

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

**Előterjesztés**  
**a Gazdasági Bizottság részére**  
**a Budapest X. kerület, Hárslevelű utca 25. szám alatti ingatlan műszaki vizsgálatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest X. kerület, Hárslevelű u. 25. szám alatt található épület, amelynek egyik felében orvosi rendelő, a másik felében testedző terem működik.

Az edzőtermet a Pest-Budai Testedző Egylet bérlő 2003 márciusa óta, a helyiség alapterülete 230 m<sup>2</sup>, a havi bérleti díj 162 878 Ft. A bérlő fennálló bérletidíj-hátraléka 1 487 233 Ft, ezért a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. felmondta a bérleti szerződést.

A Pest-Budai Testedző Egylet képviselőjében Köllő László elnök levélben kereste meg Dr. Pap Sándor alpolgármestert (2. melléklet), amelyben kéri a felhalmozott bérletidíj-hátralék elengedését, mivel jóhiszeműen jártak el, és a létesítményt felújították.

A kérelmező kifejti, hogy a bérlemény tetőszerkezete elöregedett, állandóan beázott, ezért 2005-től folyamatosan kérték a Vagyonkezelőt a tetőszerkezet kijavítására. Mivel nem történtek meg a javítások, 2010. június 7-én és 2011. február 17. napján kelt leveleikben jelezték (3. melléklet) a bérbeadó felé, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált, és a fennálló okok miatt a bérleti díj 50%-át fizetik meg, a másik részt a hibák kijavítására fordítják. A bérleti díj hátralék emiatt keletkezett.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a tetőszerkezetet 2011 augusztusában megjavíttatta, a munkálatokkal egy időben az Egyesület rendbe hozta a tönkrement épületrészeket: nyílászárócseré, aljzatbetonozás, burkolatcsere, világítótestek cseréje, elázott szőnyegek cseréje, festés-mázolás 1,6 M Ft értékben. A munkálatok befejezését követően ismét a teljes bérleti díjat fizették.

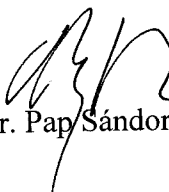
A munkák elvégzéséhez a bérlő nem kérte a tulajdonos hozzájárulását.

Javasolom a Tisztelt Bizottság részére, hogy kérje fel a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t a bérlő által elvégzett munkák vizsgálatára. Ezt követően tegyen javaslatot a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a Bizottság részére, hogy indokolt-e az elvégzett munkák beszámítása a bérleti díjba.

**II. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2011. november 10.

  
Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
Gazdasági Bizottsága**

**.../2011. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület, Hárslevelű utca 25. szám alatti ingatlan műszaki vizsgálatáról**

1. A Gazdasági Bizottság felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, a Budapest X. kerület, Hárslevelű u. 25. szám alatti, 230 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Pest-Budai testedző egyesület által elvégzett felújítási munkák vizsgálatára.

2. A Gazdasági Bizottság felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy a vizsgálatok befejezését követően tegyen javaslatot a Bizottság részére, hogy indokolt-e az elvégzett munkák beszámítása a bérleti díjba.

Határidő: 2011. december 31.  
Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója  
a Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője

2. melléklet

2011 OKT 05. / ALP 2011. 10. 11. 1852/11



Pest - Budai

Testedző Egylet

T. DR. PÁP SÁNDOR ÚR.  
2011. 10. 11.  
Lev. cím: 1677 Bp., Pf.: 74

1106 Bp Hárslevelű u. 25. Tel: +3630 350 8867

796/2011

Ut: Pápai László vez. új.

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
dr. Pap Sándor  
alpolgármester úr  
részére

=> az elvégzett munka bevétele  
tása műtrágya/jóga szempont-  
ból lehetséges-e?

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
Határozatszám: 796-1/2011  
Érkezett: 2011. 10. 11.  
Feladós:  
Tartalom: 100  
Kapják:

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Egyesületünk 1995 óta bérlő a Hárslevelű u. 25 sz. alatti önkormányzati tulajdonú helyiséget, sport célú felhasználásra. Az 1930-as években épült létesítmény tetőszerkezete az idők folyamán elöregedett, állandóan beázott. 2005-től folyamatosan kértük a vagyonkezelőt a tetőszerkezet kijavítására, vállalva azt is, hogy a javításokat magunk végezzük el.

2010 június 7., illetve 2011. február 17. napján kelt leveleinkben jeleztük a bérbeadó felé, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, mivel többször súlyos mértékben beázott, és ennek során tönkrementek a világítótestek, a falak, az ablakok és a padlóburkolat.

Fenti levelünkben jeleztük, hogy a fennálló okok miatt a bérleti díj 50%-át fizetjük, a másik részt a hibák kijavítására fordítjuk. Mivel tagdíjbevételekből tartjuk fenn a létesítményt és ilyen körülmények közé nem jönnek a tagjaink, kénytelenek voltunk ehhez a megoldáshoz folyamodni.

Leveleinkre nem kaptunk választ. 2010. 11. 12.-én a vagyonkezelő műszaki állapot felmérést végzett, mely alapján az Önkormányzat 2011. augusztus havában a tetőszerkezetet megjavította, amit ez úton is köszönök. A munkálatokkal egy időben egyesületünk is rendbe hozta a tönkrement épületrészeket: nyílászáró csere, aljzatbetonozás, burkolat csere, világítótestek cseréje, az elázott szőnyegek cseréje, festés, mázolás 1.6 millió Ft értékben. Szeptembertől a munkálatok befejeztével ismét teljes bérleti díjat fizettünk és sportolóink is visszatértek a már felújított terembe.

Ezek után meglepetésszerűen ért a vagyonkezelő bérleti jogviszonyt felmondó levele, mely hivatkozott a hátralékra, amely abból adódott, hogy a díj 50%-át fizettük.

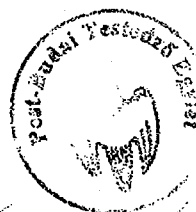


Kérem Alpolgármester Urat, tegye lehetővé, hogy az 1 487 233 Ft bérleti díj hátralékot az önkormányzat engedje el, mivel egyesületünk jóhiszeműen járt el, és az önhibáján kívül tönkrement létesítményt felújította.

Segítségét előre is köszönöm.

Budapest, 2011. október 3.

Tisztelettel:



Köllő László  
PBTE elnök

**Mellékletek:**

Vagyonkezelő felmondó levele

Értesítés a tetőfelújításról

Műszaki jegyzőkönyv

Vagyonkezelőhöz írt kérelem 2011.02.17.

Vagyonkezelőhöz írt levél 2010.09.10.

Kérelem az 50%-os díjelengedésről 2010.07.07

Értesítés a tető romlásáról 2010. 05.11

Értesítés a tető állagának romlásáról 2009.07.23.

Értesítés a tető állapotáról 2006.08.27.

Fényképek

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.  
107. Bp. Ceglédi u. 30.  
telefon: 261-1849

Budapest, 2010. 11. 12.  
péntek.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V  
Bérlém. Ell. „B”

Tárgy: Bérlemény ellenőrzés, műszaki állapot felmérés (1993. évi LXXVIII. tv. 12. § (2) bekezd.)

Lakás címe: Budapest, X. Hárslevelű u. 25.

Jelen vannak: Bérlő Pest-Budai Testmozgó Egyesület EDZŐ TEREM  
KVK Zrt.: Antal Mikos

- 1., Komfortfokozat: összkomfortos  komfortos  félkomfortos  komfort nélküli  sz. lakás
- 2., Helviségek megnevezése és száma: lakószoba: ..... fűszoba: ..... konyha: ..... főzőfülke: .....  
előszoba: ..... közlekedő: ..... fürdőszoba: ..... WC h.: ..... kamra h.: ..... egyéb: 6 helyes
- 3., A lakás illetőleg a hozzá tartozó berendezések, szerelvények, falak, nyílászárók állapota:

|  |   |   |
|--|---|---|
| Mosogató:.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/>   | Főző készülék: gáz <input type="checkbox"/> elektr <input type="checkbox"/><br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/> | Zuhanyzó/kád.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/>           |
| Bojler: gáz <input type="checkbox"/> elektr <input type="checkbox"/> .....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/> | WC esése, tartály, öbl. szelep.<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/>   | Pince / tároló / egyéb:.....  |
| Csapterlepek:.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/>   | El.szerelvény:.....<br>felújított <input type="checkbox"/> üzemképes <input type="checkbox"/> avult <input type="checkbox"/>  | Konvektor: / radiátor:.....<br>üzemképes <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> avult <input type="checkbox"/>          |
| Nyílászárók:.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/>  | Falak állapota: festés-mázolás szüks. <input type="checkbox"/><br>karbantartott <input type="checkbox"/> felújított <input type="checkbox"/>  | Ajzat burkolat.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> felújított <input type="checkbox"/> cseréje szüks. <input type="checkbox"/> |
| Kaputelefon:.....<br>üzemképes <input type="checkbox"/> jav. szüks. <input type="checkbox"/>   | Kézmosó:.....<br>megfelelő <input type="checkbox"/> új <input type="checkbox"/> cseréje <input type="checkbox"/>  | Víz- csatorna:.....<br>Kontroll mérések végezve: <input type="checkbox"/>   |

Bérlői feladat esetén X helyett B jelölés alkalmazandó.

Műszaki állapota: 0-33%  33-50%  50-80%  80-99%

Bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja: IGEN\* NEM\*

A tetőt (lapostető, magostetőt) szemrevételeztük, és megállapítjuk, hogy a tető nagyon rossz műszaki állapotban van, javítás nem lehet megvalósítani csak tetőcserevel, ideiglenesen csak fali

Bérlői szerződés módosítást igényel? Igen  / Nem

Lakbér, közüzemi hátralék van  / lakbér, közüzemi hátralék nincs

•  megfelelő rész bekeretezendő!

•  a megfelelő rész jelölve ( x )

Pest-Budai Testmozgó Egyesület  
1106 Budapest, Hárslevelű u. 25.  
Adószám: 19000118-1-42

Bérlő

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

\* lakással meg lehet állítani a további állapot romlást de nem 100%-os. A tető csere szükségessége 2011 év szeptember 1. KVK Zrt. k. X. ker. Fülke a tető felújítását

Budapest Kőbányai Önkormányzat  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály  
Főosztályvezető Úr részére

Tisztelt Szarvasi Ákos Úr !

Hivatkozva 2009. június 23.-án írt levelünkre ismételten kérjük, a bérleményünkkel szemben lévő játszótér felénk eső részét megmagasítani szíveskedjenek, mivel a kirepülő labdák kárt tesznek az épület tetőcserepeiben, valamint, folyamatos konfliktust okoznak az ott parkoló autósokkal.

Segítségét előre is köszönjük.

Budapest, 2010. május 11

Üdvözlettel:

.....  
Köllő László  
PBTE elnök



# KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST PL. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

**Pest-Budai Testedző Egylet**  
**Köllő László**  
**PBTE elnök**

**Budapest,**  
**Hárslevelű u. 25.**  
**1106**

ikt.sz.: 1721-2/2011  
hív.sz.:  
ügyintéző: Antal Ákos

Tárgy: tetőfelújítás


Tisztelt Elnök Úr!

A 2011. február 17. kelt levelében kérte, hogy a 1106 Budapest Hárslevelű u. 25. szám alatti önkormányzati épület tetőszerkezetének javítását.

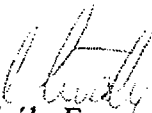
Ezúton szeretnénk Önt tájékoztatni arról, hogy a 2011.-es önkormányzati költségvetésbe beterveztük a 1106 Budapest Hárslevelű u. 25. szám alatti épület tetőszerkezetének javítását, amelyet a Budapest Főváros Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadott. A várhatóan a kivitelezés munkálatok 2011. első félévében kezdethetnek el.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2011. március 2.

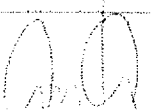
  
**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**  
Műszaki Hivatal  
1107 Bp., Ceglédi út 30.  
I.

Tisztelettel:

  
**Király Ferenc**  
ált. műszaki  
divízió vezető



www.kobanyai.hu





Kőbányai Vagyonkezelő ZRT  
Szabó László  
Vezérigazgató Úr Részére

Tisztelt Vezérigazgató Úr !

Hivatkozva 2010 szeptember 10.-én ( sokadszor válasz nélkül maradt) kelt levelemre, melyet még elődjéhez írtam, szeretném jelezni, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, általunk bérelt Hárslevelű u.25 sz. alatti épület tetőszerkezete a cserepek előregedése és a cseréplécek elrohadása miatt állandóan beázik.

Segítségét kérem a probléma megoldásában, mivel egyesületünk működése is kérdésessé válik jelen körülmények között. Az előzményeket csatoltan megküldöm.

Kérem amennyiben Önöknek nem áll módjában a létesítmény rendbe hozása, tegye lehetővé, hogy azt egyesületünk megoldhassa a problémát, már előző leveleinkben leírtak szerint.

Segítségét előre is köszönöm, várom intézkedését.

Budapest, 2011. február 17.

Üdvözlettel:

Köllő László  
PBTE elnök

Melléklet:  
6 db.





Kőbányai Vagyonkezelő ZRT  
Fecske Károly  
Vezérigazgató Úr Részére

Tisztelt Vezérigazgató Úr !

Hivatkozva 2010 június 7.-én (válasz nélkül maradt) kelt levelemre ismételtén jelzem, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, általunk bérelt Hárslevelű u.25 sz. alatti épület tetőszerkezete a cserepek előregedése és a cseréplécek elrohadása miatt állandóan beázik.

A folyamatos ázás következtében az épület mennyezete leválik, az almatúrákban és az elektromos vezetékekben folyik a víz.

A fennálló körülmények miatt egyesületünk semmilyen felelőséget nem vállal a beázás miatti esetleges balesetek következményeiért.

Előző levelemben is jeleztem Önnek, hogy egyesületünk a tetőszerkezetet rendbe hozatná, melynek ellenértékét- számla ellenében- bérleti díj beszámítás formájában lelaknánk. Ha ez a megoldás nem felel meg, kérem Önt, hogy az épület állagmegóvása érdekében intézkedjen.

Segítségét előre is köszönöm, várom intézkedését.

Budapest, 2010. szeptember 10.

Üdvözlettel:

Köllő László  
PBTE elnök

Kapják:  
Verbai Lajos polgármester  
Radványi Gábor biz.elnök  
Agócs Zsolt képviselő  
Szarvasi Ákos főosztályvezető  
Hajdu Péter főosztályvezető



Budapest Kőbányai Önkormányzat  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály  
Főosztályvezető Úr részére

Érkezett:

UG 45 - 1292

2010. június 7.

Tisztelt Szarvasi Ákos Úr!

Elnézést, hogy bérleményünkkel kapcsolatban-1106 Hárslevelű u.25- megint zavarjuk, de sürgős segítségét kell kérnünk az utóbbi napok esőzései miatt. Az épület megromlott tetőzete miatt az épület több helyen beázott és lassan használhatatlanná válik.

Kérem, hogy június hótól, a hiba elhárításáig, csak a bérleti díj felét számlázzák mivel a létesítmény jelen állapotában sportolásra nem igen alkalmas. A továbbiak megbeszélésére személyes találkozót kérnék az Osztályvezető Úrtól.

Segítségét és megértését előre is köszönjük.

Amennyiben az önkormányzatnak nincs kerete a kár rendbehozatalára, előzetes egyeztetés után, egyesületünk rendbe hozatná.

Budapest, 2010 június 7.

Üdvözlettel:

Köllő László  
PBTE elnök

Mell: fényképek  
Kapja: Vagyonkezelő ZRT



Budapest Kőbányai Önkormányzat  
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály  
Főosztályvezető Úr részére

Tisztelt Szarvasi Ákos Úr !

Az egyesületünk, már 15 éve bérlő az Önkormányzat tulajdonát képező,  
Hárslevelű u.25sz alatt lévő ingatlant, fitness terem céljára. Az eltelt időszakban  
a létesítmény állagát gondosan megőriztük, saját költségünkön, az épületet  
kívül is felújítottuk.

Az épülettel szemben lévő játszótérről átrepülő labdák a tetőcserepeket  
folyamatosan rongálják/1.sz.mell./, melyet mindig magunk javítottunk meg,  
teszünk vissza a helyére.

Kérem, hogy a játszótér felénk eső kerítését magasítsák meg, úgy, mint a másik  
oldal felé esőt/2.sz.mell./.

Segítségét előre is köszönjük.

Budapest, 2009 június 23

Üdvözlettel:

.....  
Köllő László  
PBTE elnök

Budapest Kőbányai Önkormányzat  
Beruházás és Vagyoni Iroda  
Irodavezető Úr részére

Tisztelt Csornai Úr !

Az egyesületünk által bérelt ingatlan, Hárslevelű u.19, tetőszerkezete, az augusztus 20-i viharban megsérült és mivel a sérülés mértéke nagyobb annál, hogy mi magunk meg tudnánk javítani, kérem a tetőszerkezet rendbehozatalát. A kárról fényképet mellékelek.

A fényképről kiderül, hogy a kúpcserepek is megcsúsztak, valamint az ereszcatornák is nagyon rossz állapotban vannak. Egyesületünk az épületet kívülről, saját költségén rendbe hozta, kérjük, hogy az ingatlan állagának megóvása érdekében a tetőszerkezetet megjavíttatni sziveskedjenek.

Segítségét előre is köszönöm.

Budapest, 2006-08-27.

Üdvözlettel:

.....  
Köllő László