

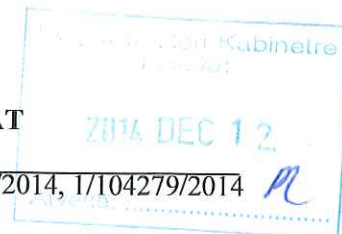
BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER

Kt.ülés száma: 1/59-18/2014.

Ikt.szám: 1/54-366/2014.

Az ülés időpontja: 2014. december 17.

Ügyiratszám: 1/4918/2014, 1/104279/2014



**ELŐTERJESZTÉS**

**a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 1153. Budapest, Dobó utca 12. sz.  
(hrsz.:87551) alatti ingatlan keleti épületszárnyában található 1-es és 2-es számú  
lakások bontásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen előterjesztésben szereplő, Budapest XV. kerület Dobó utca 12. sz. (hrsz.: 87551) alatti 1209 m<sup>2</sup> nagyságú telek ingatlanon – a Palota Holding Zrt. által rendelkezésre bocsátott dokumentum szerint - az 1900-as évek elején épült 10 lakásos lakóház van.

A bontandó keleti épületszárnyban két lakás található. Az 1. sz. lakás 32,98 m<sup>2</sup>. A lakás helyiségei az alábbiak: szoba, konyha, kamra. A 2. sz. lakás 32,32 m<sup>2</sup>. Ebben a lakásban szoba, konyha, fürdő és mellékhelyiség található. Az 1-es sz. alatti lakásból a bérlő kiköltöztetése megtörtént, a 2-es sz. alatti bérlemény bérlőjének átköltöztetése folyamatban van. Ebben az épületszárnyban még egy önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás van, ami nem kerül bontásra.

Az épület talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik, a főfalak kisméretű téglából (38-50 cm-es falazat), a válaszfalak 10-15 cm-es falazattal épültek a XX. század elején, a kor építési technológiájának megfelelő módon. A tetőszerkezet: fa állószeles félnyereg tetőszerkezet kerámia cserépfedéssel, a padlóburkolatok mettlachi lapokból és kőlapokból állnak. A vizes helyiségekben csempe falburkolat található +1,80 m magasságig. Az épületgépészeti és elektromos szerelvények elavultak.

A 2012. szeptember 10-én készült statikai szakértői vélemény alapján az épület keleti szárnya a meglévő műszaki állapotában veszélyesnek minősül, valamint az elavult kialakításában nem felel meg a bérlakási követelményeknek.

A XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrész bontásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni. A tulajdonosi határozat megadásával az érintett lakásoknak a lakásállományból történő törlése és a bontás elvégezhető.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az épület keleti szárnyának bontási költségének - mintegy 5,2 MFt-nak- a fedezete a 2014. évi költségvetés 7. mellékletében a „Lakások bontása” soron biztosított.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és elfogadására.

Budapest, 2014. december 17.

**Hajdu László**  
polgármester

## **Melléklet:**

1. Budapest XV. kerület Dobó utca 12. sz. (hrsz.: 87551) alatti 1-es és 2-es számú lakások tulajdoni lapjai
2. Az ingatlanról készült, az épületek állagát bemutató fényképek
3. Az ingatlan keleti szárnyában a tűzfal állékonyságát veszélyeztető állapot megszüntetésére vonatkozó kötelezés
4. Az ingatlan keleti szárnyában a tűzfal állékonyságát veszélyeztető állapot megszüntetésére vonatkozó kötelezés jogerőre emelkedése
5. Statikai szakértői vélemény – STS Tervező és Szolgáltató Kft.

(1) Témafelelős: Polgármesteri Kabinet

(2) Egyeztetésre megküldve:

(3) Bizottságok:

(4) Jegyzői láttamozás: 2014. .... 12. .... 12. nap

Aláírás: .....

(5) Meghívandók:

## **Határozati javaslat:**

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

1. a XV. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, 1151.Budapest Dobó utca 12. sz. (hrsz.: 87551) alatti ingatlan keleti szárnyában lévő 1. és 2. számú lakásokat törli a lakásállományból, egyben tulajdonosi hozzájárulását adja ezen lakások bontásához.  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2014. december
2. felkéri a polgármestert, hogy az állományból való kivonás és a bontás érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2014. december

### **A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

[Jogsabályi hivatkozás a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. és 9. pontja, 107.§, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/ 2013.(IX.30.) ök. rendelet 11. § (1) bekezdése, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003(VI. 30.) ök. rendelet 3. § (3) bekezdése]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számtú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/318076/2014

2014.11.28

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87551/0/A/1 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 12. földszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	33	1 0	33/315	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/318080/2014

2014.11.28

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87551/0/A/2 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Dobó utca 12. Földszint. ajtó:2.

I.R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Lakás	32	1 0	32/315	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 50199/1/1998/1998.02.05

1. bejegyző határozat: 50199/1/1998/98.02.05

Társaasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50199/1/1998/98.02.05

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Cserépkályha 1. lakás



Meglévő tűzfal állapota a tetőtérben



Udvari mellékhelyiség

Bontandószerkezeti határvonal



**Szomszédos tűzfal nézet**



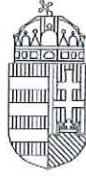
**Utcai homlokzat nézet**



**Belső részletek**







BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

Ügyiratszám: BP-5D/001/02835-17/2014.  
ÉTDR azonosító 201400022435  
ÉTDR iratazonosító IR-000484144/2014  
Ügyintéző: Benkóné Sziklai Judit  
Telefon: 06-1-328-58-08  
E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti, 87551 helyrajzi számú ingatlan.

A meglévő társasházi lakóépület keleti szárnyában a tűzfal állékonyságát veszélyeztető állapot megszüntetésére vonatkozó kötelezés ügye.

Ügyfél neve: Társasház  
Ügyfél címe: 1153 Budapest, Dobó utca 12. szám

Melléklet: -  
Hiv. szám: -

Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (a továbbiakban Hivatal) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Egyetemlegesen kötelezem Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti Társasház Tulajdonosait (Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata - 1153 Budapest Bocskai u. 1-3. szám, Szőke Norbert, Száraz Mária, Mészáros Jenőné 1153 Budapest, Dobó utca 12. szám alatti lakosokat) a Palota Holding Zrt-én (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. szám), mint közös képviselőn keresztül, hogy a 2014. április 15-én kelt, 38/2014. számú igazságügyi szakértői vélemény megállapításainak figyelembevételével, Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti, 87551 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő társasházi lakóépület Budapest XV. kerület, Eötvös utca 15/b szám alatti, 87549 helyrajzi számon felvett ingatlanra néző, bontási munkával nem érintett tűzfalának állékonyságát veszélyeztető állapotát szüntesse meg.

A fenti kötelezés keretén belül a következő építési munkákat kell elvégezni:

Az előzőekben körülírt tűzfal padlástéri részét a kéményekkel együtt teljes épülethosszban szakaszosan a padlásfödémig vissza kell bontani, majd ezt követően az elbontott szerkezetek geometriájával megegyezően vissza kell építeni.

A tűzfal padlástéri részének újjáépítésével egyidőben a földszinti tűzfalrész károsodásait (repedéseit) falvarrással és repedésinjektálással ki kell javítani, a kifagyott téglaelemek közötti fugákból hiányzó falazó habarcs pótlásával. A tűzfal teljes felületét le kell vakolni, és ezt követően azt le kell festeni.

A fenti kötelezettség teljesítését – jelen döntésem jogerőre emelkedéstől számított 180 napon belül - az elvégzett tevékenységekről szóló felelős műszaki vezető nyilatkozatának benyújtásával Hivatalomnak igazolják.

Felhívom kötelezettek figyelmét arra, hogy kivitelezési tevékenységet csak az arra jogosult vállalkozó kivitelező, illetve az építőipari kivitelezési munka jellegének megfelelő szakképesítéssel rendelkező szakmunkás végezhet.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Tájékoztatom, ha a végrehajtható döntésben elrendelt kötelezettség önkéntes teljesítése határidőre nem vagy csak részben, vagy nem az előírásoknak megfelelően történik meg, valamint ha a teljesítés elmaradása a kötelezettnek felróható, a kötelezettel szemben vagyoni helyzete és jövedelmi viszonyai vizsgálata nélkül eljárási bírság szabható ki.

Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként ötezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint. Az eljárási bírság ismételtén kiszabható, ha a kötelezett a meghatározott cselekményt a bírságot kiszabó végzésben megállapított végrehajtási határidő alatt nem teljesítette, továbbá ha a meghatározott magatartásra vonatkozó rendelkezést ismételtén megszegi.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését a 30.000.- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően - Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi Osztályához címzett (levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.- szám, cím: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40 szám) és Hivatalom ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), az integrált ügyfélszolgálaton vagy az Építésügyi Szolgáltatási Pontnál papír alapon, vagy közvetlen feltöltéssel az ÉTDR rendszeren keresztül - a döntés közzétételétől számított 15 napon belül nyújthatja be.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítania Hivatalomnak és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Építésügyi Osztály).

A fellebbezés és mellékletei beérkezésüket követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosít hozzáférést és betekintést.

**Az illetékfizetés módja a következő:**

A fellebbezés papír alapon történő benyújtás esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással a Magyar Államkincstár **10032000-01012107** eljárási illeték bevételi számlaszámára kell megfizetni. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén az eljárási illeték előzetes megfizetését az eljárás megindításakor a feladóvevénynek a kérelemhez csatolásával kell igazolni. Átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

A fellebbezés ÉTDR rendszerben történő előterjesztése esetén az illetéket az eljárás megindítását megelőzően a Magyar Államkincstár **10032000-01012107** eljárási illeték bevételi számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt az ÉTDR rendszeren keresztül tekintheti meg.

**A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatáira vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint Hivatalomnál, amelynek illetéke 3.000.- Ft.**

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezést papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.



## I N D O K O L Á S

A Palota Holding Zrt (1156 Budapest, Száraznád u. 4-6. szám) 2014. április 08-án a tárgyi ingatlanon álló meglévő lakóépület keleti szárnyának bontási munkáira vonatkozóan az ÉTDR rendszerben építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő **Jegyzőnél**.

A **Jegyző** a tárgyban megjelölt építésügyi hatósági ügyben kizárást és ezzel egyidejűleg más azonos hatóság kijelölését kérte Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivataltól.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala a 2014. május 16-án kelt, **BPD/002/00763-2/2014.** számú végzésében a **Jegyzővel szemben a kizárási okot megállapította**, és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **343/2006. R.**) **1. § (2) bekezdésének f) pontjában előírtak szerint a tárgyi kérelmet és mellékleteit Hivatalomhoz áttette.**

A Palota Holding Zrt kérelmére a tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület keleti szárnyára vonatkozóan a 2014. október 15-én kelt, **BP-5D/001/02835-16/2014.** számú határozatomban a bontási engedélyt megadtam.

A bontási engedélyezési eljárásban a **Jegyző a 2014. április 30-án kelt, 7/3598-12/2014. számú levelében** Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalát a következőkről tájékoztatta:

- „a Budapest XV. kerület, Dobó u. 12. 87551 hrsz. alatti ingatlanon álló lakóépület jobboldali szárny tűzfalának állékonyságával kapcsolatban készült szakértői vélemény megállapítása szerint szükséges az ingatlan tulajdonosát az érintett épületrész padlásteret tűzfalának elbontására kötelezni, valamint, hogy
- a 2014. január 24-én tartott helyszíni szemlén ideiglenes intézkedést elrendelte a szomszédos ingatlanon a tűzfaltól mért 5 m szélességű sáv haladéktalan elkerítését.”

A **Jegyző** a fenti tájékoztatáson túlmenően kérte a tárgyi ingatlanon álló társasházi lakóépület tűzfalára vonatkozó építésrendészeti ügyből történő kizárását.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala a 2014. május 16-án kelt, **BPD/002/00763-3/2014.** számú válaszelevelében felhívta a **Jegyző** figyelmét arra, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő épület részleges bontására vonatkozóan bontási engedélyezési eljárás van folyamatban, amelyben a kizárás már megtörtént, és ezzel egyidejűleg jelen tűzfalra vonatkozó építésrendészeti ügyet át kell tennie Hivatalomnak.

A tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület részleges bontásával nem érintett tűzfal állapotának tekintetében a következőket állapítottam meg:

**dr. Csaba Árpád** (1153 Budapest Eötvös utca 15b, a továbbiakban **Ügyfél**) megbízására a Satori és Társa Mérnöki Iroda Kft (1039 Budapest Széchenyi utca 4. szám) igazságügyi szakértői véleményt készítetett a tárgyi ingatlanon álló lakóépület keleti szárnyában a tűzfal állékonyságára vonatkozóan.

A **Jegyző** az **Ügyfél** bejelentése alapján 2014. január 21-én hatósági ellenőrzést végezett a tárgyi ingatlanon.

A hatósági ellenőrzés helyszíni szemle jegyzőkönyvében rögzítésre került: „A tulajdonos által készített statikai szakvéleményben előírt biztonsági intézkedést (tűzfaltól 5,0 m sáv lekerítését és figyelmeztető felirattal való ellátását) haladéktalanul el kell végezni.”

A **Jegyző** 2014. január 23-án hatósági ellenőrzés tartott, ahol jegyzőkönyvben a következőket rögzítették: „A tűzfaltól 5,0 m sáv lekerítését és figyelmeztető felirattal való ellátását a Palota Holding Zrt elvégezte.”

2014. év június hónap 17. napján Hivatalom illetékes építésügyi referense a tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület részleges bontására vonatkozó bontási engedélyezési eljárás során helyszíni szemlét tartott.

A helyszíni szemle során fényképfelvételek készültek, amelyek alapján megállapítható, hogy az érintett tűzfal rossz műszaki állapotban van.

A bontási engedélyezési eljárásban Budapest XV. kerület, Eötvös u. 15. szám alatti, 87549 helyrajzi számon felvett ingatlan egyik tulajdonosa **dr. Csaba Árpád** ügyfélként nyilatkozatot tett.

**A bontási engedélyezési eljárásban a tárgyi ingatlanon 2014. év június hónap 17. napján megtartott helyszíni szemlén az Ügyfél megjelent és a következőkkel kérte kiegészíteni a jegyzőkönyvet:**

*„A 2014. 06. 16. napján kelt beadványomat átadom, melyet az alábbiakkal egészítek ki:*

*A fennmaradó épületrész (3. és 4. lakás) bontással összefüggő tervdokumentációja nem ismert, így jelenleg a bontás körében nyilatkozni nem lehet.*

*Kérem a fennmaradó rész részletes építési (javítási) dokumentációjának bemutatására kötelezni a kivitelezőt azzal, hogy e dokumentációban kérem feltüntetni a megvalósítás (fennmaradó rész javítások) tervének ismertetését (hogyan kívánják a munkát elvégezni). Saját telken munkavégzéshez nem járulok hozzá.*

*Kérem továbbá az eljáró hatóság szerezzze be Kis Zugló Kft által a kérelmező részéről készített igazságügyi szakértői véleményt (munkaszám:38/2014) és annak iránymutatásait a fennmaradó épületrész javítási dokumentációjának bírálata során vegye figyelembe.”*

**2014. év július hónap 17. napján az Ügyfél a Hivatalban személyesen megjelent, és a tárgyban megjelölt ügyben keletkezett építésügyi hatósági iratokba betekintést kért.**

Az iratbetekintésről felvett jegyzőkönyvben a következők kerültek rögzítésre:

*„Dr. Csaba Árpád akként nyilatkozik, hogy a korábbi nyilatkozatait fenntartja, kéri a határozatban annak rögzítését, hogy a bontás során a tűzfal megmaradó részét merevítő pillérekkel meg kell erősíteni a tervezett vakolást meghaladóan. Kéri továbbá, a határozatban kerüljön rögzítésre, hogy az építési, így különösen a vakolási munkák során a kivitelező a szomszédos ingatlan használatával összefüggésben köteles előzetesen egyeztetni, megállapodni az érintett szomszédal, a használat és a károk kérdésében.”*

**A Jegyző 2014. március 24-én kelt 7/3598-3/2014 számú végzésében kijelölte a Kis Zugló Kft-t (1149 Budapest Róna u. 113.) a Budapest XV. Dobó u. 12. 87551 helyrajzi számú ingatlanon álló lakóépületnek a szomszédos Budapest XV. Eötvös u. 15b 87549 helyrajzi számú ingatlannal közös határán álló tűzfalának állékonyági vizsgálata ügyében, valamint állapotfelmérő és tartószerkezeti szakértői véleményt elkészítését kérte.**

**A Kis Zugló Kft által elkészített 2014. április 15-én kelt 38/2014. számú igazságügyi szakértői vélemény megállapításai a következők:**

*„1. A tűzfal földszinti része jelenleg állékony, a tapasztalt károsodások javíthatók.*

*a tűzfal padlástéri része jelenlegi állapotában – tekintettel a fedélszék állapotára, megtámasztó hatására és falmerevítő pillérek meglétére – még éppen állékony, azonban további károsodás következtében már a közeljövőben állékonyágvesztés közeli állapotba kerülhet.*

*ezért a tűzfal további károsodása nem engedhető meg.*

*jelenleg lokális fallazulások, téglá téglaelemek kimozdulásai tették veszélyes állapotúvá a tűzfal padlástéri részét. Az ebből eredő közvetlen életveszélyt az Eötvös utca 15/b. felől elhelyezett kerítéssel elhárították, jelenleg közvetlen életveszélyes állapot nem áll fenn. Jelenleg nem tartjuk indokoltnak a földszinten lakók kiköltöztetését.*

*2. A tűzfal padlástéri része nem javítható. Az időjárási hatásoknak való fokozott kitétsége miatt a tűzfal további károsodása nem engedhető meg.*

*Szükségesnek tartjuk, hogy a tűzfal padlástéri részét a kéményekkel együtt teljes épülethosszban szakaszosan a padlástetőig bontsák vissza, majd építsék újra. A kivitelezési munkák a padlástétről elvégezhetőek. A kivitelezési munkákat szükségesnek tartjuk 30 napon belül elkezdeni. A kivitelezés csak megfelelő műszaki felügyelttel (statikus tervezői-szakértői, vagy statikus műszaki ellenőri felügyelet mellett) végezhető.*

*Javasoljuk, hogy a tűzfal padlástéri részének újjáépítésével egyidőben a földszinti tűzfalrész károsodásait javítsák ki a repedések falvarrással és repedésinjektálással való javításával, a kifagyott téglaelemek és felület közeli fugákból hiányzó falazó habarcs pótlásával. A tűzfal teljes felületét vakolják le majd homlokzatfestékekkel fessék át.*

*szükségesnek tartjuk, hogy a tűzfal felújításával együtt a tűzfaltól számított 3 m-es távolságon belül lévő lombos fákat vágják ki, mivel gyökerekkel bejutnak az épület alá, lombkoronájukkal pedig az épület falazatát, tetőszerkezetét, csapadékelvezetését veszélyeztetik.*

*3. A szomszédos ingatlan elkerített része jelenleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas. a tűzfalból kilazult téglá elemek az elkerített területen veszélyeztetik a tiltás ellenére esetleg a*

szomszédos ingatlan ezen részén tartózkodók életét, testi épségét, illetve az itt levő vagyontárgyak biztonságát.

az elkerített részen kívül jelenleg szomszédos ingatlan rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a tűzfal jelenleg nem veszélyezteti a szomszédos ingatlan elkerítetlen részén tartózkodók életét, testi épségét, illetve az itt levő vagyontárgyak biztonságát."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban **Étv.**) 47. § (2) bekezdés b) és c) pontjai az alábbiak szerint rendelkeznek:

„47. § (2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,"

Az **Étv.** 51. § (1) és (3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„51. § (1) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az ingatlan tulajdonosát kötelezi. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni.

(3) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti."

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban 312/2012. R.) 16. §-ának alábbiakban hivatkozott bekezdései a következőképpen szabályoznak?:

„16. § (1) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság a kötelezési eljárást

a) hivatalból,

b) kérelemre vagy

c) más hatóság megkeresésére

folytatja le.

(2) Az építésügyi vagy az építésfelügyeleti hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi. Ha az elvégzett szabálytalan tevékenységet nem a telek vagy az építmény, építményrész tulajdonosa végezte, az építtetőt vagy az építési tevékenység végzőjét kell kötelezni.

(4) Több személy együttes kötelezése esetén,

a) ha a kötelezettség teljesítése osztható, az egyes kötelezettek részkötelezettségait - a polgári jog szabályai szerint - külön-külön kell meghatározni,

b) ha a kötelezettség teljesítése oszthatatlan, a kötelezés egyetemes.

(6) A kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet eseténék kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

A Kis Zuglói Kft által elkészített 2014. április 15-én kelt, 38/2014. számú igazságügyi szakértői vélemény, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a 312/2012. R. 16. §-ban foglaltak figyelembevételével, az **Étv.** 47. § (2) bekezdésének b) pontja, és az 51. § (1) bekezdése alapján köteleztem a tárgyi ingatlan tulajdonosait a meglévő tűzfalszakaszt érintő építési munkák elvégzésére.

A teljesítési határidőt 312/2012. R. 16. § (6) bekezdése alapján az összes körülmény figyelembevételével állapítottam meg.

Tájékoztatom az Ügyfelet, hogy az **Étv.** 51. § (3) bekezdése alapján az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti.

Az építési tevékenység végzésre jogosultak személyéről az **Étv.** 39/A. (1) és (3) bekezdései alapján adtam tájékoztatást.

A határozatom rendelkező részében meghatározott kötelezettség megadott határidőig történő nem teljesítése esetén az eljárási bírság kiszabásának mértékéről a **Ket.** 61. § (1) – (3) bekezdéseiben foglaltak alapján adtam tájékoztatást.

A fellebbezési jogot a **Ket.** 98. § (1) és (4) bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a **Ket.** 99. § (1) bekezdése határozza meg.



A fellebbezési illeték mértékét az Itv. 29. § (1) bekezdése, és ugyanezen jogszabály mellékletének XV. cím III. pontja szabályozza.

A fellebbezési illetékének megfizetési módját az Itv. 73. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint az (5) bekezdése határozzák meg.

A fellebbezés indokolási kötelezettségéről az Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az elmulasztott nyilatkozat tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről a Ket. 66. §-a alapján adtam tájékoztatást.

A Hivatal döntési hatásköre és illetékessége a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, a 343/2006. R. 1. § (2) bekezdésének f) pontja és ugyanezen jogszabály 1. sz. melléklete II. részének 20. sorszámú sorában meghatározottakon, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény (Khtv.) 5. § (2) bekezdésén, a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 218/2012. (VII. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésén, 2. § (1) bekezdésének c) pontján és a 4. § (1) bekezdésén alapul.

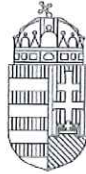
Budapest, 2014. október 16.

**Pamuki Réka**  
hivatalvezető nevében és megbízásából:

**Kosztju Anikó**  
osztályvezető

A BP-5D/001/02835-17/2014. számú határozatomról értesül:

- |   |          |           |      |              |      |
|---|----------|-----------|------|--------------|------|
| 1. Benedek Lajos - Palota Holding Zrt képviselői megbízoltja ETDR ETDR rendszerben  |          |           |      |              |      |
| 2. Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti Társasház Tulajdonosai a Palota Holding Zrt, mint közös képviselőn keresztül | Budapest | Száraznád | u.   | 4-6.         | 1156 |
| 3. Budapest Főváros XV. Önkormányzata - tulajdonos  | Budapest | Bocskai   | utca | 1-3.         | 1153 |
| 4. Szőke Attila Norbert - tulajdonos  | Budapest | Dobó      | utca | 12. fszt.6.  | 1153 |
| 5. Száraz Mária - tulajdonos  | Budapest | Dobó      | utca | 12. fszt.7.  | 1153 |
| 6. Mészáros Jenőné - tulajdonos   | Budapest | Dobó      | utca | 12. fszt.10. | 1153 |
| 7. dr Csaba Árpád - szomszéd  | Budapest | Eötvös    | utca | 15.          | 1153 |



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

Ügyiratszám: BP-5D/001/02835-25/2014.  
ÉTDR azonosító: 201400022435  
ÉTDR iratazonosító IR-000588832/2014  
Ügyintéző Benkőné Sziklai Judit

Tárgy: Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti, 87551 helyrajzi számú ingatlan.  
Tájékoztatás a meglévő társasházi lakóépület keleti szárnyában a tűzfal állékonyságát veszélyeztető állapot megszüntetésére vonatkozóan kiadott kötelezést tartalmazó határozat jogerőre emelkedéséről.

Telefon: 06-1-328-58-08  
E-mail: [epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu)

Melléklet: ÉTDR rendszerben  
Hiv. szám: -

**Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti Társasház Tulajdonosai**

Budapest  
Dobó utca 12. szám  
1153

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (a továbbiakban Hivatal) hatáskörében eljárva, tájékoztatom, hogy Hivatalom által a 2014. október 16-án kelt, BP-5D/001/02835-17/2014. számon kiadott határozat 2014. november 25-én jogerőre emelkedett és végrehajthatóvá vált.

Tájékoztatatom, hogy az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerből (ÉTDR) az arra jogosult az ÉTDR rendszerben elektronikusan záradékolta BP-5D/001/02835-17/2014. számú jogerős határozatot szükség esetén korlátlan példányszámban letöltheti.

Budapest, 2014. december 01.

Tisztelettel, a Hivatal hatáskörében eljáró,  
Pamuki Réka hivatalvezető  
nevében és megbízásából eljárva:

Kosztju Anikó  
osztályvezető

A BP-5D/001/02835-25/2014. számú lev elemről értesül:

1. Benedek Lajos – Budapest XV. kerület, Dobó utca 12. szám alatti Társasház ETDR közös képviselője a Palota Holding Zrt képviseleti megbízottja - ÉTDR rendszerben
2. Budapest Főváros XV. Onkormányzata - tulajdonos
3. Szőke Attila Norbert - tulajdonos
4. Száraz Mária - tulajdonos
5. Mészáros Jenőné - tulajdonos

Budapest	Bocskai	utca	1-3.	1153
Budapest	Dobó	utca	12. fszt. 6.	1153
Budapest	Dobó			
Budapest	Dobó			

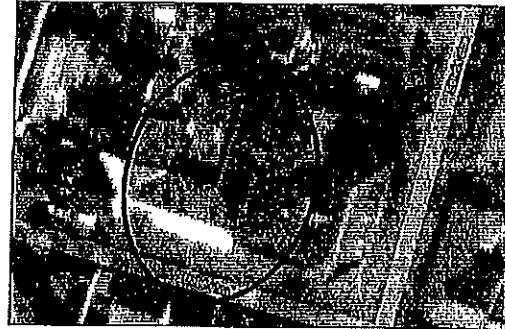
**ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR**

 <b>TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ Kft.</b> 2022 Tahí, Nefelejcs u. 62.	<b>STS Tervező és Szolgáltató Kft.</b>	
	Iroda: 2022 Tahí, Szentendrei út 1.	Cégsz.: 12-09-089350
	Tel.: (+36)-26/385-074	Fax.: (+36)-26/585-128
	E-mail: sts@sts.t-online.hu	Web: www.sts.t-online.hu
	Bankszámla szám: 10700024-25999907-51100005	Adószám: 12732256-2-13

## STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1153 Budapest, Dobó utca 12. alatti többlakásos lakó épület K-i szárnyának károsodásairól.



### Megbízó:

**Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt.**

1156 Budapest, Széltanú u. 4-6.  
 Bankszámlaszám: 11715007-20409346-00000000.  
 Benedek Lajos műszaki igazgató, témafelelős  
 Mobil: +36 30/210-4692

dr. Kiss Gyula vezérigazgató  
 Adószám: 10706996-2-42  
 Cégjegyzékszám: 01-10-041768  
 Tel.: +36 1/414-7113.  
 e-mail: benedek.lajos@palotah.hu

### Statikai szakértői véleményt készítette:

**STS Tervező és Szolgáltató Kft.**

2022 Tahí, Szentendrei út 1.  
 Tel.: +36 26/385-074,  
 e-mail: sts@sts.t-online.hu

Cégsz.: 12-09-089350  
 Fax.: +36 26/585-128,  
 web: www.sts.t-online.hu

Tahí, 2012. szeptember 10.

STS munkasz.: 737/2012

Budapest Főváros XV. kerületi  
 Polgármesteri Hivatal  
 Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2013 OKT 08.

120592 Iktatóhely: 1  
 Mellékletek száma: 2  
 Érk. irat és mell. lapszáma: 2



## STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1153 Budapest, Dobó utca 12. alatti többlakásos lakó épület K-i szárnyának károsodásairól.

### 1. A szakvélemény jellege, a vizsgálat célja:

A szakvélemény részleges jellegű. A szakvélemény a telken lévő többlakásos épület K-i szárnyának, telekhatári tűzfalának és kéményeinek vizsgálatára, a károsodások rögzítésére, a kiváltó okainak megállapítására, szükség esetén megerősítési javaslat tételére terjed ki.

### 2. A vizsgálat előzményei, a rendelkezésre bocsátott adatok és tervek:

A szakvéleményt a Benedek Lajos (tel.: +36 20/210-4692) műszaki igazgató, (Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő ZRt. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.) 2012 augusztus 24.-i megbízása alapján készítettük el. Ennek érdekében 2012 augusztus hóban helyszíni bejárást, szemlét tartottunk melyen jelen volt Bohdaneczky Ákos (tel.: +36 30/201-4144) a megbízó képviselője, témafelelős is.

Az épületről egy felmérési alaprajzot tudtak a rendelkezésünkre bocsátani (lásd lentebb).

Az ezen felül szükséges adatokat helyszíni felméréssel pótoltuk és fotókon rögzítettük (lásd lentebb).

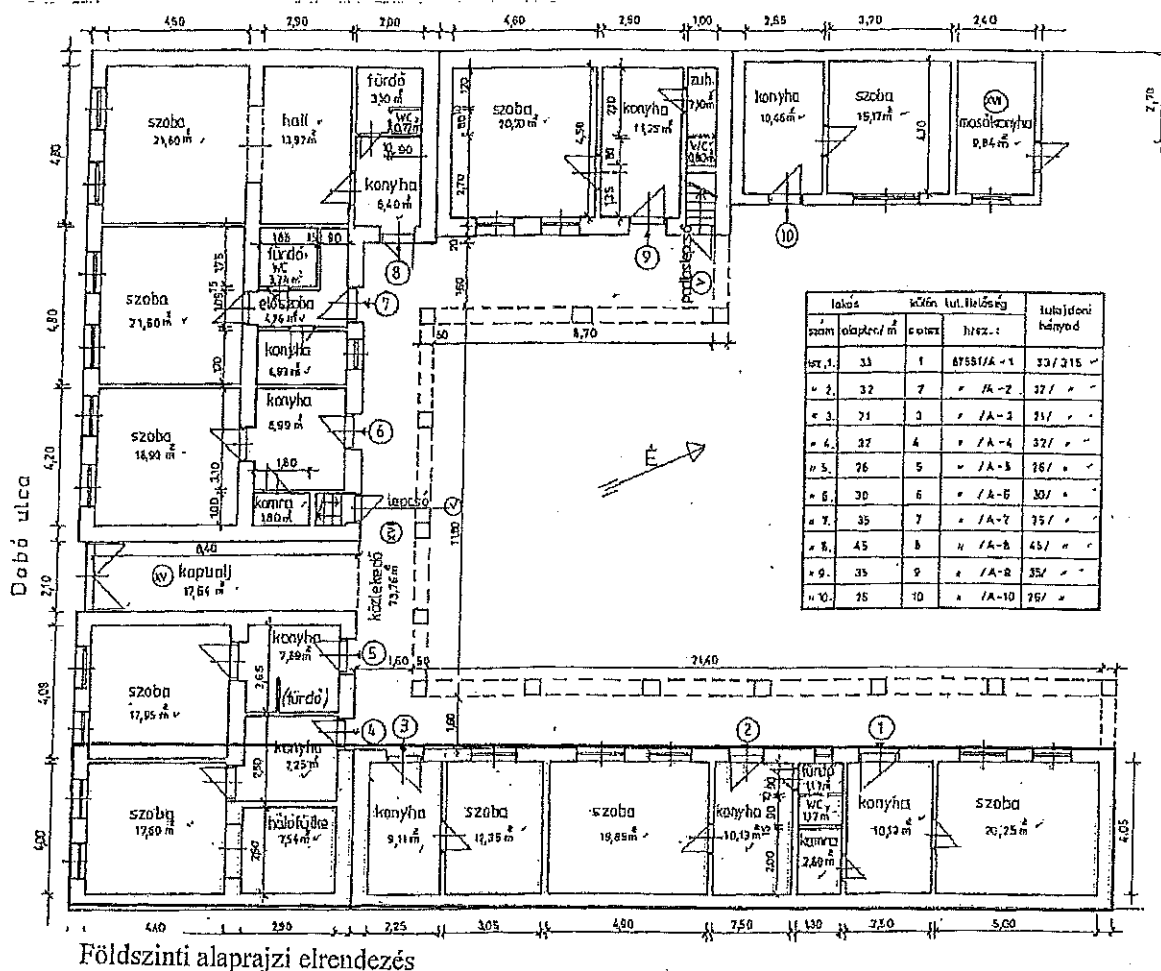
### 1. A vizsgált épületek általános ismertetése:

Az épület a telek utcai részén, az oldal telekhatárokon helyezkedik el. Elrendezését tekintve "U" alakú, földszintes, magas tetős kialakítású. Az épület 9 kisméretű szoba-konyhás egységre tagolódik (a rajzon lévő 10 egység már elbontásra került).

Az utcai kéttraktusos rész téglalap alaprajzú, külső méretei 8,8 x 26,2 m. A Ny-i oldalon egy kis beforduló rész is található 2,0 m szélességgel. A Ny-i oldaltelekhatáron végigfutó hátsó rész egytraktusos, téglalap alaprajzú, befoglaló méretei 5,4 x 9,2 m. A K-i oldaltelekhatáron végigfutó hátsó rész egytraktusos, téglalap alaprajzú, befoglaló méretei 21,4 x 5,0 m.

Az épület határoló teherhordó falai téglából rakottak kb. 30 és 45 cm vastagsági mérettel. A földszint felett borított gerendás fa födém található. A tetőszerkezet az utcafronton kétállószerű, nyereg-, míg az udvari oldalon bakdúcos, félnyereg kialakítású. A szarufákon, lécezés és szalag cserép héjazat található.

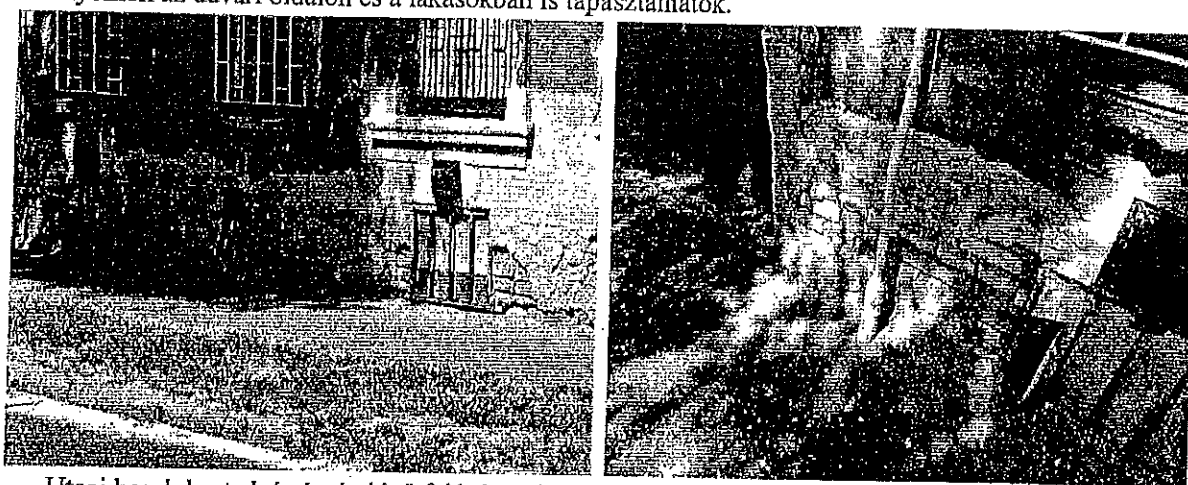
Az udvari oldalon a teljes kontúron téglalap oszloppal alátámasztott veranda helyezkedik el, melyre a fa födém és a tetőszerkezet is rá terhel. Az épület építési ideje az alkalmazott anyagok és szerkezeti megoldások alapján az 1900-as évek elejére tehető. Első ütemben az utcai rész készült, melyhez utólag a két oldal-telekhatári szárnyat építették.



1. A helyszíni vizsgálaton tapasztaltak:

Az épületben bérlakások találhatóak. Az épület szerkezeti állapota jelentősen leromlott.

A főépület utcai homlokzata károsodott, a vakolat több helyen hiányos. Hasonló felázásra utaló nyomok az udvari oldalon és a lakásokban is tapasztalhatók.



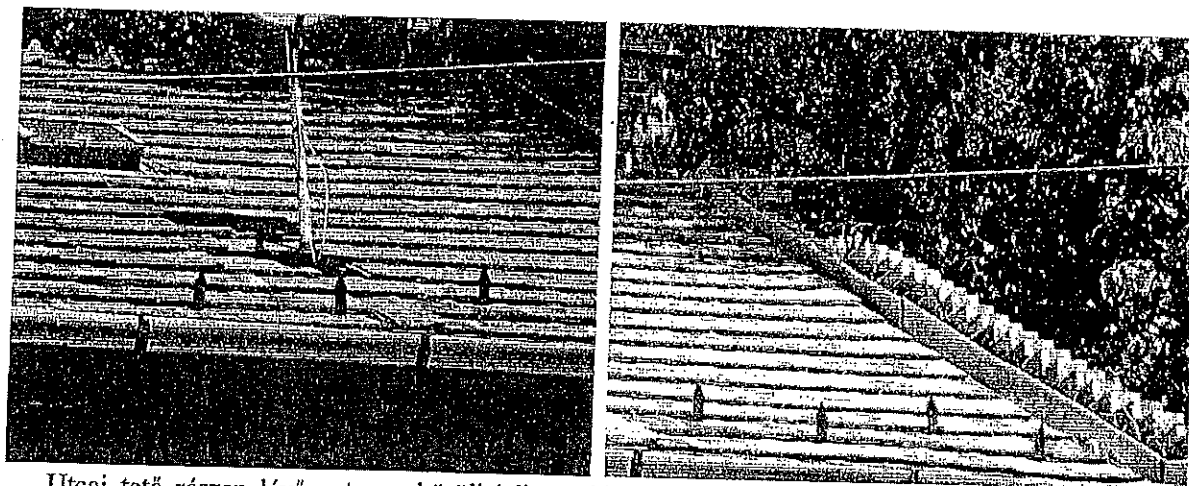
Utcai homlokzat alsó részén lévő felázás, szinte teljes lábazati vakolat hiány, téglakárosodás.



Utcai homlokzat felső részén lévő leázás, vakolat hiány, faanyag károsodás. A párkány alsó részéről a vakolat több helyen leázás miatt levált.

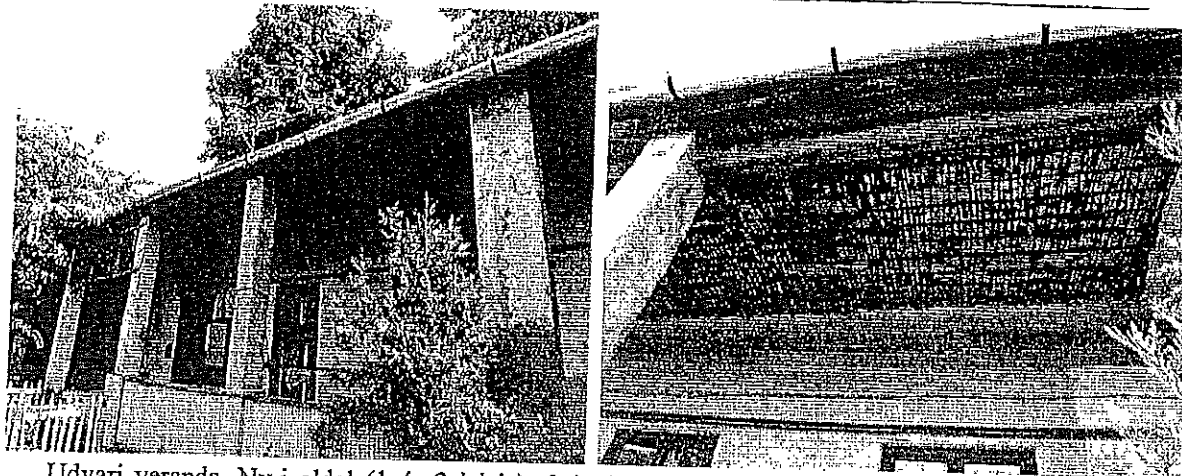


Utcai homlokzat alsó és felső részén lévő vakolat hiány, téglák és faanyag károsodás.

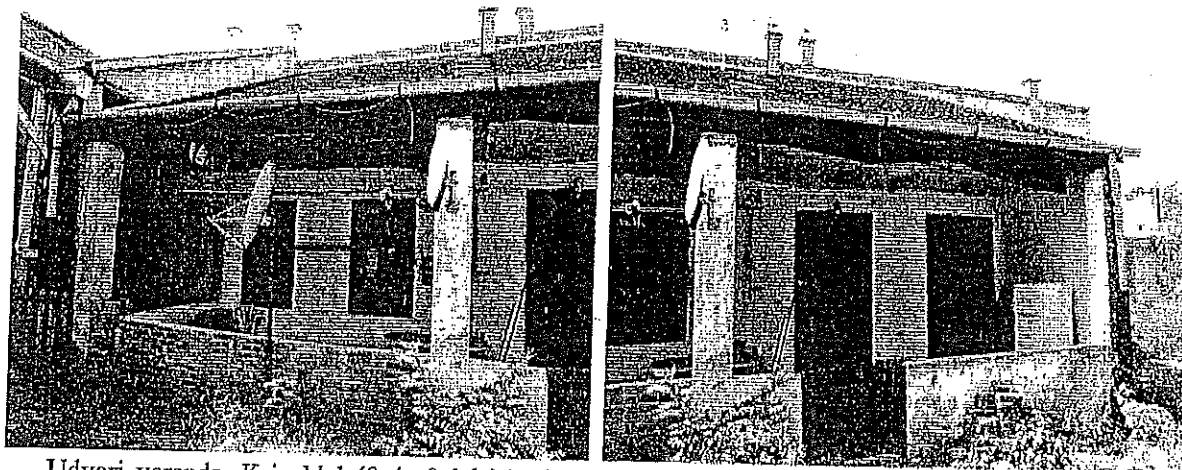


Utcai tető részén lévő antenna körüli héjazat hiányos, a macskalépcső részlegesen hiányos. A téglafal melletti bádogozás kihajlott, így a víz bevezetődik a padlástérbe. Az utcai oldalon a tető héjazat és ereszcatorna néhány éve javítva volt. Ekkor újból rakták a tűzfalak felső sorait és a kéményeken új fedkő készült.





Üdvari veranda, Ny-i oldal (1 és 2 lakás) alsó részén a részlegesen levált vakolatot és nádazás levált, amit a balesetveszély elkerülése érdekében később teljesen elbontottak. Az udvari oldalakon a tető héjazat az eredeti. Az ereszcatornákat néhány éve újból készítették.



Üdvari veranda, K-i oldal (8 és 9 lakás) alsó részén a részlegesen levált vakolatot és nádazást elbontották.

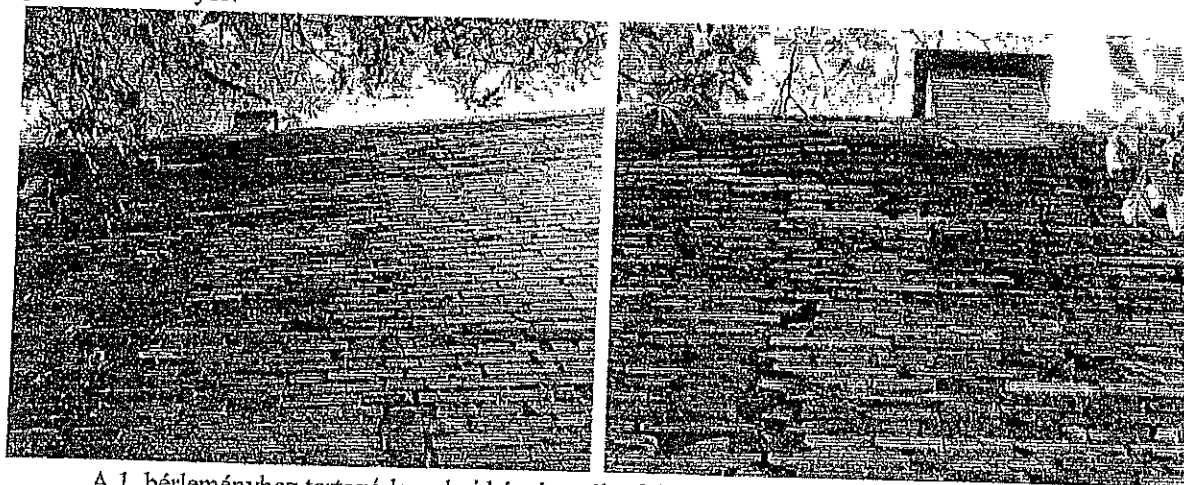


Üdvari veranda, K-i oldal téglapillérek károsodott, hiányos alsó részei. Cementhabarccsal lett bekelve, de van ahol fél téglányi is hiányzik a falazatból.

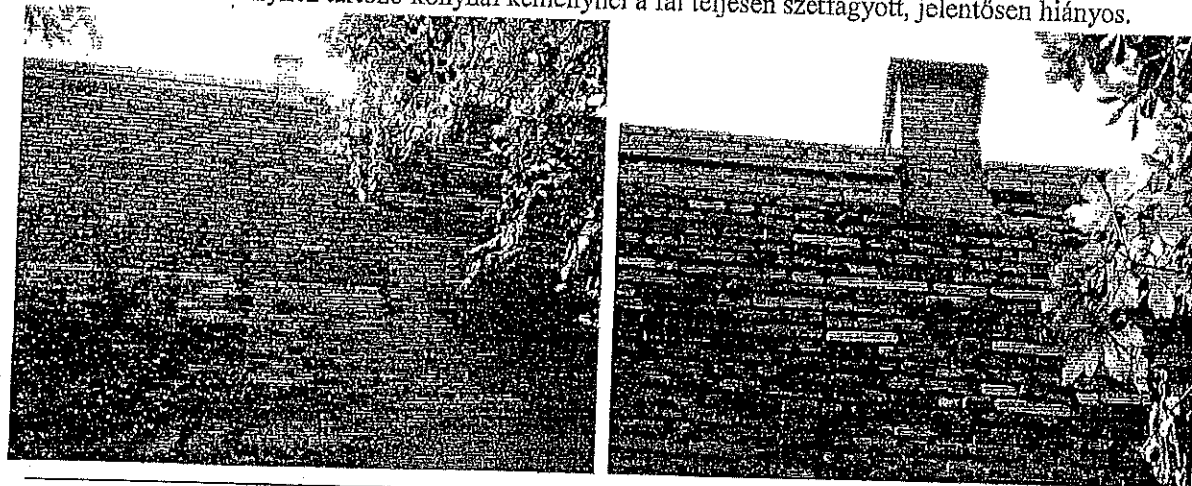
Az épület legjobban károsodott része a telekhatáron végigfutó Keleti homlokzati fal. Ezen falon jelentős mértékű leázás, mállás és ennek következtében kialakult falelmozdulás illetve repedések jelentkeznek. A falon a padlástéri részen a tetőszerkezet faanyagának alakváltozása miatt több helyen a falon cm nagyságrendű elmozdulást, kihasadást is eredményezett.



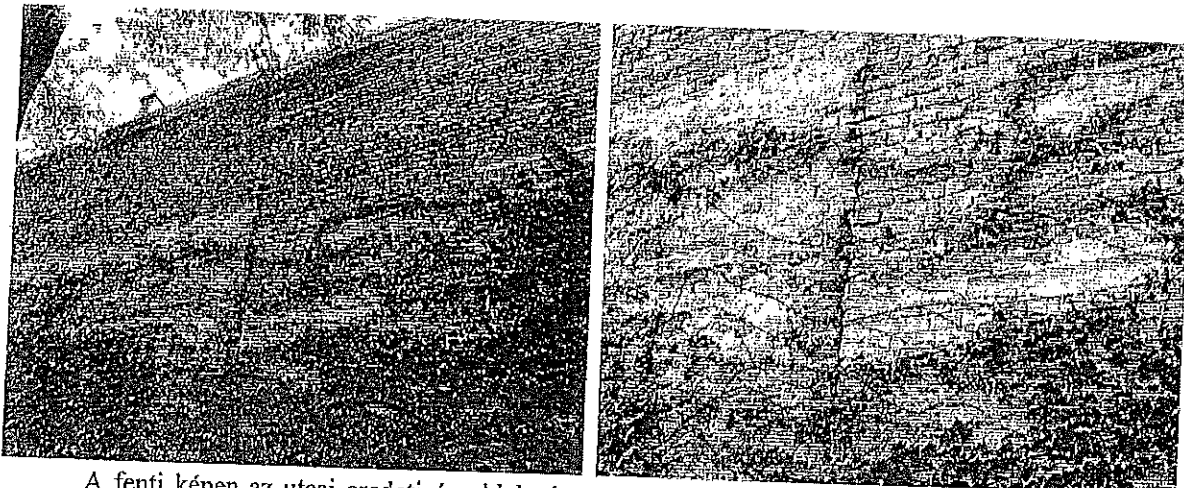
Az I. bérleményhez tartozó szobai kéménynél a fal felső rész szétfagyott, jelentősen hiányos. A kémény mellett tető főállás és merevítő pillér találgató. Ez elvált a köztes 14 cm-es futó sor falazattól. A kitöltő falazat nem csak oldalirányban hanem kifelé is kismértékben megmozdult. A téglák közti fugázás jelentősen hiányos.



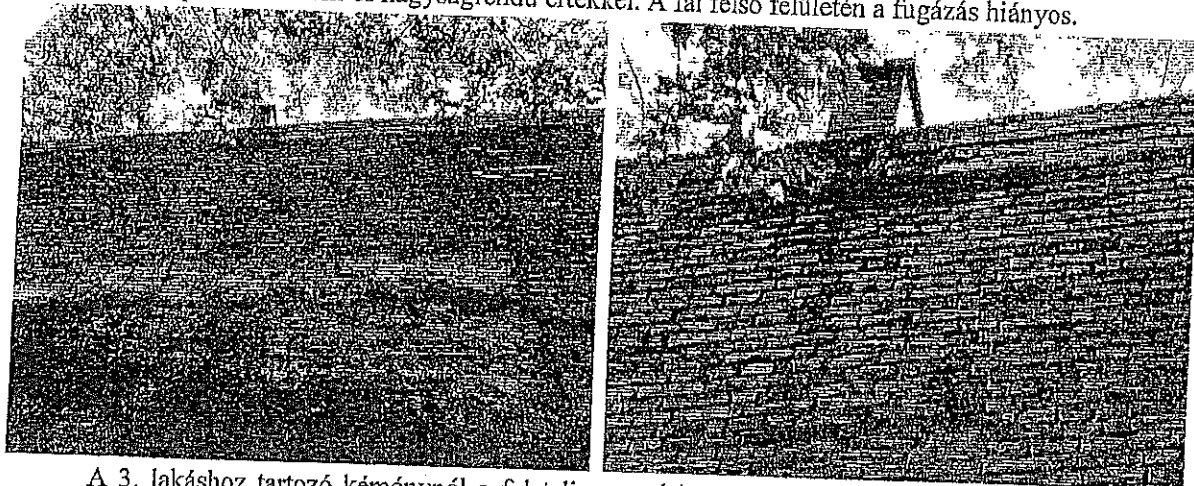
A I. bérleményhez tartozó konyhai kéménynél a fal teljesen szétfagyott, jelentősen hiányos.



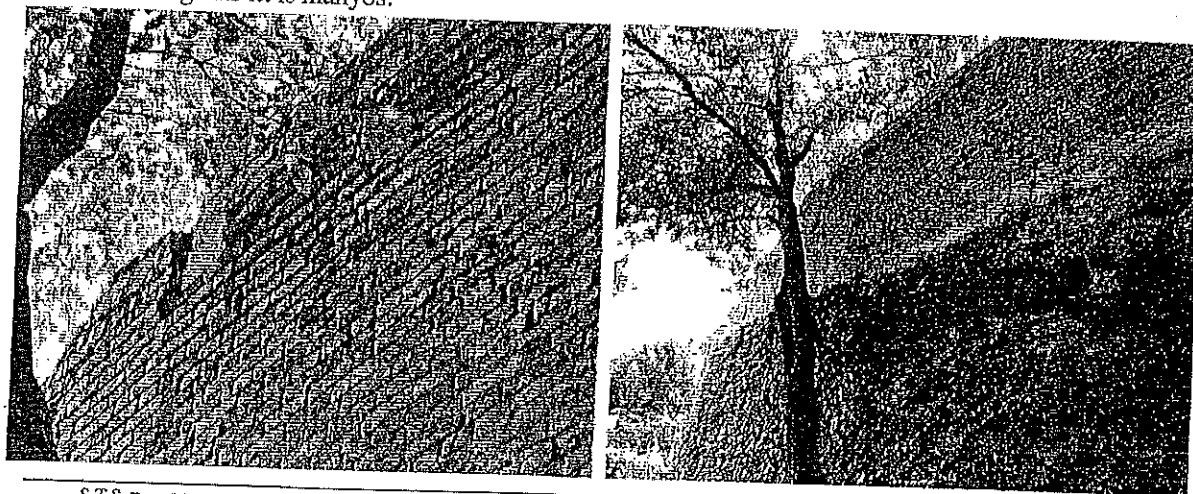
A 2. lakáshoz tartozó kéménynél a fal teljesen szétfagyott, jelentősen hiányos. A tűzfalon jelentős méretű repedések láthatók. A repedések a tető főállás merevítő pillére illetve a kémények mellett található. A merevebb rész elvált a köztes 14 cm-es futó sor falazattól. A téglák közti fugázás jelentősen hiányos.



A fenti képen az utcai eredeti és oldalszárny csatlakozási vonalánál kialakult dilatációs repedés látható. A falakat részlegesen csorbázatosan kapcsolták egymáshoz. Itt a hőmozgásból adódó oldalirányú elmozdulás tapasztalható cm-es nagyságrendű értékkel. A fal felső felületén a fugázás hiányos.



A 3. lakáshoz tartozó kéménynél a fal teljesen a károsodás a többi helyhez képest enyhébb. A falazaton a fugázás itt is hiányos.



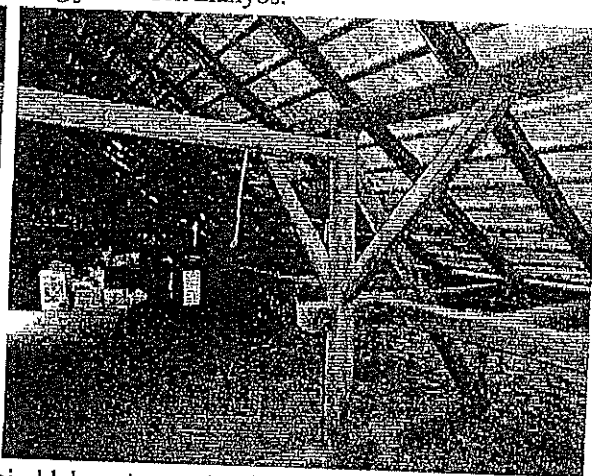
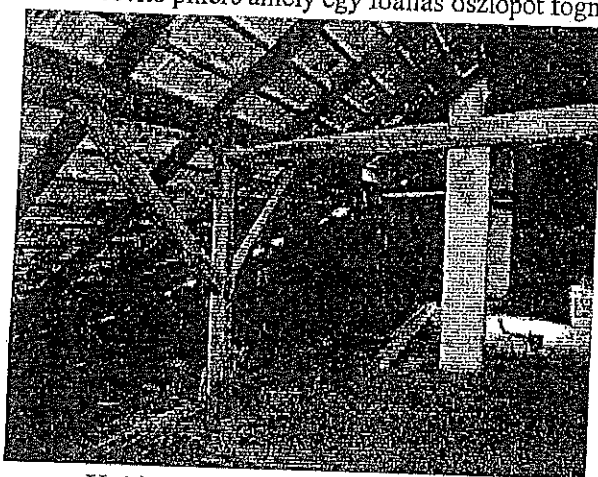
A 4. lakáshoz tartozó kéménynél a fal teljesen a károsodás a többi helyhez képest kisebb. A falazat felső részén a fugázás hiányos.

A tűzfal tetején 5-6 sor téglá cserélve lett, illetve a kémények felső részei újból lettek rakva. Ezen javítás nagy valószínűséggel a néhány éve készült csatorna javítással együtt készült.

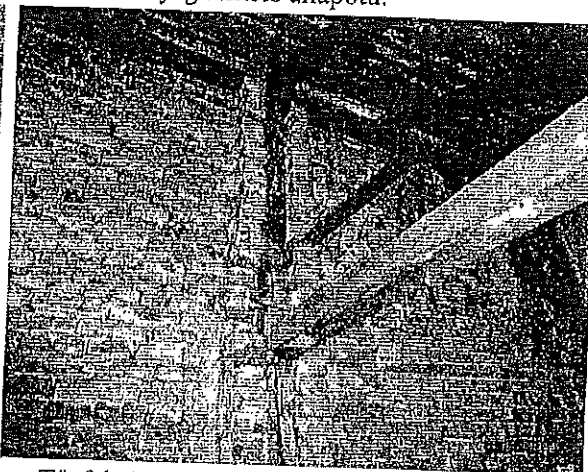
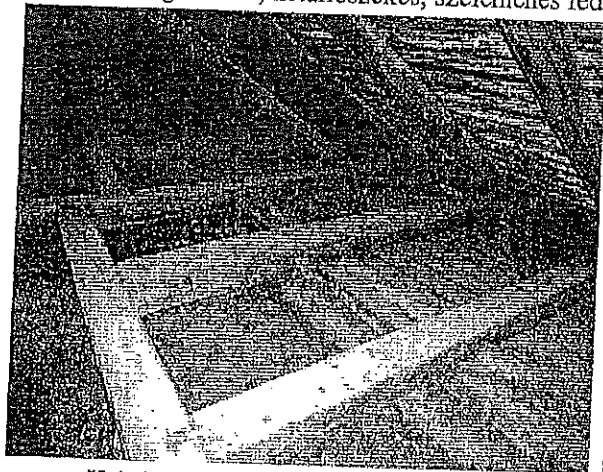
Az udvari oldalon a tetőidomon lefutó vápa található, ahol a bádogozás hiányos. A tető udvari oldalán a cserepezés állapota nem jó. Vannak elmozdult, törött és anyagában károsodott cserepek. Több antenna átvezetés és bevilágító ablaknak környezetében a cserepek elmozdultak a bádogozás hiányos. Ezen részeken a tetőről lefolyó víz a tetőszerkezetet, a fafödémét és falat áztatja.

A tűzfal és cseréphéjázat csatlakozása nem megoldott, a tetőszerkezeten belülről szinte végig kilátni ezen vonal mentén.

A tűzfal és cserepezés találkozásánál végig hézag van. A falon víz folyásnyom látható. A tűzfal merevítő pillére amely egy főállás oszlopot fogna meg jelentősen hiányos.

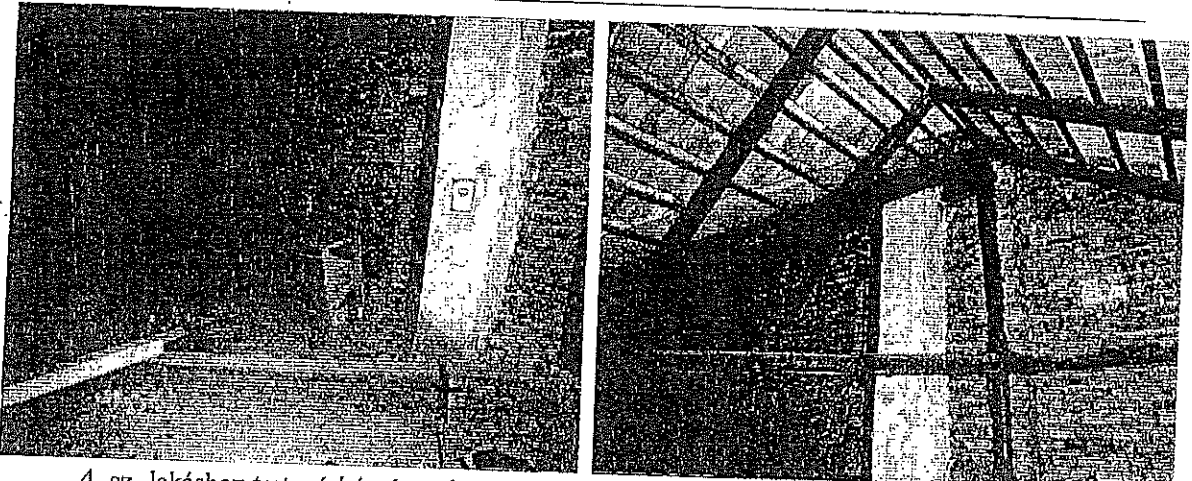


Utcai épületrész tetőszerkezet az udvar és utcai oldalon. Az utcai oldal süllyesztett az udvari oldal normál kötőgerendás, kétállószerűes, szelemenés fedélszék. A faanyag tűrhető állapotú.

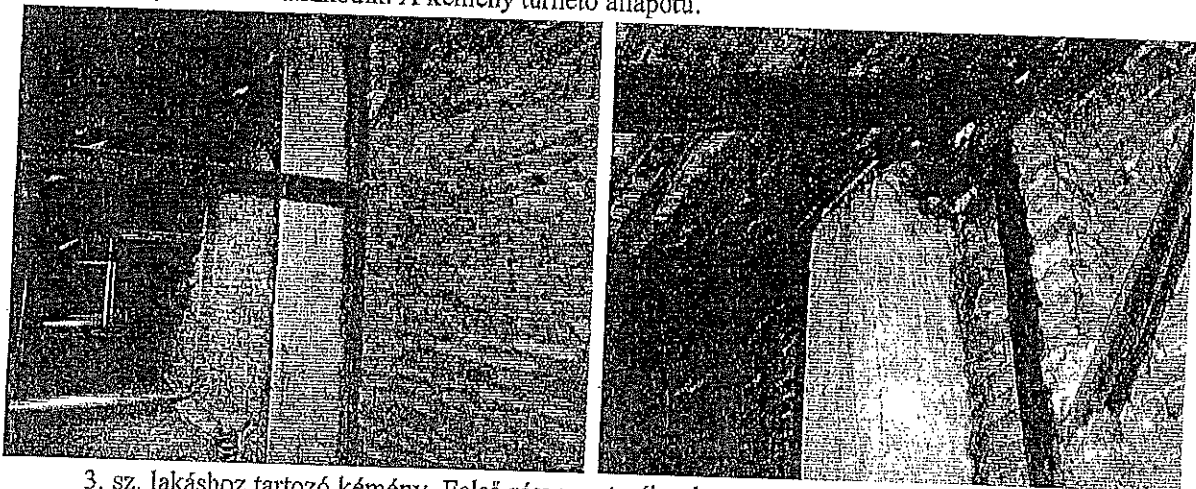


K-i épületrész tetőszerkezet az udvar oldalon. Tűzfal és tetőszerkezet kapcsolat, téglapillérbe befogott fa oszlop. A falazat fugázása belülről is jelentősen hiányos, sok helyen átlátni a téglák között.

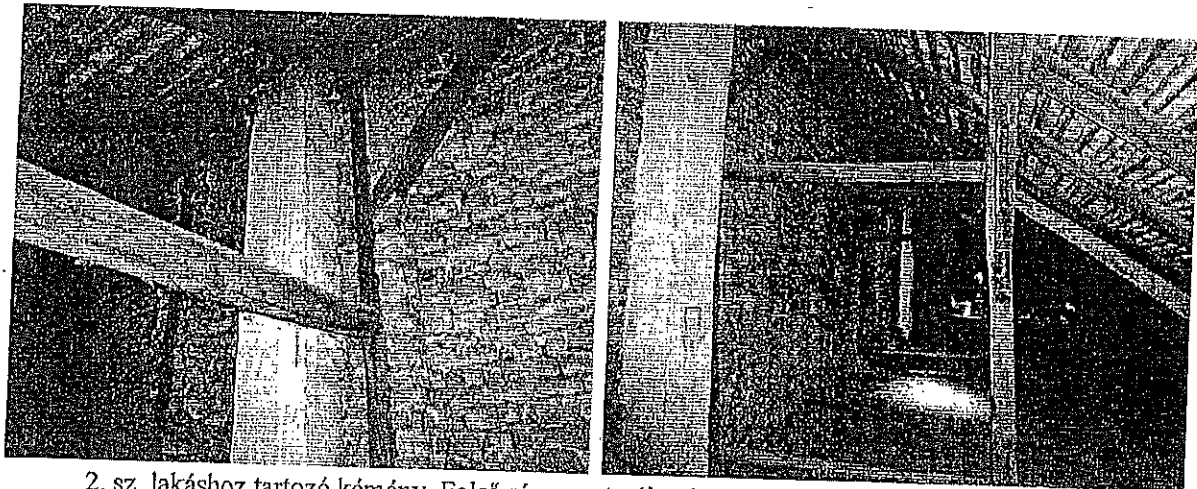




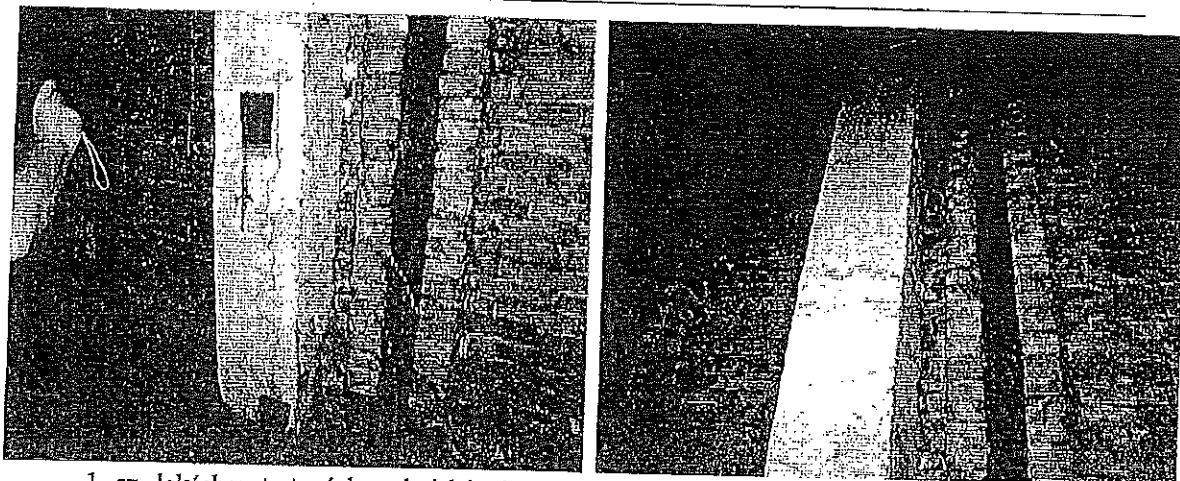
4. sz. lakáshoz tartozó kémény alsó és felső rész. A kéményen a felső részen a taréj szelemen át van vezetve, arra rá támaszkodik. A kémény tűrhető állapotú.



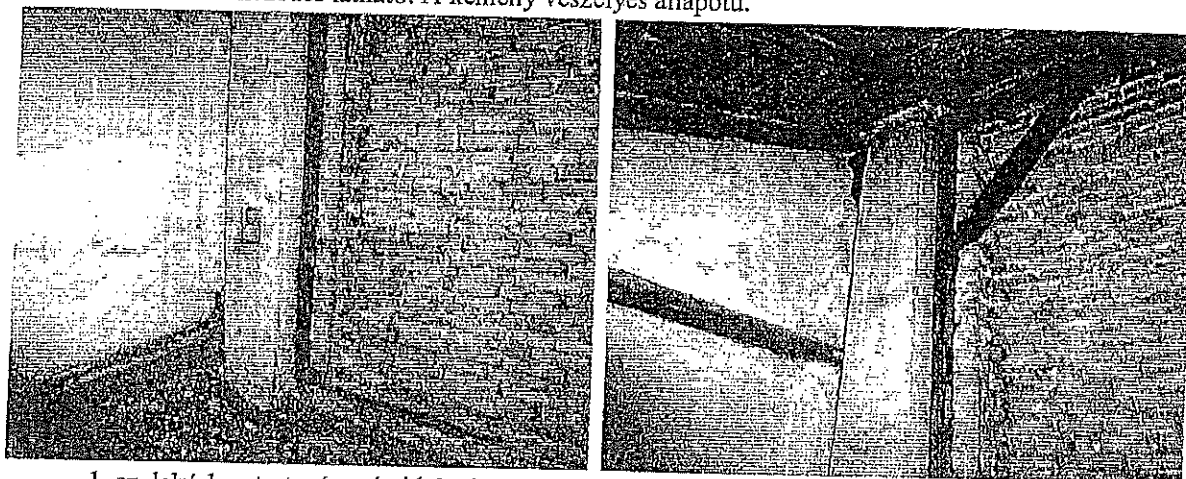
3. sz. lakáshoz tartozó kémény. Felső részen a taréjszelemen átfut rajta. Gáztömörégi problémára utaló elszíneződés látszik. A kémény felső részénél és a taréjszelemenen beázásra utaló nyomok is láthatók.



2. sz. lakáshoz tartozó kémény. Felső részen a taréjszelemen átfut rajta. A falazat fugázása belülről is jelentősen hiányos, sok helyen átlátni a téglák között.



1. sz. lakáshoz tartozó konyhai kémény. Az alsó részén hosszában meghasadva. A kéményen a felső részen a taréj szelemen át van vezetve, arra rá támaszkodik. A felső részen füstszivárgásra és beázásra utaló elszíneződés látható. A kémény veszélyes állapotú.



1. sz. lakáshoz tartozó szobai kémény.

## 2. A vizsgálat módszere

Az épület vizsgálata szemrevételezéssel történt. A vakolatleválás miatt a teherhordó részek meghatározhatók voltak, így külön feltárásokat nem kellett készíteni.

## 3. Megállapítások, következtetések és javaslatok:

Az épületben bérlakások találhatók. Az épület karbantartására a régebbi időszakban sem, de napjainkban sem fordítanak nagy hangsúlyt. Az épület szerkezeti állapota jelentősen leromlott. Ez több okra is visszavezethető.

### 4.1 Földszinti falak:

Az épület régen készült az akkor használatos anyagokkal. A homlokzaton és falakon jelentkező felázások a vízszigetelés hiányára, vagy annak már teljesen elavult voltára utalnak. Az utca felőli oldalon a károsodást a járdáról felcsapódó nedvesség és lábazatszigetelés hiánya is okozza.

Vízszigetelés hiányában a talajnedvesség akadálytalanul tud kapillárisan emelkedni a falban. Ott sókiülés, a külső oldalon a fagyás következtében vakolatleválás jelentkezik. Rövid távon a károsodás csak a vakolatot érinti de hosszabb távon a falazat anyagát is károsítja. Részleges megoldás tud lenni a falak alsó részén a vakolat eltávolítása és szellőző vakolatra cserélése. Végleges megoldás a fal utólagos leszigetelése és lábázatburkolat kialakítása. Erre többféle technológia is létezik (fügába történő acéllemez besajtolás, szakaszos kibontás és szigetelés beépítés, injektálásos vízszigetelés, falfűrészelés és szigetelés beépítés,...). A lábázat lezárása páraáteresztő de vízzáró vakolattal és festéssel biztosítható.

Az épület körüli járdákat és a felszíni vízelvezetést is rendezni kell. A járdák ez épülettől kifelé kell lejtjenek. Az ereszcsontra ejtőcsövein lejutó csapadékvizet haladéktalanul el kell vezetni az épület közeléből. Ezt célszerű felszíni folyókában vagy nyílt árokban megejteni a karbantarthatóság érdekében. A járdán kívüli tereprendezést is úgy kell kialakítani, hogy a felszíni víz az épülettől folyjon el.

A fentiek alapján az épület földszinti falai tűrhető állapotúnak minősíthetők.

#### 4.2 Padlásszinti tűzfal és kémények:

A 14. szám felőli félnyereg tetőt határoló tűzfalakon jelentős károsodások láthatók. A károsodások ezen falnál a földszinti rész fölött helyezkednek el és csak elenyésző mértékben futnak le. A fal vakolatlan, így jól látszanak a mozgásokra utaló repedések és beázásra, szétválásra utaló elszíneződések és mállások. A hátsó homlokzati fal felső 5-6 sorát és a kémények ezen rész feletti szakaszát az elmúlt években újból rakták. A felújítás nagyon részleges volt. A falon több helyen jelentős mértékű függőleges repedés, megnyílás látható. A megnyílások mértéke 1-3 cm közötti. A kémények felújított része alatt meghagyott eredeti szakasz a tűzfalal egyben lett kialakítva. Itt szakszerűtlenül a tetőszerkezet felső szelemenjét a kéménytesten átvezették. A kéményeken a padlástér felől erőteljes elszíneződés (nem megfelelő gáztömörségre utaló) nyomokat látni. A külső oldalon a kémények és a tűzfal felső falazata jelentősen mállott, a fugázás hiányos. A legrosszabb állapotban az 1, 2 és 3 lakás kéményei vannak. A homlokzati fal tetőtér felőli oldalán merevítő pilléreket képeztek ki eredetileg, illetve a tetőszerkezet oszlopait falazták körbe a fal stabilizálása érdekében. A tűzfal falazása szakszerűtlen a habarcsréteg hiányos, a falon sok helyen át lehet látni. A homlokzati repedések a főállásoknál elhelyezkedő merevítő pillérek és kéménypillérek mellett alakultak ki.

A felső rész felújításakor a héjazat és fal kapcsolatát nem oldották meg, mert nagy méretű rés látható felül amin a csapadék a padlástérbe jut.

A károsodások elsősorban a karbantartás hiányára és korára vezethetők vissza.

A tűzfal helyreállítása annak teljes külső és belső felületi fugázásával, az erőteljesen károsodott szakaszok részleges elbontása és újraépítése esetén lehetséges.

Az 1. lakáshoz tartozó meghasadt kéményt vissza kell bontani és helyette másik építendő (lehet hőszigetelt szerelt jellegű is).

A fentiek alapján a homlokzati tűzfal és kémények részlegesen veszélyes állapotúnak minősítendők.

#### 4.3 Tetőszerkezet és fafödém:

Tetőszerkezet szarufáin, szelemenjein és oszlopain több helyen károsodásra, rovarkártevőkre utaló nyomok láthatók. A padlástérben a felső deszkázaton több helyen törött cserép és egyéb hulladék található. A beázások következtében kialakult elszíneződés és korhadás nyomai több helyen mutatkoznak. A faanyag szemrevételezés alapján enyhén deformálódott, tűrhető állapotú. A lécezés az utcai oldalon megfelelő, az udvari oldalon több helyen enyhén meghajolt, a cserepezés részlegesen károsodott (elmozdult, törött illetve anyagában károsodott). A tetőszerkezethez kapcsolódó bádogos részek hiányosak.

Az udvari oldalon részleges héjazat és lécezés csere, javítás szükséges. Szemrevételezés alapján a faanyag 10-20 %-a megerősítendő vagy cserélendő. A megerősítés előtt a károsodásokat le kell bárdolni. Ezt követően lehet az elemek mellé helyezett kiegészítő szelvényekkel a megerősítést elvégezni. Az elemek kapcsolását egymáshoz átmenő csavarokkal vagy szegezéssel kell megoldani. A tetősík egységesítése érdekében minden szarufa mellé kell pallót helyezni. Erre vonatkozólag faanyagvédelmi szakértő tud részletes utasítást adni.

A fafödémén lévő lomokat el kell távolítani. A fafödémén szabványosnál nagyobb alakváltozást, teherbírás kimerülésre utaló jeleket nem tapasztaltunk. A felső deszkázat visszabontása után lehet meghatározni a felújíthatóságot illetve annak mértékét. Szükség esetén a meglévő gerendákat cserélni vagy megerősíteni kell. A megerősítés mellé helyezett és szegezéssel vagy csavarozással kapcsolt pallóval lehetséges. A károsodott faanyagokat el kell távolítani, vagy bárdolással le kell tisztítani az ép részig. A megerősítést követően lehet a felső deszkázatot és szükség szerinti hőszigetelést elhelyezni. A hőszigetelésnél élére állított palló és erre helyezett OSB lap karbantartási járdát is ki lehet alakítani.

A tetőszerkezethez kapcsolódó bádogos részeket is javítani illetve cserélni kell.

A fentiek alapján a tetőszerkezet és fafödém tűrhető állapotúnak minősítendő.

#### 4.4 Összegzés:

Az épületen több féle okra visszavezethető károsodások tapasztalhatók. Ezek közül a legjelentősebb a telekhatári tűzfal és benne lévő kémények károsodása. Ez részlegesen veszélyes, azonnali beavatkozást igényel. A károsodott kéményeket használaton kívül kell helyezni és vissza kell bontani. A tetőtéri tűzfalat mindkét oldalról ki kell fügázni. A károsodott szakaszokat részlegesen vissza kell bontani és a meglévővel megegyező módon vissza kell építeni.

Az épület állagmegóvása és a tervezett további élettartam szempontjából a falak alsó vízszigetelését és utcai lábazatot is meg kell oldani.

A szakvéleményben leírt veszélyes részek azonnali beavatkozást igényelnek.

Az épület állapotát 3 év múlva szemrevételezéses vizsgálattal kell ellenőrizni.

Tahi, 2012 szeptember 10.

Szlancsik László

okl. építőmérnök, MKnytsz.: 13-2774  
tartószerkezeti vezető tervező T-T-Tell  
tartószerkezeti szakértő T-SZ





BUDAPESTI ÉS PEST MEGYEI MÉRNÖKI KAMARA  
1094 Budapest, Angyal u. 1-3.  
Telefon: 455-8860, fax: 455-8869, honlap: www.bpmk.hu

Budapest, 2012. február 7.

Ügyintéző: Brázdáné Keszthelyi Alica

Kamara (nyilvántartási) szám: 13-2774

Szljancsik László  
2022 Tahitótfalu, Nefelejcs u. 52.

## IGAZOLÁS

Hatalósággal, szakhatósággal, engedélyoztetéssel, egyeztetéssel stb. eljárásokhoz igazoljuk, hogy Ön (lakcíme: 2022 Tahitótfalu, Nefelejcs u. 52.) a fenti nyilvántartási számon:

a Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara tagja.

Érvényes engedélyje(i) alapján Ön a Kamara által vezetett

2012/2013. évi Névjegyzékben

az alábbi szakterület(ek)en szerepel:

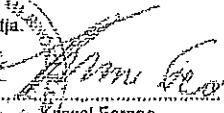
Megújítási/lovábbképzési idő

GT-T	Geotechnikai tervező	2014. 03. 05.
KÖ-T	Közlekedésmérnöki tervező	2014. 03. 05.
T-Sz	Tartószerkezeti szakértő	2014. 03. 05.
T-T-Tell	Tartószerkezeti tervező terveellenőrzésre kiterjesztéssel	2014. 03. 05.
VZ-T	Vízmérnöki tervező	2014. 03. 05.

Kiemelten gyakorlott területei:

Tartószerkezet

2013. április 30-ig szakterületén jogosultságát ezen igazolással bizonyíthatja.

  
Kússal Ferenc  
(elnök)