



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyonkezelési Osztály**

---

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület ..... szám alatti ingatlannal kapcsolatos  
döntések meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Polonkai Zoltánné osztályvezető
<b>Az előterjesztéssel érintett bizottságok:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2015. december 08.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Képviselő - testület!

A 185876 hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII., ..... sz. alatti osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a tulajdoni hányada  $4.650/6.750$  (~68,89 %).

### I. A tárgyi ingatlan ismertetése

#### I.1. Tulajdoni viszonyok és az önkormányzati tulajdon hasznosításának módja

a) A kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan területe: 2.250 m<sup>2</sup>, ebből a beépített terület 1.088,97 m<sup>2</sup>, összesen 14 „albetétből” áll, melyből 5 „albetét” magántulajdonú, 9 „albetét” önkormányzati tulajdonú.

#### Önkormányzati tulajdon ( $4.650/6.750$ tulajdoni hányad):

- 6 db lakás ( 4 lakás bérlője határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik, 2 lakás üresen áll, mindkettő rendeltetészerű használatra alkalmatlan),
- 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (mindkét bérlő határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, funkciói: hentesüzlet és CBA élelmiszerbolt),
- 1 db tároló (üresen áll, fából készült, elhanyagolt állapotú, elhelyezkedése és műszaki állapota miatt önálló bérbe adásra nem alkalmas).

#### Magántulajdon ( $2.100/6.750$ tulajdoni hányad):

- 4 db lakás,
- 1 db raktárhelyiség (a raktárhelyiség a ..... sz. alatti papír-írószer, ajándékbolthoz van hozzácsatolva, tárgyi ingatlanról nem rendelkezik bejárattal).

#### b) Tulajdon megoszlása:

Sorszám	Funkció	Felmérés szerinti terület m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad	Bérlő/ Tulajdonos	Bérlés/ Magán- tulajdon kezdete	Megjegyzés
1.	raktár	26,11	<b>162/6750</b>	Z. Gy.	2014.05.28	<b>magántulajdon</b>
2.	lakás	27,5	174/6750	H. T.	1999.01.27	
3.	lakás	21,2	134/6750	üres (Önkormányzat)		életveszélyes
4.	üzlet	47,53	300/6750	R.L.	1992.03.30	hús-, hentesüzlet
5.	lakás	40,95	259/6750	P. A.	1994.11.02	
6.	lakás	90,92	<b>564/6750</b>	K. M.	2013.11.06	<b>magántulajdon</b>
7.	lakás	63,37	401/6750	S. Jné	1990.04.13	
8.	lakás	24,74	156/6750	F. Z.	1996.04.10	
9.	lakás	59,02	373/6750	üres (Önkormányzat)		17 m <sup>2</sup> szükséglakás + pince – rendeltetészerű használatra nem alkalmas
10.	üzlet	403,09	2548/6750	R. Kft.	2003.01.15	CBA élelmiszerbolt
11.	lakás	145,85	<b>330/6750</b>	V. A.	1990.10.11	<b>magántulajdon</b>

			<b>109/6750</b>	Vné T. M.		
			<b>109/6750</b>	Szné F. K.		
			<b>109/6750</b>	F. Sz.		
12.	lakás	60,74	<b>438/6750</b>	Vné T. M.	1993.03.02	<b>magántulajdon</b>
13.	lakás	29,52	<b>279/6750</b>	P. T. L./ T. M. haszonélvező	2008.12.16	<b>magántulajdon</b>
14.	tároló	48,43	305/6750	üres (Önkormányzat)		fából készült tároló
<b>Összesen:</b>		<b>1088,97</b>	<b>6750/6750</b>			

Az önkormányzati tulajdonú

- lakások hasznosításából összesen 21.456 Ft/hó **(257.472 Ft/év)** lakbér-,
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából 719.595 Ft/hó **(8.635.140 Ft/év)** bérleti díj

bevételünk keletkezik.

## **II. Előzmények:**

Tárgyi ingatlan fszt. 3. szám alatti lakás fafödémének néhány gerendája 2015. október 10-én leszakadt. A károsodás után a fszt.3. sz. alatti, egyébként hosszabb ideje üresen álló lakás lezárásra került, balesetvédelmi okokból a padlásra való feljutási lehetőséget ideiglenesen megszüntettük. A fafödém fagerendáinak vizsgálatához faanyagvédelmi szakértőt kértünk fel, aki a szükséges vizsgálatokat elvégezte és 2015. novemberében szakértői anyagot adott.

A vizsgált terület a fszt. 2. és a fszt. 3. számú lakások feletti födémszakaszra, valamint a tetőszerkezet egyes főbb elemeire terjedt ki. A lakások természetben egymás mellett helyezkednek el.

A szakértői anyag szerint az első födémmező a károsodott fszt. 3. számú lakás felett és a fszt. 2-es lakás szobája és előtere, fürdője felett van. **A szakvélemény szerint a károsodott lakás feletti csapos fagerendás födémnek gyakorlatilag az összes fagerendáját szanálni-cserélni kell** (17 db). Ennek oka, hogy a gerendák átkorhadtak, „gombafertőzésükről csak a reves korhadást lehet megállapítani, rovarfertőzésük házcincér, közönséges és dacos kopogóbogár.” A fszt. 2. sz. alatti lakás fürdőszoba feletti gerendavégei szintén súlyos mélységben károsodtak, reveskorhadtak és házcincérral fertőzöttek.

A második födémmező gerendái, ami a fszt.2. sz. alatti lakás konyhája felett van, szintén cincér és dacos kopogóbogárral fertőzöttek.

A szakértői anyag szerint a károsodott lakás fölötti gerendák cseréjén túl, a többi feltárt szakasz gerendái a látottak alapján a szükséges beavatkozásokkal (bárdolás, mélyvédelem, kezelés) jó eséllyel megtarthatók, de ez csak a födémén lévő jelentős mennyiségű lom, törmelék és feltöltés eltávolítása után dönthető el (további faanyagszakértői feladat).

A fentiek mellett a károsodott lakás feletti tetőszerkezetnek a 2-es jelű fő szaruállás minden elemét cserélni kell, de a többinél is kisebb-nagyobb beavatkozások szükségesek.

## **III. A II. pontban érintett lakások, illetve a többi önkormányzati ingatlan főbb jellemzői:**

### **2. sorszámú lakás (bérlője H. T.):**

A komfortos lakásban egy szoba, konyha és fürdő helyiségek találhatóak. A lakás hátsó falán az előző évben vizesedés, vakolatmállás volt tapasztalható. Jelenleg - a közelmúltban végzett vakolatjavítás és festés miatt - ennek nincs nyoma. A lakás összközműves, a temperálásáról radiátoros központi fűtési rendszer gondoskodik, a hőtermelő kombi gázcirkó, mely a használati melegvizet is biztosítja.

### **3. sorszámú lakás (jelenleg üres):**

A komfort nélküli komfortfokozatú lakásban egy szoba és egy konyha helyiségek találhatóak, (a szobából leválasztva egy nyitott WC is található benne). A lakás lepusztult állapotú, teljes felújításra, komfortosításra szorul. Jelenleg lakhatatlan, életveszélyes állapotú. A lakásba a gáz nem került bevezetésre, az elektromos és vízhálózatra rácsatlakozott, szennyvízelvezetése biztosított. Lényeges azonban, hogy a konyhában nincs víz, az csak a szobai WC berendezéshez lett kiépítve. A temperálásáról szenes kályha vagy elektromos fűtőberendezés gondoskodhat.

A 2. és 3. sz. lakás a ..... sz. jobb oldalán található, a ..... sz. ingatlan tűzfalához van építve. A legutóbbi bejárásnál azt tapasztaltuk, hogy a 3. sz. lakás tetőrésze „elvált” a szomszédos tűzfaltól.

### **4. sorszámú üzlet (Hús-hentesáru üzlet, bérlője R.L. ev.):**

Az üzlet feletti tetőszakasz mielőbb felújításra szorul.

### **5. sorszámú lakás (bérlője: P. A.):**

Közműhiányos (gáz), részben közepes, részben felújítandó állapotú lakás. A falvizesedés állandó problémát jelent, nagy felületen vakolatmállást okoz. A fafödém hajlott, repedezett. A falak egy részén, több helyen erősebb repedések észlelhetők. Az észlelt repedések épületmozgásra is utalhatnak.

### **7. sorszámú lakás (bérlője: S. Jné):**

Általánosságban közepes állapotú lakás. A lakásban falvizesedés nyomai észlelhetők. A falvizesedés szigetelési hiányosságokra utal. A fafödém hajlott. A tavalyi évben a falakon és a födémen több helyen erősebb repedések voltak észlelhetők.

### **8. sorszámú lakás (bérlője: F. Z.):**

A lakásban falvizesedés nyomai észlelhetők. A hátsófronti homlokzatvakolat vizesedés miatt sérült, mállott.

### **9. sorszámú lakás (üres):**

17 m<sup>2</sup> alapterületű szükséglakás, az Önkormányzat 2015 november 19. napján vette birtokba bérlő (Cs. L.) halálát követően. A lakás jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

## 10. sorszámú üzlet:

Bérlője 2003. január 15. napjától határozatlan időre a „.....” Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (ügyvezető: R. J.). A bérbeadás élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem (CBA üzlet) működtetése céljára történik.

A teljes bérlemény feletti tetőszerkezet lécezése és héjfalása igen rossz állapotú, azonnali beavatkozást igényel, a bérleményellenőrzés óta eltelt időben a lécezés a cserepek súlya alatt több helyen eltört, a héjfalás hiányos. A bérlet helyiség feletti födém állapotáról jelenleg nincs információnk. A csapadékvíz elvezetésének a belső udvart érintő jelenlegi megoldásai felülvizsgálatot és módosítást igényelnek.

### IV. Megoldási lehetőségek

A bemutatott és a károsodással érintett fszt. 2. és fszt. 3. számú lakások vonatkozásában azok főbb jellemzői és az ismertetett szakértői anyagban foglaltak alapján több megoldási lehetőség is mutatkozik:

- a) A faanyagvédelmi szakvéleményben foglalt munkák elvégzésre kerülnek, vagyis a fszt. 3. számú lakás feletti födém elbontásra és újjáépítésre kerül, valamint a felett lévő tetőszerkezeten is feltehetően a teljes bontást és újjáépítést el kell végezni. Ezen munkák elvégzését követően azonban a fszt. 3-as számú lakás még lepusztult állapotú, komfort nélküli komfortfokozatú marad, aminek a hasznosítása ebben a formában nem lehetséges. A felújítás és a szükséges beavatkozás költségeit még becsülni is nehéz. Mindemellett tény az is, hogy a lakás egy alapozás és talajnedvesség elleni szigetelés és vasbeton koszorú nélküli épületrészben helyezkedik el.  
Ugyancsak javítandó a fszt. 2. számú lakás felett a födém és tetőszerkezet a faanyagvédelmi szakértői anyagban foglaltak szerint.
- b) A fszt. 3. számú lakás elbontásra kerül, míg a fszt. 2 számú lakásnál javítási munkák elvégzésére kerül sor. A munkák elvégzésének idejére a bérlőt ki kell költöztetni, mely időre másik lakást kell biztosítani a számára.
- c) A fszt. 2. számú és a fszt. 3-as számú lakás is elbontásra kerül, tekintettel arra, hogy felújításuk nem gazdaságos. A bérlőnek a lakásra vonatkozó jogviszony felmondásával egyidejűleg megfelelő cserelakást kell felajánlani.

A károsodással érintett lakások mellett a ..... Kft. által bérelt helyiség (CBA üzlet) teljes tetőszerkezetének felújítása is indokolt.

Tekintettel azonban a bekövetkezett károsodásra, és megismerve annak okát, valamint figyelemmel az ingatlan egészét jellemző állapotra, továbbá az épület korára, a munka megrendelését megelőzően indokoltnak tartottuk az ingatlan további kivizsgálását, így megkértük a teljes födémvizsgálatot és az ingatlan statikai vizsgálatát is.

Megítélésünk szerint a megtörtént események után csak úgy lehet biztonságosan megrendelni és elvégezni a javítási munkákat, ha ismerjük és tudjuk a födém állapotát, nevezetesen azt, hogy az terhelhető-e, és biztonságos-e. Csak ezen ismeretek birtokában tudunk intézkedni az ideiglenes megerősítés felől.

A szakértői anyagok azonban a képviselő-testület ülésének időpontjáig nem készültek el, így az ingatlant érintő szakértői véleménnyel jelenleg nem rendelkezünk. Ezek hiányában jelen

előterjesztés kereti között nem kerülhet sor az ingatlant egészét érintő tulajdonosi döntés meghozatalára.

Tekintettel azonban arra, hogy a jövő évi költségvetés elfogadásáig mindenképp indokolt – amennyiben azt az ingatlan műszaki állapota is megengedi - a ..... Kft. által bérelt helyiség (CBA üzlet) teljes tetőszerkezetének felújítása, ezért javasoljuk, hogy a Képviselő-testület vállaljon kötelezettséget a 2016. évi költségvetés terhére, legfeljebb bruttó 63.500.000 Ft (nettó 50.000.000 Ft + 27% ÁFA) erejéig a ..... Kft. által bérelt helyiség tetőszerkezetének javítására, felújítására, illetve szükség szerint a károsodott lakással érintett ingatlanrészek szükséges munkálatainak elvégzésére.

#### **Határozati javaslatok:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015. (XII.08.) határozata a Budapest XXIII. kerület ..... szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozataláról**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- a) előzetesen kötelezettséget vállal a 2016. évi költségvetés terhére legfeljebb bruttó 63.500.000 Ft (nettó 50.000.000 Ft + 27% ÁFA) összeg erejéig a Budapest XXIII. kerület 185876 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatt található osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan önkormányzati tulajdont érintő (..... Kft. által bérelt üzlethelyiség, valamint a fszt. 2. és 3. szám alatti lakások) munkálatainak elvégzésére. Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, illetve az elvégzett munkálatokról történő tájékoztatás megadására.  
Felelős: Geiger Ferenc polgármester  
Határidő: értelemszerűen
- b) a Budapest XXIII. kerület 185876 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatt található osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan önkormányzati tulajdont érintő döntéseinek meghozatalára a faanyagvédelmi szakértő és a statikai vélemény birtokában kerül sor.  
Felkéri a polgármestert az elkészült faanyagvédelmi és a statikai szakvélemény birtokában az ingatlant érintő új előterjesztés elkészítésére.  
Felelős: Geiger Ferenc polgármester  
Határidő: értelemszerűen

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2015. december 7.

**dr. Gesztei László**  
jogász, lakásgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**dr. Balázs Orsolya**  
osztályvezető  
előterjesztő