

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Népjóléti Bizottság részére
az 1103 Budapest, Kőér u. 32. fszt. 6. és fszt. 7. szám alatti önkormányzati lakás
lakásállományból való törléséről**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. pont 4.2.6. alpontja szerint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatban a lakásállományból történő törlésről a Népjóléti Bizottság átruházott hatáskörben dönt. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 37. § (1) bekezdése rendelkezik a lakásállományból történő törlésről.

Az 1103 Budapest, Kőér u. 32. (hrsz: 41723) szám alatti lakóingatlan 1/1 arányban a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A lakóingatlanon két épületben, összesen 9 db lakás van. A lakóépületek hagyományos építési technológiával épültek az 1920-as években, építési idejükből adódóan és a karbantartás hiányában az épületek állapota erősen leromlott.

A külön épületben elhelyezkedő fszt. 6. és fszt. 7. szám alatti lakások, végrehajtás útján megüresedtek. A fszt. 6. szám alatti lakás 23 m² alapterületű, komfort nélküli, míg a fszt. 7. szám alatti, 18 m² alapterületű lakás szintén komfort nélküli. A fszt. 6. szám alatti lakás korábbi bérlője még 2002. évben engedélyt kapott arra, hogy a már akkor üres, önálló hasznosításra nem alkalmas fszt. 7. szám alatti lakást a saját bérleményéhez csatolja, azonban a bérlemények összecsatolására nem került sor.

II. Hatásvizsgálat

A 2011. évben készült forgalmi értébecslés során a fszt. 6. számú lakás forgalmi értékét 2 300 000 Ft-ban, míg a fszt. 7. szám alatti lakás értékét 1 900 000 Ft-ban határozták meg, mely értékek is egyértelműen tükrözik, hogy a lakások az állományban jelentős értéket nem képviseltek.

A lakásokra 2011 júliusában statikai szakvélemény (2. melléklet) készült, ami szerint a fszt. 6. és fszt. 7. számú lakást magában foglaló épület felújítása – a benne lévő lakásokkal – gazdaságtalan, ezért annak felújítása nem célszerű, s a hosszabb távon balesetveszélyt magában rejtő műszaki állapot megszüntetése érdekében a szakértő egyben javaslatot tett az épület lebontására.

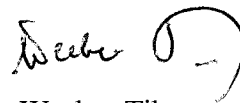
Az építési technológiából, talajnedvesség elleni szigetelés hiányából, a repedéseket okozó tartószerkezeti problémákból adódóan a lakások korszerűsítése, és a felújítás olyan – a lakások jelenlegi értékével közel azonos mértékű – beruházást igényelt volna, mely a költségalapú bérbeadással is csak rendkívül hosszú idő alatt térülhetett volna meg.

Fentiek alapján javasolom a fszt. 6. és fszt. 7. szám alatti bérlakásokat – különös tekintettel arra, hogy az épület bontása a balesetveszély és az illetéktelen használat (önkényes beköltözés) kizárása érdekében már megtörtént – a lakásállományból törölni.

III. Döntési javaslat

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

Budapest, 2012. június 6.



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
Jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

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

**.../2012. (... ..) határozata
az 1103 Budapest, Kőér u. 32. fszt. 6. és fszt. 7. szám alatti önkormányzati lakás
lakásállományból való törléséről**

1. A Népjóléti Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 37. § (1) bekezdése alapján az 1103 Budapest, Kőér u. 32. fszt. 6. szám alatti, 23 m² alapterületű, egy szobás, komfort nélküli lakást és a fszt. 7. szám alatti, 18 m² alapterületű, egy szobás, komfort nélküli lakást a lakásállományból törli.
2. A Népjóléti Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a nyilvántartás módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő:

2012. július 15.

Feladatkörében érintett:

a humán szakterületért felelős alpolgármester
a Humán Iroda Szociális és Egészségügyi Csoport vezetője
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

STATIKAI - MŰSZAKI SZAKVÉLEMÉNY

Helyszín : Budapest. X. Kőér u 32

Tárgy : A jobb oldali külön álló épületrész állapota, kérdésköre,

A tárgyi ingatlan időszakos műszaki ellenőrzésekor tapasztalniuk kellett a műszaki divízió kollégáinak az ingatlan utcai telekhatárához közelebb eső kis külön álló épület leromlott műszaki állapotát.

Az eredetileg kétlakásos épületrész már hosszú évek óta elhagyatott állapotban van, a lezárt ajtókat is gyakran felfeszítik a hajléktalanok.

A 2011. július 24.-i helyszíneléskor az épületrész több tartószerkezeténél is számottevő sérüléseket kellett megtapasztalnom.

Az épület oldalfaláról a külső vakolat nagy százalékban lehullott, a téglafal tartófal állapota, anyaga, rendszere láthatóvá vált.

Megállapítható volt a vékony 30-35 cm vastag fal szerkezetének meglehetősen vegyes szerkezete. Az ikersejt téglát, a kisméretű téglát és a faragott mészkő elemeket különösebb téglakötés nélkül építették fel, a markáns repedési vonalak megjelenés törvényszerű volt.





Közeli vizsgálatkor tapasztalható volt a habarcs kipergése a fugák közül. A téglakötésekre a kivitelezéskor különösebb hangsúlyt nem fektettek.

A függőleges repedések szinte mindegyik oldal falsíkján megjelentek. Ezek a teljes falkeresztmetszeten megnyílást okoztak, és érezhetően gyengítik az épület állékonyságát.

A hőtechnikailag is alulméretezett vékony falak pozíciója még a függőlegeshez közel van, jelentős kidőlés, kiborulás veszély nem áll fenn.

Azonban a nagyszámú markáns falrepedéskép statikailag nem kedvező, megerősítés készítése szükséges. Jelen esetben korrekt módon ez csak falvarrással oldható meg.



A nyílászárók tönkrementek, felújításuk nem lehetséges, megoldást csak a csere jelenthet.

Az alulról felhúzó talajnedvesség mindenhol megfigyelhető, szigetelés eredetileg sem készült. Utólagos szigetelés csak fémlemez besajtolással oldható meg megbízhatóan, de ez az eljárás a vékony vegyes fal esetében statikailag nem kedvező.



Az épület műszaki előéletéből megtudhattuk, hogy régebben is komoly problémák voltak tapasztalhatók az alapozással, falazattal és a fafödémével kapcsolatban.

A \approx 10-12 évvel korábbi alapfeltárásoknál megállapítást nyert, hogy az alapozás síkja csekély, az alaptestek mérete 30-35 cm, anyaga km. téglá. Több helyen lokális alaperősítést is kellett végrehajtani. A borított fagerendás födémnél is időszakos eredményt adó hevederes megerősítés készült.

A tapasztalt statikai és épület szerkezeti műszaki problémák elemzésekor megállapítottuk, hogy az épület lakás céljára történő újrashasznosítása csak jelentős anyagi ráfordítások mellett lehetséges. Gazdaságossági számításokat, kalkulációkat végezve egyértelműen megállapítható, hogy az erősen avult, balesetveszélyes épületrész felújítása nem gazdaságos beruházás.

A különálló, szerkezetében meggyengült épületrész mellett helyezkedik el az ingatlan bal oldalán húzódó főépület járdája, közlekedő folyosója. Mivel az épületrész felújítása nem célszerű, gazdaságtalan beruházást képez, de ugyanakkor a meggyengült szerkezetű, avult épület balesetveszélyt jelent a járdán közlekedők számára, ezért a különálló **építmény lebontását javaslom.**

A bontást a fennálló műszaki és balesetveszélyes állapotok miatt oron kívül szükséges elvégezni.



Budapest, 2011. július 22

Vizi Tibor
okl. építőmérnök statikus,
szakértő, műszaki vezető,
műszaki ellenőr, energia auditor