- 3.) felkéri a Rév8 Zrt.-t a Kisfalu Kft. közreműködésével, hogy
 - a) a 2.) pontban foglaltak végrehajtását megelőzően szólítsa fel a kivitelezőt a fennálló szerződéses, garanciális, szavatossági és jótállási kötelezettségeinek teljesítésére tíz napos határidőt adva.
 - b) a határidő eredménytelen leteltét követően kezdje meg a 2.) pontban foglaltak végrehajtását, és tegyen javaslatot a kivitelezővel szembeni esetleges jogi lépések megtételére, annak érdekében, hogy az 1.) pontban meghatározott összeg a kivitelezőtől behajtásra kerüljön.
- 4.) felkéri a Polgármestert, hogy a határozat 1.) pontjában foglaltakról tájékoztassa a Budapest VIII. kerület, Práter u. 20/A sz. alatti társasházat.
- 5.) felkéri a polgármestert, hogy a 2.) – 3) pontban foglaltak végrehajtását követően, a költségvetés módosítására vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: 1.), 4.), 5.) pontok tekintetében: Polgármester

2.); 3.) pontok tekintetében: Rév8 Zrt., Kisfalu Kft.

Határidő: 1.), 5.), pontok tekintetében az önkormányzat 2013. június 30-ig

2.), 3.b.) pontok tekintetében a Képviselő-testület 2013. május havi első rendes ülése

3.a.), 4.) pont tekintetében 2013. március 31.

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

Budapest, 2013. március 12.


Csete Zoltán

mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

**1083 Budapest Práter utca 20/a. sz. alatt lévő
Társasház tetőszerkezetének műszaki
tényfeltáró állapotszemléje.**



2012 december

Megbízó:

1083 Budapest Práter utca 20/a. sz. alatti Társasház
Közös Képviselő:
Kisfalu Társasházkezelő Iroda
1084 Budapest Ór utca 8.

Megbízott:

REXAGON Bt.
2089 Telki Margaréta utca 17.
Király Gábor
Építőmérnök
Okl. Építőmester Szakmérnök, Műszaki ellenőr

1. Megbízás tárgya :

1083 Budapest Práter utca 20/a. szám alatti Társasház tetőszerkezetének feltárásakor helyszíni szemrevételezés alapján műszaki ténymegállapítás készítése.

2. Helyszíni szemle:

2012 december 17-én helyszíni szemlét tartottam a 1083 Budapest Práter utca 20/a. sz. alatt lévő Társasház tetőszerkezetének feltárásakor.

A feltárást végző kivitelező az összes tetőtéri lakást érintő tetőfelületén összesen négy helyen végzett teljes szerkezeti feltárást, mely alapján az alábbiak állapíthatók meg.

3. Megállapítások:

A vizsgált tetőtéri lakásokban (III/13, III/14, III/15 és II/12) különböző mértékben penészedés figyelhető meg. Mivel a lakások feletti tetőtér megközelítése nem biztosított ezért a lakások felett négy helyen **(3,4,5,6,7,8,9. kép)** tetőszerkezeti feltárást végeztek, mely alapján az alábbiak állapíthatók meg:

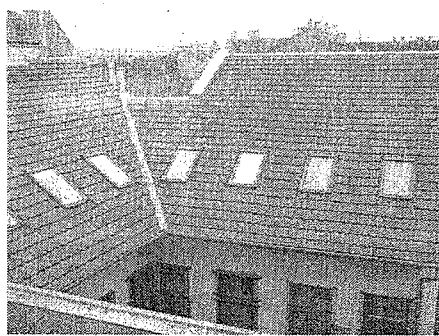
1. A Práter utcai lakások feletti padlástérben a vízszintes hőszigetelés hiányos, rendezetlen állapotú. Vastagsága több rétegű 10-15 cm. **(10,11,12,13,14.kép)**
2. A padlástér kiszellőztetve nem megfelelő.
3. A ferde tetőfelületeken lévő szigetelés meg van csúszva, befeszült így kiszellőző légrés nem érzékelhető **(33.kép)**.
4. Feltételezhetően két fajta tetőfólia alkalmazása figyelhető meg. Az egyik fajta olyan gyenge minőségű, hogy anyaga teljesen „szitává” porladt, kézzel könnyedén morzsolható **(21,25,26.kép)**.

5. A lakások strang szellőzői közvetlenül a cserépfedés alá vannak kivezetve ahol intenzív páralecsapódás figyelhető meg **(15,16,17,18,19,20.kép)**.
6. A tetőtéri velux ablakok beépítése nem szabványosak, a páraelvezető lemez szakszerűtlenül van elhelyezve, ezért ázás veszély fennáll, ami jól megfigyelhető **(33,34.kép)**.
7. A tetőfólia több helyen sérült **(21,25,27.kép)**.
8. A III/13 lakás feletti ferde tetőszerkezet és lapos tető csatlakozása nem megfelelő. A ferde tető fóliája a lapos tető szigetelése alá vezeti be tetőfólián megjelenő párát és az esetlegesen bejutó csapadékvizet és porhavat **(3,28,29.kép)**.
9. Néhány tetőcserép törött **(32,35,36,37.kép)**.
10. A villámhárító rendszer szívócsonkjai a tetőhéjazat áttöréseinél nincsenek megfelelően kialakítva, hiányoznak az átvezető idomok, a tető itt beázik **(22,23.kép)**.
11. A villámhárító rendszer padlástérben történő elvezetése nem szabványos, felülvizsgálata szükséges **(22,23,24.kép)**.
12. Az épületbádogos munkák kivitelezése szakszerűtlen számos helyen beázás veszély fennáll **(38,39,40,41,42,43,44.kép)**.
13. Lapos tető szigetelés állapota, lejtéviszonyai nem megfelelőek **(30,31.kép)**.
14. Használaton kívüli kémények részben el vannak tömedékelve, de a csapadékvíz bejutás nincs megakadályozva **(45,46,7.kép)**.
15. A kéménytestek és tetőcsatlakozásoknál hiányos kivitelezés **(49,50.kép)**.
16. Kéményfedések nem megfelelő vízzor kialakítások **(51.kép)**.
17. Nem megfelelő a cserépfedés **(37.kép)**.
18. Elektromos vezetékek rendezetlen elvezetése a padlástérben **(12,13.kép)**.
19. A szomszédos lapos tetején nagy mennyiségű silt törmelék található **(52.kép)** (csapadékvíz elvezetési problémák).
20. Tetőtéri lakások homlokzati falvastagsága épületfizikai szempontból nem megfelelő, szigeteléssel nincsenek ellátva, a szerkezet hő hidas.
21. A III/15-ös lakás feletti búvó térben intenzív ázási nyomok észlelhetők **(48.kép)**
22. A vizsgált tötéri lakásokban észlelhető penészedések **(53,54,55,56,57,58,59,60,61,62.kép)**

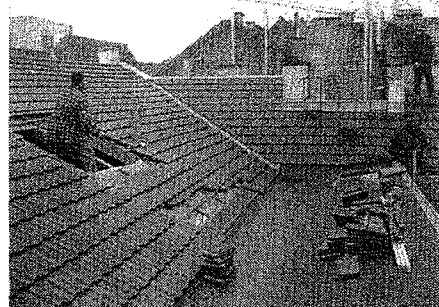
4. Fotódokumentáció:



1.kép



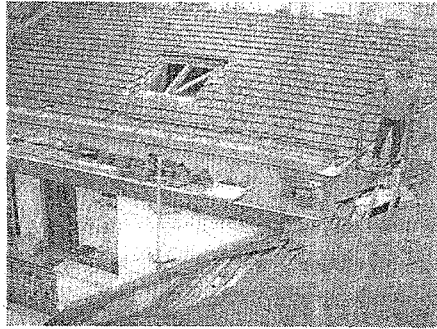
2.kép



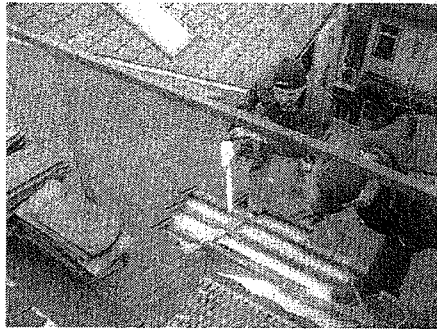
3.kép



4.kép



5.kép



6.kép