

2018 AUG 23.

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**  
**ALPOLGÁRMESTER**

Ülés száma: 2195 - 11 / 2018.  
Iktatószám: 2196 - 148 / 2018.  
Az ülés időpontja: 2018. augusztus 28.

Átvette:.....

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Deák utca 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi döntésről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Önkormányzatunk 1/1 arányban tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal (a továbbiakban: Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület belterület 87639 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Deák u. 2. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 741 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan).

**1. Deák utca 2. A. épület**

építés éve	1941
utolsó felújítás éve	1987
beépített alapterület (m <sup>2</sup> )	493
szintek száma	1
pincszint (m <sup>2</sup> )	33
lakások száma (db)	2
- A/1. lakás (m <sup>2</sup> )	50
- A/4. lakás (m <sup>2</sup> )	48
nem lakás célú helyiségek száma (db)	2
- háziorsói rendelő (m <sup>2</sup> )	148
- Vöröskereszt (m <sup>2</sup> )	68

**2. Deák utca 2. B. épület**

építés éve	1930
utolsó felújítás éve	1987
beépített alapterület (m <sup>2</sup> )	61
szintek száma	2
pincszint (m <sup>2</sup> )	---
lakások száma (db)	3
- B/2. lakás (m <sup>2</sup> )	36
- B/3. lakás (m <sup>2</sup> )	25,1
- B/5. lakás (m <sup>2</sup> )	38,7

Az Ingatlan határos a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában belterület 87643 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlannal. A Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlant Önkormányzatunk 2017 decemberében 116.000.000 Ft összegért, bontási kötelezettséggel értékesítette a GRABARICS Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Grabarics Kft.) számára.

A Grabarics Kft. a 609/2017. számú adásvételi szerződésben foglalt bontási kötelezettségének teljesítése során tapasztaltak miatt kezdeményezte a telekhatárra épült Deák u. 2. szám alatti ingatlan B. épület hátfalának állapotvizsgálatát.

A PALOTA-HOLDING Zrt. két statikai szakvéleményt készített a Deák u. 2. szám alatti ingatlan B. épület egyes szerkezeti elemeiről.

A szakvélemények az alábbi, szószerinti, de nem teljes körűen felsorolt megállapításokat tartalmazzák:

- *A szomszédos épületek szerkezetileg nem épültek egymásra, szerkezetileg nem kapcsolódnak össze.*
- *Az elbontás alatt álló épületrészek az önkormányzat régi és szerkezetileg sérült épületét mégis, a szélteherrel való védelmével, támogatta, hőtechnikai szempontból pedig a lakásokat is óvta.*
- *A meglévő földszint+emeletes épület állaga nem kielégítő.*
- *Az épületen több jelentős repedések található; nem csak a bontás felőli tűzfalon, de a belső udvar felőli homlokzaton is.*
- *A függőfolyosó alá van dúcolva, melynek járófelülete is jelentősen károsodott.*

- *A tűzfali repedéseket most csak a padlástéri szakaszon lehet látni (mert jelenleg a többi szakaszon még nincs elbontva a mögöttes épület). A látható repedések a falszerkezet teljes vastagságát érintő, átmenő repedések, köztük a fuga teljesen kipergett és át lehet látni a falon.*
- *A padlástéri tűzfal térbelileg is deformálódott, eltér a függőtől és a síktól. A padlástéri kémények is abszurd formákat, elhúzásokat és csavarodásokat mutatnak.*
- *A tűzfal önmagában nem nevezhető stabilnak, állékonyságát a kéménytestek és az ácsszerkezet adják. Az tűzfal állapota mégis bizonytalan mivel:*
  - *a téglák között hiányos a habarcs,*
  - *a falakon átlós és függőleges irányú repedések láthatók,*
  - *a kéménytestek is bizonytalan szerkezeti állapotban vannak (dőlt, csavarodik).*
- *További negatív hatás, hogy:*
  - *a szomszédos bontás következtében a határoló fal eddig védett felülete is kap szélterhet.*
  - *az eddig védett szerkezeti részek szabaddá váltak (válnak), időjárásnak kitett állapot, nem kedvez a gyenge szerkezetnek (eső, fagy, szél, stb.)*
  - *a bontási tevékenységgel járó nagyterhelésű járművek forgalma keltette rezgések károsítják az eleve ingatag falakat (a tetőtérben)*
  - *a bontási munkálatokkal nem ér véget a rezgések okozta károsítás, mert többszintes, alépitménnyel is rendelkező társasház fog épülni, melynek főleg földmunkái további jelentős hatást gyakorolnak az épületre (még ha nem is épül a pince közvetlenül a tárgyi épület mellé).*
- *Megállapítottam és ez a fényképeken is látható, hogy a hátfal falazási minősége meglehetősen gyenge.*
- *A hátfalon függőleges végig futó repedések láthatóak, a kémények függőlegesében és a sarkoknál is.*
- *A kapubejáróval szembeni épület mellett egy odaépített fedett nyitott nagy belmagasságú tároló szín található, melynek hátfalát a most elbontandó épület fal adta, de a bontás után ez a lehatárolás megszűnik.*
- *[...] a földszint feletti földem esetében Kedvezőtlen elváltozásokat, lehajlásokat mozgásokra utaló jeleket itt nem tapasztaltam.*
- *Az emelet feletti lakásban repedésre, vagy stabilitás vesztesre utaló jeleket nem tapasztaltam.*
- *A padlástérbe felfutó kéménytestek térben és síkban is csavarodnak, állékonyságuk önmagukban sem megfelelő.*
- *A merevítő pillérek elváltak a merevítendő futó téglafalaktól, itt alakultak ki a függőleges repedések.*
- *Ugyancsak elvált a futó téglafal a hátfal két szélén beforduló oromfalaktól, itt is megjelentek a függőleges végig-futó repedések.*
- *[...]néhány célzott beavatkozással ezek a jelenségek teljes kifejlődése megállítható.*
- *Ezeknél a régi épületeknél a földszintenként szükséges koszorú hiányzik, de a záróföldmennél biztosan.*
- *Így a földem és az épület hátfal biztos elmozdulás-mentes kapcsolata hiányzik, ezért a hátfal enyhén ki is tér a függőleges síkból.*
- *Más épületeknél, és itt is azt javasoljuk, hogy a fa vagy másmilyen földem gerendáit laposacélok beépítése majd felhajlítása után dűbelezzék be az oromfalakba 60 cm-es sűrűséggel.*
- *Ez a megoldás azonban csak az oromfal földszinti stabilitását biztosítja.*
- *Biztosítani kell az oromfal földszint és a felső lezárás közötti szakaszán a megfelelő merevségeit.*

- *A vizsgált szerkezeteinkre és épületrészekre a szomszédos bontásnál, a majdani építésénél és földmunkáknál felhasznált gépek és berendezések mechanikus hatásai jelentenek kockázatot.*

A szakértők az alábbi javaslatokat fogalmazták meg

- *A meglévő lakóépület jelen állapotában ugyan áll, de tartószerkezeti szempontból nem nevezhető stabil szerkezetnek, még közvetlen életveszély nem áll fenn, de a tűzfalat (és egyben az épület egyéb, aládúcolt részeit is) mielőbb meg kell erősíteni.*
- *Az üzemen vagy használaton kívüli kéményeket (amelyek nem jelentenek szerkezeti merevítést) zárófödémig vissza kell bontani, megmaradó szakaszát ki kell betonozni.*
- *A tűzfal, oromfalak stabilizálása elkerülhetetlen, a stabilizálás módja, kialakítása pontosabb vizsgálatok alapján a fedélszék kiegészítésével, és külső-belső erősítő váz kiépítésével oldható meg.*
- *A veszélyeztetett épületet jelenleg is gipszpecsétékkel látták el. További pecsétéket kell elhelyezni és az épület állagát rendszeresen vizsgálni kell.*
- *[...] a bontás alatt a Kivitelezőnek állandó felügyeletet kell biztosítani az önkormányzati ingatlan felől.*
- *[...] a bontást követően (illetve azzal egy időben) a kivitelezőnek a jelenlegi állapotot (épített kerítés és fedett tér) elő kell állítania.*
- *A korábban a statikai szakvéleményben előírt függőfolyosóval kapcsolatos javítások és megerősítések nem készültek el. Ezért a károsodások mértéke a kezeletlenség miatt tovább nőtt.*
- *A függőfolyosó fa ducolattal alátámasztották, de a függőfolyosóval és annak alátámasztásával kapcsolatos korróziós és egyéb problémák hiánytalanul továbbra is fennállnak. A függőfolyosó alátámasztás nélkül életveszélyes!*
- *A szakvélemény korábbi részében leírt módon szükségesnek tartom a zárófödém és oromfal kapcsolatának stabil kialakítását.*
- *Ugyancsak elengedhetetlenül szükséges az oromfal és a fedélszék stabil kapcsolatának kialakítását is.*
- *Ezeket a munkákat a szomszédos építkezéstől függetlenül is el kellene végezni, de az építkezés miatti mechanikus hatások miatt a feladat sürgetővé vált, mert ezek a hatások az amúgy is bizonytalan illetve hiányzó kapcsolatok az épület állékonyságát veszélyeztetik.*
- *Az épület felújítása a dúcolással nem lett elvégezve, csak a problémák megoldását odázták el, ezért a függőfolyosóval kapcsolatos problémák továbbra is megoldásra várnak.*
- *A problémák olyan szintre jutottak el – függőfolyosó alátámasztása és javítása, függőfolyosó korlát cseréje, födém bekötés kivitelezése, oromfalbekötés kivitelezése- hogy **az épület gazdaságosan már nem újítható fel** a felújítás jelentős költségei miatt.*
- *Az épület jelenlegi állapota olyan anyagi ráfordításokat igényel és igényelne a jövőben (már csak koránál fogva is), ami okán a Tulajdonos szükségszerűen el kell gondolkozzon a felújítási költségek megtérüléséről. Nem részletezve a statikai problémákon túli, hőtechnikai, gépészeti, fűtési és gazdaságos fenntarthatóság jelen pillanatban is fennálló gondjait...*
- ***Amennyiben az épületet meg kívánják tartani, úgy a tartószerkezeti megerősítéseket haladéktalanul el kell végezni, még az építési munkálatok megkezdése előtt!***

A statikai szakértői vélemények alapján több tulajdonosi döntést is meg kell hozni az Ingatlan további hasznosítása tekintetében.

1. Azonnali döntés, feladat

1.1. A B. épületben bérleti jogviszonnyal rendelkező lakók számára más önkormányzati tulajdonú ingatlanban a jelenlegi bérleményüknek megfelelő színvonalú bérlemény biztosítása.

1.2. A B. épülettel kapcsolatos baleset-megelőzési intézkedések végrehajtása: épület lezárása, figyelemfelhívó táblák kihelyezése.

2. A következő hetek, hónapok lehetséges döntési alternatívái, feladatai

2.1. Az Ingatlan jövőbeli hasznosításáról szóló döntés előtt el lehet készíttetni az Ingatlanon található épületek műszaki állapotára vonatkozó teljes körű szakértői felmérést - in: felújítási, beruházási költségkalkuláció -, azonban a bejárás tapasztalatai és a statikai szakértők szakvéleménye alapján a B. épületet elidegenítése célszerű, tehát a műszaki állapotfelmérés elkészítése indokolatlan.

2.2. Ingatlan renoválása vagy bontása

Amennyiben az Ingatlan továbbra is önkormányzati tulajdonban marad, akkor az A. épület renoválása mellett lehetőség van a B. épület renoválására vagy bontására. Mindkét esetben gyors döntés szükséges, mert a Hubay tér 8. szám alatti ingatlan építése előtt el kell végezni bizonyos feladatokat. Renoválás esetén meg kell erősíteni a tartószerkezeti elemeket, bontás esetében pedig a műszakilag egyszerűbb és költséghatékonyabb megoldás akkor hajtható végre, ha a Hubay tér 8. szám alatti épület még nem épült meg. Természetesen ezen alternatíva megvalósítása esetén szükséges az Ingatlanon található épületek műszaki állapotára vonatkozó teljes körű szakértői felmérés elkészítése.

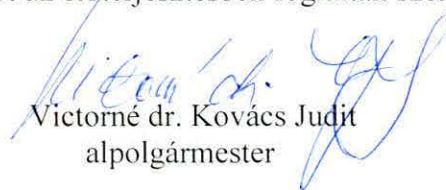
2.3. Ingatlan értékesítése


Célszerű meggondolni az Ingatlan pályázat útján történő értékesítését is. Ennek előnye, hogy egy rossz műszaki állapotú, elavult, korszerűtlen alaprajzi struktúrájú, önkormányzati szinten nehezen hasznosítható, gazdaságtalan működtetésű ingatlan helyett egy újonnan létesített ingatlan jelentősen javíthat a terület rész városképi megjelenésén (új orvosi rendelő, Hubay tér 8. cca. 60 lakásos társasház).

A 2. pontban felvázolt lehetőségek közül javaslom az Ingatlan értékesítését, mert a B. épület bontása vagy három kisméretű lakás megtartása miatti renoválás, és az A. épület jobb hasznosítási lehetőségének biztosítása is jelentős önkormányzati forrást igényel.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2018. augusztus 23.

  
Victorné dr. Kovács Judit  
alpolgármester

(1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda 

(2.) Egyeztetésre megküldve:

(3.) Mellékletek:

1. Deák u. 2. tulajdoni lap, lokáció, kataszteri nyilvántartás
2. Szakértői vélemény
3. Szakértői vélemény
4. Grabarics Kft. Deák u. 2. B. épületre vonatkozó észrevétele

(4.) Bizottságok: ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

(5.) Jegyzői láttaozás: 2018. augusztus hó 23. nap

Aláírás: 

(6.) Meghívandók: PALOTA-HOLDING vezérigazgatója

(7.) Az előterjesztést kapják: ---

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület belterület 87639 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület Deák u. 2. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 741 m<sup>2</sup> nagyságú, per-, teher- és igénymentes, 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlan B. épületében lévő lakásokban bérleti jogviszonnyal lakók számára másik önkormányzati tulajdonú ingatlanban a jelenlegi bérleményüknek megfelelő színvonalú bérleményt biztosít.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a bérlők részére cserebérlemény biztosításáról, továbbá készíttessen az ingatlan hasznosítási lehetőségeiről szóló előterjesztést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. október 15. a bérlők átköltöztetésére

2018. novemberi testületi ülés előterjesztés készítése az Ingatlan jövőbeli hasznosítására

**Jogszabálvi hivatkozás:**

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2018 AUG 23.  
Átvette: 

Elővenyességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....

2018 AUG 23. hó .....-n  




Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/268879/2018

2018.08.22

Szektor : 53

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 87639 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Deák utca 2.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0

741

0.00

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV., KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/2/2010/10.03.09

Vezetékjog

21 nm területre, engedélyszám: VMB-234/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

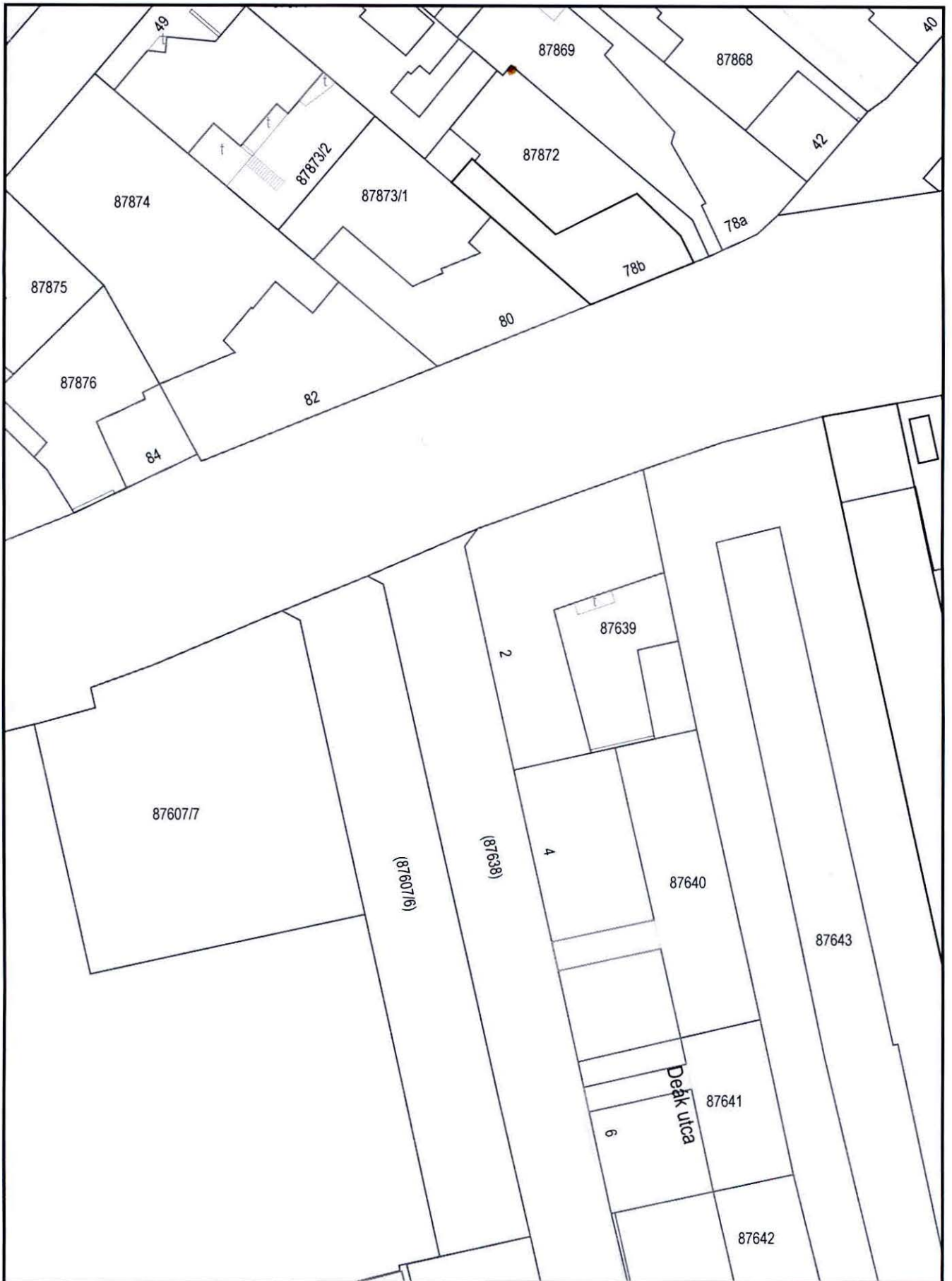
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

igonyító erővel nem rendelkezik





Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

Jogi rendezettége: Rendezett

1

## Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:	Lakóépület		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest	Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület	
I 04		Út, utca, házszám:	Deák utca 2	
I 05		Út, utca, házszám:		
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország	
I 07	Az ingatlan fekvése:	Belterület		1
I 08	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	741
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában		
I 10	A vagyon jellege:	Egyéb vagyon		2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	Forgalomképes		5
	Vagyon típusa:			
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : <input type="text"/>	2
I 13	Műemléki és természeti védettség:	Nincs védettség		1

## Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	1991. évi XXXIII. tv. 33.§./1/.	147
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	1992.06.26.	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	1/1	

## Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

**Résztulajdoni adatok**

Nincsenek résztulajdoni adatok bejegyezve

**Kezelői, szolgáltatói adatok**

I 28	Vagyonkezelő	kód:	
		név:	Egészségügyi Intézmény
		cím:	1152 Bp. Rákos út 77/a.
I 29	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	Az önkormányzat költségvetési intézménye 2
		név:	Egészségügyi Intézmény
		cím:	1152 Bp. Rákos út 77/a.

**Az ingatlan értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2010		3 738 059
	Forgalomképes	2015		14 614 931
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes	2010		3 738 059
	Forgalomképes	2015		49 358 941
I 33.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

Sorszám: 1

## A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Egyéb építési telek	3
F 02	A művelési ág jellege:	Művelés alól kivett egyéb terület	11
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m <sup>2</sup> : <input type="text"/>	741
F 04	A terület aranykorona értéke:	<input type="text"/>	.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	Egyéb művelés alól kivett terület	21
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Zártsorú	4
F 09	A telek beépítettségi foka:		20.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

## A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt árok befogadóval	1
F 15	Tűzivíz vezeték:	Egyedi	3
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

## A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	10 003 500
F 18	Becsült érték	2004	20 007 000

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

**F**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

Sorszám: 1

**A földterület értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2003	+ 0	0
F 17.2	Bruttó érték változás	2004	+ 10 003 500	10 003 500

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

A

Jogi rendezettség: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

**Az épület-nyilvántartás alapadatai**

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		
E 02	Az épület címe:	<i>Deák utca 2</i>	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:		év : 1941
E 06	Az utolsó felújítás éve:		év : 1987
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	493
E 08	Szintek száma:	db :	1
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	33
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
E 12	Az épület tetőszerkezete:	<i>Magas</i>	1
E 13	Tetőtéri beépítettség:	<i>Nem beépíthető!</i>	1
E 14	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
E 15	A fűtési rendszere:	<i>Egyedi</i>	6
E 16	Melegvíz-ellátás:	<i>Nincs</i>	1
E 17	Egyéb ellátottság:	<i>Telefonhálózat van</i>	2
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladéktárolás:	<i>Szeméttároló</i>	3

**Az épület helyiségei, közlekedői**

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	
E 21		m <sup>2</sup> :	
E 22	Lakások száma összesen:	db :	2
E 23		m <sup>2</sup> :	98.0
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	2
E 25		m <sup>2</sup> :	98.0
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	2
E 27		m <sup>2</sup> :	216.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből	db :	2
E 29	önkormányzati tulajdon:	m <sup>2</sup> :	216.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből	db :	
E 31	polgári védelem helyisége:	m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Lakóépület "E"

**E**

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

A

**A lakóépület értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2013		1 711 949
E 33.0	Becsült érték	2013		17 177 885
E 34.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Deák utca 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 1.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	24.5	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:	1	L 23	m <sup>2</sup> :	6.3	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	6.7	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	3.4	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel		2	L 29	m <sup>2</sup> :	7
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.1	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartozkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	50	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	50	

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2010	625 163
L 43	Becsült érték	2010	5 220 572
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 2. / 3.

Ingatlanjelleg:  Helyrajzi szám 87639

**A lakás értékadat változásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 277 683	277 683
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 12 091	289 774
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 42 424	332 198
L 42.4	Bruttó érték változás	2010	+ 292 965	625 163

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Deák utca 2		
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A lépcsőház:	Földszint	ajtó: 4.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0	
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!		
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
	Vagyon típusa:			
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos	2	
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9	
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
L 10	Fűtési mód:	egyedi: villany	5	
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	5	

## A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	30.7
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	14.1
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	3.2
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	48
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	48

## Adatrögzítés:

## Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

**A lakás értékadatai**

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2013	535 055
L 43	Becsült érték	2013	5 033 204
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

**A lakás értékadat változásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 373 207	373 207
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 16 251	389 458
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 40 727	430 185
L 42.4	Bruttó érték változás	2013	+ 104 870	535 055

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

Kelt.: Aláírás:

lapszám: 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Deák utca 2		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A	lépcsőház:	Földszint
B 03	A helyiség megnevezése:	orvosi rendelő		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Háziorvosi rendelő		12645
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	Nincs megadva!		
B 08	A helyiség forgalomképesége:	Korlátozottan forgalomképes		3
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db:	3
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	60
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db:	6
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	88
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db:	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:		m <sup>2</sup> :	148
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		
B 16	Fűtési mód:	központi fűtés		
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler		

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2009	0
B 19	Becsült érték		0
B 20	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 50

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 4.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2006	+ 857 733	857 733
B 18.2	Bruttó érték változás	2009	- 857 733	0

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2018.AUG.16.

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

A

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

**Az épület-nyilvántartás alapadatai**

N 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:			
N 02	Az épület címe:		<i>Deák utca 2</i>	
N 03	Rendeléstől eltérő használat:			
N 04	Rendeltetési egység azonosítója:		<i>Háziorvosi rendelő</i>	12645
N 05	Rendeltetési egység természetes mérőszáma:		<i>munkahely</i>	3
N 06	Kapacitás:			15
N 07	Az épület forgalomképessége:		<i>Koriátózottan forgalomképes törvény alapján</i>	
	Vagyon típusa:			
N 08	A fő funkció helyiségei összesen:		db : 3	m <sup>2</sup> : 60
N 09.1	A fő funkció helyiségei: <i>orvosi rendelő</i>		db : 3	N 10.1 m <sup>2</sup> : 60.0
N 11.1	Kiszolgáló helyiségek összesen:		db : 6	N 12.1 m <sup>2</sup> : 88
N 11.2	ebből:	Tanműhely:	db :	N 12.2 m <sup>2</sup> : .0
N 11.3		Tornaterem:	db :	N 12.3 m <sup>2</sup> : .0
N 11.4		Uszoda:	db :	N 12.4 m <sup>2</sup> : .0
N 11.5		<i>Aula</i>	db : 1	N 12.5 m <sup>2</sup> : 26.0
N 11.6		<i>Egyéb helyiség</i>	db : 5	N 12.6 m <sup>2</sup> : 62.0
N 13	Sportpályák:	száma:	db :	
N 14		nagysága:		m <sup>2</sup> : .0
N 15	Társasházi alapító okirat szerint:	a külön tulajdon alapterülete:		m <sup>2</sup> : .0
N 16		közös tulajdoni hányad:		
N 17	Külön tulajdon:	rendeltetése:		
N 18		forgalomképessége:		

Írások száma: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

A

**Az épület műszaki adatai**

N 18	Az építés éve:		év :	1941
N 19	Az utolsó felújítás éve:		év :	
N 20	Beépített alapterület:		m <sup>2</sup> :	
N 21	Szintek száma:		db :	
N 22	Szintek nettó területe:		m <sup>2</sup> :	
N 23	Pinceszint területe:		m <sup>2</sup> :	
N 24	Függőleges teherhordó szerkezet:			
N 25	Az épület tetőszerkezete:			
N 26	Tetőtéri beépítettség:			
N 27	Az épület állapota:	Részleges felújítással megfelelővé tehető		2
N 28	A fűtési rendszere:	egyedi		3
N 29	Melegvíz-ellátás:	Nincs		1
N 30	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van		2
N 31	Felvonók, mozgólépcsők száma száma:		db :	
N 32	Akadálymentességi követelményeknek való megfelelés:	Nem felel meg		2

Intézményi épületrész leírás:

**Az intézmény értékadatai**

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
N 33	Könyv szerinti bruttó érték	2010	3 738 059
N 34	Becsült érték	2010	3 738 059
N 35	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 78

Leírás:

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Intézmény, nem lakás célú épület "N"

**N**

lapszám: 1. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

A

**Az intézmény értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
N 33.1	Könyv szerinti bruttó érték	2003	+ 952 000	952 000
N 33.2	Bruttó érték változás	2005	+ 44 125	996 125
N 33.3	Bruttó érték változás	2005	- 275	995 850
N 33.4	Bruttó érték változás	2006	+ 1 583 190	2 579 040
N 33.5	Bruttó érték változás	2009	+ 857 733	3 436 773
N 33.6	Bruttó érték változás	2010	+ 213 704	3 650 477
N 33.7	Bruttó érték változás	2010	+ 87 582	3 738 059

**Kapcsolódó betétlapok értékadatai**

Kapcsolódó lakás és helyiség betétlapokról Bruttó: 0 Ft Becsült: 0 Ft

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

## A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Deák utca 2		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsőház:	Földszint	ajtó:
B 03	A helyiség megnevezése:	Vöröskereszt (iroda ?)		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Egyéb hivatali épületek (irodaházak)	12224	
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	0 / 0	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	Nincs megadva!		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes	5	
B 09	A fő funkció helyisége	helyiség:	db :	3
B 10		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	54
B 11	Kiszolgáló helyiségek	helyiségek:	db :	2
B 12		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	14
	Kiegészítő helyiségek	helyiségek:	db :	
		alapterülete:	m <sup>2</sup> :	
B 13	Alapterület összesen*:	m <sup>2</sup> : 68		
B 14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna	9	
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van	2	
B 16	Fűtési mód:	egyedi: gáz	5	
B 17	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler	5	

\* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

## A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2006	551 731
B 19	Becsült érték	2004	6 924 109
B 20	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

**B**

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

**A nem lakás célú helyiség értékváltozásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2003	+ 528 709	528 709
B 18.2	Bruttó érték változás	2006	+ 23 022	551 731

**Adatrögzítés:**

**Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 2. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

B

Jogi rendezettség: *Rendezetlen, tulajdonba bekerült*

3

**Az épület-nyilvántartás alapadatai**

E 01	Az épület funkció szerinti megnevezése:		
E 02	Az épület címe:	<i>Deák utca 2</i>	
E 03	Rendeléstől eltérő használat:		
E 04	Az épület forgalomképessége:	<i>Forgalomképes</i>	5
	Vagyon típusa:		
E 05	Az építés éve:		év : 1930
E 06	Az utolsó felújítás éve:		év : 1987
E 07	Beépített alapterület:	m <sup>2</sup> :	61
E 08	Szintek száma:	db :	2
E 09	Szintek nettó területe:	m <sup>2</sup> :	
E 10	Pinceszint területe:	m <sup>2</sup> :	
E 11	Függőleges teherhordó szerkezet:	<i>Hagyományos, falazott</i>	1
E 12	Az épület tetőszerkezete:		
E 13	Tetőtéri beépítettség:	<i>Nem beépíthető!</i>	1
E 14	Az épület állapota:	<i>Részleges felújítással megfelelővé tehető</i>	2
E 15	A fűtési rendszere:	<i>Egyedi</i>	6
E 16	Melegvíz-ellátás:	<i>Nincs</i>	1
E 17	Egyéb ellátottság:	<i>Telefonhálózat van</i>	2
E 18	Felvonók száma:	db :	
E 19	Hulladékártólas:	<i>Nincs</i>	1

**Az épület helyiségei, közlekedői**

E 20	Közös helyiségek, közlekedők:	db :	
E 21		m <sup>2</sup> :	
E 22	Lakások száma összesen:	db :	3
E 23		m <sup>2</sup> :	99.8
E 24	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	3
E 25		m <sup>2</sup> :	99.8
E 26	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	
E 27		m <sup>2</sup> :	.0
E 28	Nem lakás célú helyiségekből	db :	
E 29	önkormányzati tulajdon:	m <sup>2</sup> :	.0
E 30	Nem lakás célú helyiségekből	db :	
E 31	polgári védelem helyisége:	m <sup>2</sup> :	
Egyéb megjegyzések:			

lapszám: 2. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám: 87639

B

**A lakóépület értékadatai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+-)	bruttó érték egyenleg Ft
E 32.0	Könyv szerinti bruttó érték	2015		2 899 482
E 33.0	Becsült érték	2015		12 174 056
E 34.0	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető,	50

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

**A lakás főbb jellemzői**

L 01	A lakás postai címe:	Deák utca 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: B	lépcsőház: <input type="text"/>	Földszint	ajtó: 2.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: olaj			6
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

**A lakás helyiségei, területe**

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	23	
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :		
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :		
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :		
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :		
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :		
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9	
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba		1	L 29	m <sup>2</sup> :	3
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:				L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:	1	L 32	m <sup>2</sup> :	1
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :		
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :		
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	36	
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	36	

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2008	1 040 499
L 43	Becsült érték	2008	4 318 280
L 44	Állagmutató	3	20-39% - nem megfelelő, 30

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 5. / 3.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

**A lakás értékadat változásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 124 438	124 438
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 5 419	129 857
L 42.3	Bruttó érték változás	2007	+ 287 280	417 137
L 42.4	Bruttó érték változás	2007	+ 18 682	435 819
L 42.5	Bruttó érték változás	2007	+ 574 135	1 009 954
L 42.6	Bruttó érték változás	2008	+ 30 545	1 040 499

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



lapszám: 4. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettsége: *Rendezett*

1

**A lakás főbb jellemzői**

L 01	A lakás postai címe:	Deák utca 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 3.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> :		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: gáz			4
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

**A lakás helyiségei, területe**

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	14.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m <sup>2</sup> :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	8.4
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	2.1
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:		db:		L 32	m <sup>2</sup> :
L 33	Közlekedési helyiség:					m <sup>2</sup> :	
L 34	Tároló helyiség:		db:		L 35	m <sup>2</sup> :	
L 36	Műterem területe:					m <sup>2</sup> :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m <sup>2</sup> :	
L 40	A lakás területe összesen:					m <sup>2</sup> :	25.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m <sup>2</sup> :	25.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 2.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	1 137 898
L 43	Becsült érték	2015	3 480 333
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 4. / 3.

Ingatlanjelleg: 11221 - 31 Helyrajzi szám 87639

## A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 202 443	202 443
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 8 815	211 258
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 21 212	232 470
L 42.4	Bruttó érték változás	2014	+ 212 139	444 609
L 42.5	Bruttó érték változás	2014	+ 343 615	788 224
L 42.6	Bruttó érték változás	2015	+ 325 764	1 113 988
L 42.7	Bruttó érték változás	2015	+ 23 910	1 137 898

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Lapszám: 3. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

Jogi rendezettség: *Rendezett*

1

**A lakás főbb jellemzői**

L 01	A lakás postai címe:	Deák utca 2			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jele: B	lépcsőház:	I. emelet	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m <sup>2</sup> : <input type="text"/>		
L 04		közös tulajdoni hányada:	0/0		
L 05	A lakásból résztulajdon:	Nincs megadva!			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfortos			2
L 08	Közműellátottság:	valamennyi közmű			11
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	cirkógejzir			3
L 11	Melegvíz ellátottság:	Villanyboyler			5

**A lakás helyiségei, területe**

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m <sup>2</sup> :	17.2
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m <sup>2</sup> :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m <sup>2</sup> :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m <sup>2</sup> :	
L 22		hall:	db:		L 23	m <sup>2</sup> :	
L 24		lakó előtér:	db:	1	L 25	m <sup>2</sup> :	4.7
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m <sup>2</sup> :	9.6
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:	Fürdőszoba WC-vel	2	L 29	m <sup>2</sup> :	5
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m <sup>2</sup> :	
L 31		WC:	db:		L 32	m <sup>2</sup> :	
L 33	Közlekedési helyiség:				m <sup>2</sup> :		
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m <sup>2</sup> :	2.2
L 36	Műterem területe:				m <sup>2</sup> :		
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m <sup>2</sup> :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:				m <sup>2</sup> :		
L 40	A lakás területe összesen:				m <sup>2</sup> :		38.7
L 41	A lakás hasznos alapterülete:				m <sup>2</sup> :		38.7

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

## A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	721 085
L 43	Becsült érték	2015	4 375 443
L 44	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő, 70

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 3. / 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 31

Helyrajzi szám 87639

**A lakás értékadat változásai**

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 312 133	312 133
L 42.2	Bruttó érték változás	2006	+ 13 592	325 725
L 42.3	Bruttó érték változás	2008	+ 33 092	358 817
L 42.4	Bruttó érték változás	2015	+ 362 268	721 085

**Adatrögzítés:****Adatellenőrzés:**

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kiszugló Kft. Mérnöki Iroda  
1149. Budapest, Róna u. 113.  
Tel.: 222-44-49, Mobil: 06-30-9425-452  
Munkaszám:91./2018

---

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY


A

Budapest XV. Hubay Jenő tér 8. szám alatti bontási munkálatokkal érintett,  
a Budapest XV. Deák u. 2. szám alatti épület állékonyságának vizsgálata  
céljából

Megbízó: Palota Holding Zrt. 1156 Budapest Száraznád u. 4-6  
Képviselő: Herczku Éva

Budapest, 2018. július 6.

Ez a dokumentum 6 számozott oldalt tartalmaz



Székely János  
okl. építőmérnök  
tartószerkezeti tervező  
szakértő  
MK.szám:01-2050



Scheiber Zoltán  
okl. építőmérnök  
tartószerkezeti tervező  
tartószerkezeti, épszerk. és ig. szakértő  
MK.szám: T-T, T-Sz, Esz-Sz 01-0062  
IM.eng. szám.: 1875

## **1./ Előzmények**

2018. 06. 25-én Megbízó felkérésére helyszíni bejárást tartottunk az érdekeltek bevonásával a Hubay Jenő tér 8. sz. alatti területen, valamint Deák u. 2. szám alatti ingatlanon.

Az építési területen a meglévő házak lebontásával a telken új lakóépület együttes keletkezik. A lebontott, illetve bontás alatt lévő épületek telekhatárra épültek hasonlóan a szomszédos telken lévő épületek is.

A szemle a Deák utca 2 sz. alatti, szomszédos, önkormányzati tulajdonú épület állékonyságának megítélését szolgálta.

A szemle során bejártuk az építési területet, átmentünk a Deák utcai szomszédos lakóépületbe és a padlásra.

## **2./ Helyszíni szemle megállapításai**

A bontási munkák során kiderült, hogy a szomszédos épületek szerkezetileg nem épültek egymásra, szerkezetileg nem kapcsolódnak össze.

Az elbontás alatt álló épületrészek az önkormányzat régi és szerkezetileg sérült épületét mégis, a szélteherrel való védelmével, támogatta, hőtechnikai szempontból pedig a lakásokat is óvta.

A meglévő földszint+emeletes épület állaga nem kielégítő.

Az épületen több jelentős repedések található; nem csak a bontás felőli tűzfalon, de a belső udvar felőli homlokzaton is.

A függőfolyosó alá van dúcolva, melynek járófelülete is jelentősen károsodott.

A tűzfali repedéseket most csak a padlástéri szakaszon lehet látni (mert jelenleg a többi szakaszon még nincs elbontva a mögöttes épület). A látható repedések a falszerkezet teljes vastagságát érintő, átmenő repedések, köztük a fuga teljesen kipergett és át lehet látni a falon.

A padlástéri tűzfal térbelileg is deformálódott, eltér a függőtől és a síktól.

A padlástéri kémények is abszurd formákat, elhúzásokat és csavarodásokat mutatnak.





**1. ábra Bontás alatti állapot**



**2. ábra Veszélyeztetet épület udvari homlokzata**

Bár a padlástér ácsszerkezete megfelelőnek látszik, az eresz körül látunk korhadt részeket.

Súlyosabb az oromfalak, tűzfal állapota. A félnyereg tető hajlásszöge kb 45 fok, az tűzfal teteje járdavonaltól mintegy kb. 12,00 m, vastagsága, a padlástéri szakaszon nem több 14 cm-nél. Ezek a fal karcsúságát növelő tényezők. A tűzfal önmagában nem nevezhető stabilnak, állékonyságát a kéménytestek és az ácsszerkezet adják. Az tűzfal állapota mégis bizonytalan mivel:

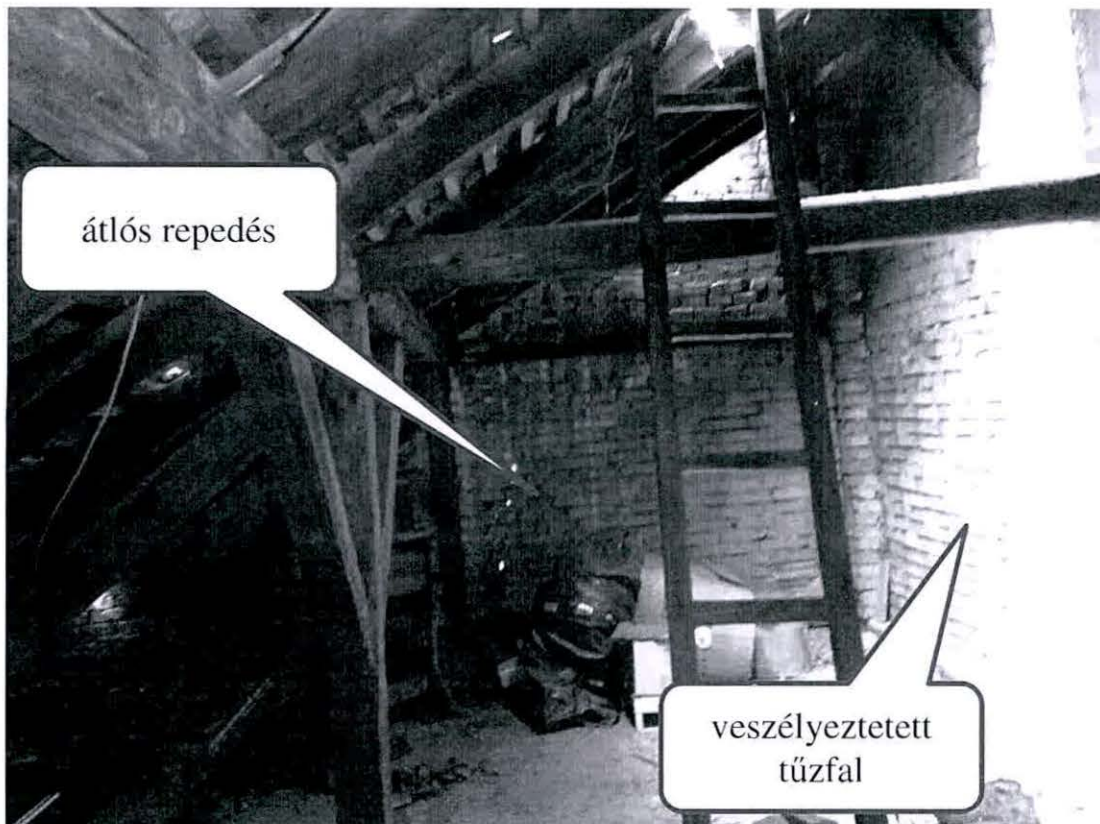
- a téglák között hiányos a habarcs,
- a falakon átlós és függőleges irányú repedések láthatók,
- a kéménytestek is bizonytalan szerkezeti állapotban vannak (dől, csavarodik).

További negatív hatás, hogy:

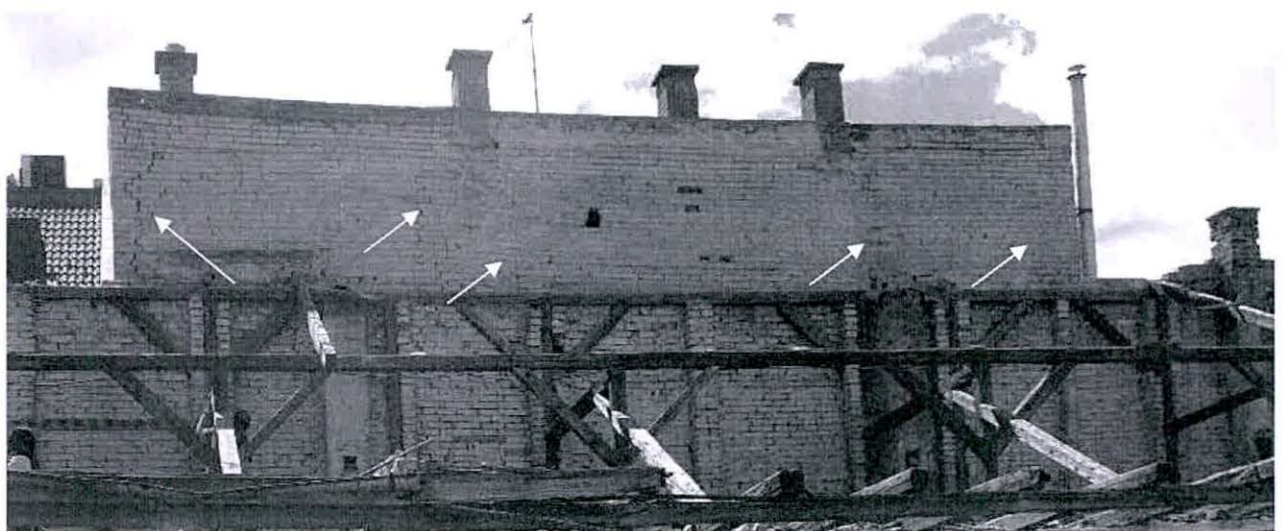
- a szomszédos bontás következtében a határoló fal eddig védett felülete is kap szélterhet.
- az eddig védett szerkezeti részek szabaddá váltak (válnak), időjárásnak kitétt állapot, nem kedvez a gyenge szerkezetnek (eső, fagy, szél, stb.)
- a bontási tevékenységgel járó nagyterhelésű járművek forgalma keltette rezgések károsítják az eleve ingatag falakat (a tetőtérben)
- a bontási munkálatokkal nem ér véget a rezgések okozta károsítás, mert többszintes, alépitménnyel is rendelkező társasház fog épülni, melynek főleg földmunkái további jelentős hatást gyakorolnak az épületre (még ha nem is épül a pince közvetlenül a tárgyi épület mellé)

Egyéb statikai, munka- és balesetvédelmi problémát jelent a Deák u. 2. szám alatti két épülettömeget összekötő fedett (de nyitott) szín, ugyanis:

- adott szakaszon nincs a saját telken lévő határoló fal
- a bontás során a szeparáltság megszűnik, és adott faszerkezeti térlefedés oldalról nyitottá lesz
- adott faszerkezet alapjában véve sem nevezhető méretezett tartószerkezetnek, utólag eszkábált felépítmény
- a szerkezet önmagában sem stabil, de a fal bontásával életveszélyessé válhat, mert új terhek jelennek meg (szélteher), amire a szerkezet, kizárt, hogy méretezve lenne
- adott falszakasz elbontásával ezt a felépítményt is szükséges lesz elbontani (de legalábbis alacsonyabbra átépíteni és merevíteni)
- a bontás alatt a Kivitelezőnek állandó felügyeletet kell biztosítani az önkormányzati ingatlan felől
- a bontást követően (illetve azzal egy időben) a kivitelezőnek a jelenlegi állapotot (épített kerítés és fedett tér) elő kell állítania



**3. ábra Padlástér-Deák u. 2.**



**4. ábra Repedések a tűzfalon**

### 3./ Összefoglalás javaslatok

A meglévő lakóépület jelen állapotában ugyan áll, de tartószerkezeti szempontból nem nevezhető stabil szerkezetnek, még közvetlen életveszély nem áll fenn, de a tűzfalat (és egyben az épület egyéb, aládúcolt részeit is) mielőbb meg kell erősíteni.

Kéményeket kéményseprőkkel is felül kell vizsgáltatni! Az üzemen vagy használaton kívüli kéményeket (amelyek nem jelentenek szerkezeti merevítést) zárófödémig vissza kell bontani, megmaradó szakaszát ki kell betonozni.

A tűzfal, oromfalak stabilizálása elkerülhetetlen, a stabilizálás módja, kialakítása pontosabb vizsgálatok alapján a fedélszék kiegészítésével, és külső-belső erősítő váz kiépítésével oldható meg.

A veszélyeztetett épületet jelenleg is gipszpecsétekkel látták el. További pecséteket kell elhelyezni és az épület állagát rendszeresen vizsgálni kell.



Székely János  
okl. építőmérnök  
tartószerkezeti tervező  
szakértő  
MK.szám:01-2050



Scheiber Zoltán  
okl. építőmérnök  
tartószerkezeti tervező  
tartószerkezeti, épszerk. és ig. szakértő  
MK.szám: T-T, T-Sz, Esz-Sz 01-0062  
IM.eng. szám.: 1875

**Statikai szakvélemény**

**a**

**Budapest XV. ker. Deák u. 2. sz.**

**alatti lakóépület egyes**

**szerkezeteiről**

**Megrendelő:** PALOTAHOLDING ZRT.  
1156 Budapest  
Száraznád u. 4-6

**Statikus tervező:** Kakuszi Ferenc  
1048 Budapest  
Bőröndös u. 9  
T-1 01-4699

A szakvélemény

számozott oldalt tartalmaz

**Aláírólap**

**a**

**Budapest XV. ker. Deák F. u. 2. sz.  
alatti lakóépület egyes szerkezeteinek  
statikai szakvéleményéhez**

Statikus tervező  
Igazságügyi szakértő  
Kakuszi Ferenc  
Budapest  
Bőröndös u. 9  
**T-1 01-4699**

**IMSZI 5417 -----**

## **Tartalomjegyzék**

**a**

### **Budapest XV. ker. Deák F. u. 2. sz. alatti lakóépület egyes szerkezeteinek statikai szakvéleményéhez**

Borítólap

Aláírólap

Tartalomjegyzék

Tervezői nyilatkozat

Statikai szakvélemény

Statikai számítás

Fényképek           ig

**Statikus tervezői nyilatkozat**

**a**

**Budapest XV. ker. Deák F. u. 2. sz.**

**alatti lakóépület egyes szerkezeteinek**

**statikai szakvéleményéhez**

Alulírott statikus tervező kijelentem, hogy a szakvéleményben foglaltak kielégítik az ágazati szabványokban foglaltakat.

A statikai fejezetben foglalt anyagok , szerkezetek és műszaki megoldások kielégítik a teherbírási, stabilitási, balesetvédelmi, környezetvédelmi előírásokat.

Budapest 2018. július 11.

Kakuszi Ferenc  
statikus vezető tervező  
igazságügyi szakértő



## Statikai szakvélemény

a

Budapest XV. ker. Deák u. 2. sz.

alatti lakóépület egyes

szerkezeteiről

### 1. Előzmények:

A társasház kezelője a kezelése alatt álló épület hátsó udvari részének emeletén korábban egy lakást szeretett volna kialakítani és azt hasznosítani.

Ez a lakás akkor lakatlan volt.

Az akkori szakvélemény alapján a társasház kezelője a függőfolyosót aládúcolta.

A dúcolás jelenleg is látható.

Az emeleti lakásban jelenleg már laknak.

Jelen szakvélemény elkészítése azért vált szükségessé, mert a szomszédos, Hubai tér 8 sz. alatti telken egy többlakásos társasház építésének előkészítő munkái kezdődtek meg; jelenleg csak a bontási folyamatoknál tartanak.

A szakvéleményben az épület jelenlegi állapotának rögzítése mellett a szomszédos építkezésből és bontásból adódó kockázatokat vizsgáljuk meg.

A múlt héten 2018.július 5-én helyszíni szemlét tartottunk a Palotaholding Zrt., az Önkormányzat képviselői, a Kivitelező / Befektető képviselője / részvételével.

A helyszíni szemlén én is részt vettem.

Áttekintettük a kialakult helyzetet melynek alapján, valamint a korábbi felmérések és a helyszíni szemle során készített fényképek alapján született meg jelen szakvélemény.

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettem, melyeket mellékelek a szakvéleményhez CD adathordozón is.

A fényképfelvételek jelen szakvélemény elválaszthatatlan részét képezik.

## 2. Helyszíni szemle:

### Az épület

Az épület derékszögben az utcafrontra illeszkedik, az utcára merőleges nyúlványai a szomszédos telekhatárra lettek megépítve.

Itt elsősorban a szomszédos telekhatárra illeszkedő épületrészeket vizsgáltuk meg.

A vizsgálat tárgyát konkrétan a kapubejáróval szembeni hátsó, telekhatáron álló önálló udvari épület, valamint a balról kapcsolódó engedély nélkül megépített épületrész képezi.

Az épület földszintje és emeleti lakása jelenleg lakott.

Az épület hosszfalas szerkezetű, téglafalazattal épült.

A falazatok vastagsága 30,38 cm

A hosszfalak fesztávolsága 4,10 m

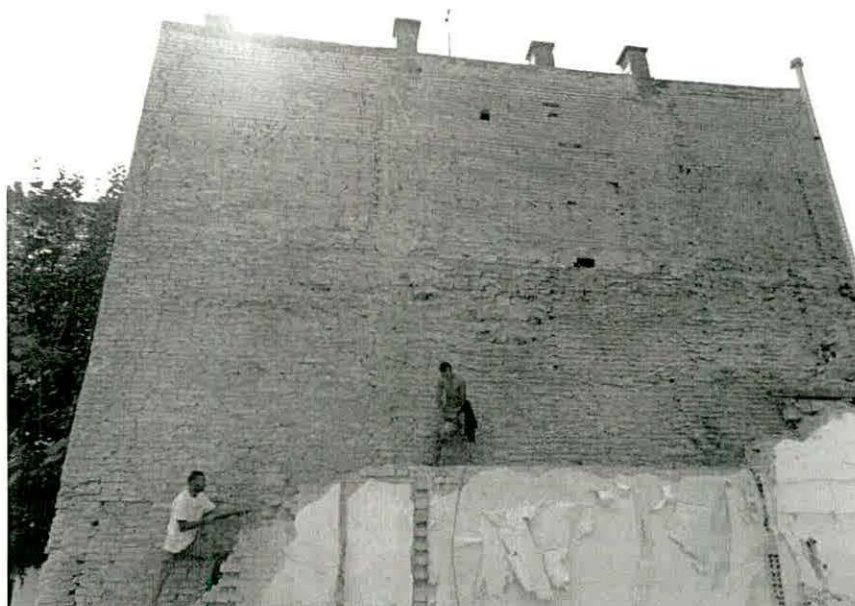
A függőfolyosó kinyúlása 1,10 m

A héjazat hornyolt cserépfedés.

A fedélszék félnyeregű.

Az emeleti lakás egy függőfolyosóról érhető el.

Az építkezéssel kapcsolatos bontások miatt a telekhatárra illeszkedő épületrész hátfala láthatóvá vált (lásd CD melléklet 1., 2., és 3. jelű képek).



Megállapítottam és ez a fényképeken is látható, hogy a hátfal falazási minősége meglehetősen gyenge.

A hátfalon függőleges végig futó repedések láthatóak, a kémények függőlegesében és a sarkoknál is.

A kapubejáróval szembeni épület mellett egy odaépített fedett nyitott nagy belmagasságú tároló szin található, melynek hátfalát a most elbontandó épület fal adta, de a bontás után ez a lehatárolás megszűnik (lásd CD melléklet 5., 6., 7. és 8. jelű képek).



Ezért gondoskodni kell arról, hogy a bontás utáni állapotban is megfeleljen ez a tároló szin a statikai követelményeknek.

A tetőt fa oszlopok tartják, tehát a szomszédos most elbontás alatt álló épületrész nem vesz részt a teherviselésben, de szélárnyékot nyújt.

A bontás után megmaradó tároló szin merevítése az így kialakult helyzetben nem megfelelő, ugyanis az oszlopok összekötése nem biztosítja a vízszintes erők felvételét.

Erre a nagy magasságra amúgy sincs szükség, ezért az összefoglaló részben részletezett belmagasság csökkentést végre kell hajtani.

A belmagasság csökkentéssel egyidejűleg gondoskodni kell a jelenlegi faszerkezeteken futó elektromos és gáz vezetékek megfelelő elhelyezéséről.

### Közbenső földém

Megvizsgáltuk szemrevételezéssel a földszint feletti földémet a földszinti lakásból.

Kedvezőtlen elváltozásokat, lehajlásokat mozgásokra utaló jeleket itt nem tapasztaltam.

A közbenső födém acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat.

A téglaboltozaton salak és homokfeltöltés lett beépítve, melybe a párnafák beágyazásra kerültek.

A feltöltésbe ágyazott párnafákon deszkaborítás és burkolat – hideg illetve melegburkolattalálható.

A födémgerendák melegen hengerelt acélgerendák (lásd CD melléklet 2. jelű kép).

A födém acélgerendák talpszélessége és magassági mérete az alsó lakásból mérve változó.

Talpszélességek 90-100-90-100 stb. mm., a gerendák ebben a ritmusban követik egymást.

A gerendák egymástól mért tengelytávolsága 90-92-93 cm egy határon belül ez az érték változó.

Gerenda magasságok 200-220-200-220 mm ebben a mérettartományban váltakoznak.

### Emelet feletti födém

Az emelet feletti födém csapos / vagy borított / gerendás födém.

Az emelet feletti lakásban repedésre, vagy stabilitás veszteségre utaló jeleket nem tapasztaltam.

A lakók csak a bontással kapcsolatos túlzott zajokat és mechanikus hatásokat tapasztalták (néhány új hajszálrepedés az Ő beszámolójuk szerint megjelent).

### Függőfolyosó

A függőfolyosó jelenleg stabilan alá van dúcolva, ezért ezzel a területtel most nem kell foglalkozni.

Megjegyzés: az aládúcolás nélkül a függőfolyosó életveszélyes (leszakadhat).

### Padlástér

A padlástér hátfala futó nagyméretű téglákból épült meg, a merevítést a téglák kéménypillérek biztosítják.

A padlástérbe felfutó kéményttestek térben és síkban is csavarodnak, állékonyságuk önmagukban sem megfelelő.

A merevítő pillérek elváltak a merevítendő futó téglafalaktól, itt alakultak ki a függőleges repedések.

Ugyancsak elvált a futó téglafal a hátfal két szélén beforduló oromfalaktól, itt is megjelentek a függőleges végig-futó repedések.

Ezek az itt is látható repedések nem ritkák más épületeknél sem, de néhány célzott beavatkozással ezek a jelenségek teljes kifejlődése megállítható.

Ezeknél a régi épületeknél a földszintenként szükséges koszorú hiányzik, de a zárófödémnél biztosan.

Így a földém és az épület hátfal biztos elmozdulás-mentes kapcsolata hiányzik, ezért a hátfal enyhén ki is tér a függőleges síkból.

Más épületeknél, és itt is azt javasoljuk, hogy a fa vagy másmilyen földém gerendáit laposacélok beépítése majd felhajlítása után dübelezzék be az oromfalakba 60 cm-es sűrűséggel.

Gyakori és itt is javasolt megoldás, hogy a dübeleket, vagy csavarozást teljesen átvezetik a falon és a fal ellentétes oldalán egy laposacéllal teszik igazán stabillá a kapcsolatot.

Ez a megoldás azonban csak az oromfal földszinti stabilitását biztosítja.

Biztosítani kell az oromfal földszint és a felső lezárás közötti szakaszán a megfelelő merevséget.

Ezen a padlástéri területen először ellenőrizzük és megerősítjük a fedélszék kapcsolatait.

Az így megerősített és stabillá tett fedélszékhez az oromfalon átvezetett és az ellentétes oldalon laposacéllal lezárt csavarokkal biztosítjuk az oromfal és a fedélszék megfelelően stabil kapcsolatát.

### A folyó építkezés

Kivitelező és beruházó rendelkezésemre bocsátotta a tervezett épület terveit.

Részünkre elsősorban az épülő épület helyszínrajzi elhelyezkedése, valamint az alépítményi rész a releváns.

A helyszínrajzból kiderült, hogy az épület nem illeszkedik az általunk vizsgált és aggályosnak talált két épületrészhez, a kapubejáróval szembeni félnyeregretetős épülethez és a mellette lévő fedett nyitott tárolóhoz.

Tervezés során a tartószerkezeti tervező, az alapozás és alapozási mélységek és a kivitelezés közbeni munkaárok biztonsági számításainál, bizonyosan számításba vette a talajmechanikai szakvéleményt és a helyi adottságokat. Jelen szakvéleménynek nem feladata azon tervek felülvizsgálata.

A vizsgált szerkezeteinkre és épületrészekre a szomszédos bontásnál, a majdani építésénél és földmunkáknál felhasznált gépek és berendezések mechanikus hatásai jelentenek kockázatot.

### 3. Összefoglalás

Összefoglalóan elmondhatjuk, hogy a tárgyi épületünk közbelső födémének acélgerendái jó állapotban vannak és a statikai számítás szerint megfelelő szilárdságúak.

Ugyancsak megfelelő minőségű és szilárdságú az emelet feletti fafödém is (melyet csak szemrevételezéssel állapítottunk meg).

A korábban a statikai szakvéleményben előírt függőfolyosóval kapcsolatos javítások és megerősítések nem készültek el.

Ezért a károsodások mértéke a kezeletlenség miatt tovább nőtt.

A függőfolyosó fa dúcolattal alátámasztották, de a függőfolyosóval és annak alátámasztásával kapcsolatos korróziós és egyéb problémák hiánytalanul továbbra is fennállnak. A függőfolyosó alátámasztás nélkül életveszélyes!

A korlát állapota nem megfelelő az elhatalmasodó korrózió miatti cseréje nem történt meg.

A szakvélemény korábbi részében leírt módon szükségesnek tartom a zárófödém és oromfal kapcsolatának stabil kialakítását.

Ugyancsak elengedhetetlenül szükséges az oromfal és a fedélszék stabil kapcsolatának kialakítását is.

Ezeket a munkákat a szomszédos építkezéstől függetlenül is el kellene végezni, de az építkezés miatti mechanikus hatások miatt a feladat sürgetővé vált, mert ezek a hatások az amúgy is bizonytalan illetve hiányzó kapcsolatok az épület állékonyságát veszélyeztetik.

Az építkezés megkezdése előtt mindenképpen szükséges egy szokásos és talán az építési engedély határozatban is előírt állagfelvételi jegyzőkönyv felvételére, amiből kiderülhet, hogy az építkezés befejezését követően látható mely hibák állnak az építkezéssel ok-okozati összefüggésben.

Az épület felújítása a dúcolással nem lett elvégezve, csak a problémák megoldását odázták el, ezért a függőfolyosóval kapcsolatos problémák továbbra is megoldásra várnak.

A problémák olyan szintre jutottak el – függőfolyosó alátámasztása és javítása, függőfolyosó korlát cseréje, födém bekötés kivitelezése, oromfalbekötés kivitelezése- hogy **az épület gazdaságosan már nem újítható fel** a felújítás jelentős költségei miatt.

Ugyancsak átalakítása szorul a két épület közötti fedett nyitott tároló szerkezete. Az oszlopokat vissza kell vágni és a fedést egy kisebb belmagasság figyelembevételével kell megoldani.

A szerkezet merevségét szabályosan kialakított andráskeresztekkel biztosítani kell.

Gondoskodni kell a meglévő szerkezeteken futó vezetékek megfelelő helyre történő áthelyezéséről.

Az épület jelenlegi állapota olyan anyagi ráfordításokat igényel és igényelne a jövőben (már csak koránál fogva is), ami okán a Tulajdonos szükségszerűen el kell gondolkozzon a felújítási költségek megtérüléséről. Nem részletezve a statikai problémákon túli, hőtechnikai, gépészeti, fűtési és gazdaságos fenntarthatóság jelen pillanatban is fennálló gondjait...

**Amennyiben az épületet meg kívánják tartani, úgy a tartószerkezeti megerősítéseket haladéktalanul el kell végezni, még az építési munkálatok megkezdése előtt!**

Budapest 2018. július 11.

Kakuszi Ferenc  
statikus tervező  
igazságügyi szakértő



**GRABARICS**  
ÉPÍTŐIPARI KFT

BUSINESS  
**Superbrands** 4x

14.15.6-17

Cím: H-1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. | Telefon: 36 (1) 266 0168 | Fax: 36 (25) 283 541 | E-mail: info@grabarics.hu  
Banksz.: Raiffeisen Bank Rt.: 12024009 00270335 00100009 | Adósz.: 11106485 2 41 | Cg.: 01-09-940225

**Tárgy:** Hubay Jenő tér 8. sz. alatti épület bontással szomszédos Deák utca 2.sz.-ú épület

**Dátum:** 2018.július 31.

**Ügyintéző:** Karacs László

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZATA  
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

**Németh Angéla**  
polgármester és  
**Victorné dr. Kovács Judit**  
alpolgármester asszony részére

**Tisztelt Hölgyeim!**

Köszönettel megkaptuk a 3/97-123/2018 ügyiratszámom érkezett válaszlevelüket, mely szerint a polgármesteri vezetés nyitott a Deák utca 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanl kapcsolatosan a cégünkkel folytatandó egyeztetésre. Ezúton kezdeményezzük a személyes tárgyalás időpontjának kitűzését, melyen az alábbi témákban szeretnénk Önökkel egyeztetni:

- A fenti címen lévő ingatlan két épületből áll. A belső udvari, önálló egy emeletes épület állapota mindannyiunk előtt ismert, romos, bontandó. A korábban szóban és írásban is említett módon társaságunk továbbra is felajánlja az épület bontásában való részvételt. Az épület bontásának lehetőségét vizsgálva a helyszíni bejárások alkalmával kollégáink megtekintették az épületet, a helyszíni körülményeket és a bontás költségét, nettó 12.500.000 Ft-ban határoztuk meg. Amennyiben a megajánlott árunk megfelel az Önkormányzat számára, úgy szeretnénk, ha személyes egyeztetés keretében a bontás időbeli ütemezését és elvégzését pontosíthatnánk.
- A Deák utca 2. szám alatti főépület, - mely zárt sorú beépítésű és jelenleg négy lakásnak, valamint a házi orvosi rendelőknek helyt adó ingatlan - állapotát tekintve szintén kifogásolható. Előttünk is ismert, hogy a Wágner Benő térre tervezett Egészségügyi Centrum kivitelezése sajnálatos módon bizonytalan időre leállt, ezért jelenleg a házi orvosi rendelők nem szüntethetők meg. Amennyiben a polgármesteri vezetés úgy gondolja, hogy a házi orvosi rendelők körülményeinek minőségi javítására szintén közösen találhatunk megoldást, akkor mi szívesen felvázoljuk elképzeléseinket, javaslatainkat.
- Az Önkormányzat, valamint a Palota Holding Zrt munkatársainak jeleztük, hogy a Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlanfejlesztésünk koordinálására, valamint a projekt lakásainak értékesítésére szeretnénk bérelni egy irodahelyiséget Önöktől. Erre vonatkozóan kollégáik segítőkészen álltak hozzánk és az Eötvös utca 1. szám alatti, korábban a RUP Kft által használt irodát javasolták számunkra. Amennyiben lehetőség van rá szeretnénk az irodahelyiséget hosszabb távra bérebe venni.

A felvázolt témakörökben kérnénk a polgármesteri vezetést, hogy javasoljanak időpontot a személyes tárgyalásra. Az egyeztetést minél hamarabb kérnénk Önöktől, hogy a tervezett társasházi építkezés megkezdése előtt a bontás és annak előkészületei megtörténhessenek, ezzel is megelőzve a plusz költségek felmerülésének lehetőségét.

Várjuk megtisztelő válaszukat!

Üdvözlettel:



**Karacs László**  
ügyvezető



Generálkivitelezés  
Ingatlanfejlesztés  
Grabarics Vasbeton





**GRABARICS**  
ÉPÍTŐIPARI KFT

BUSINESS  
**Superbrands** 4x

14.15.16.17

Cím: H-1053 Budapest, Reáltanoda utca 5. | Telefon: 36 (1) 266 0168 | Fax: 36 (25) 283 541 | E-mail: info@grabarics.hu  
Banksz.: Raiffeisen Bank Rt.: 12024009-00270335-00100009 | Adósz.: 11106485-2-41 | Cg.: 01-09-940225

Tárgy: Budapest XV. kerület Deák utca 2. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó észrevételek

Dátum: 2018. augusztus 21.

Ügyintéző: Karacs László

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZATA**  
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

**Németh Angéla**  
polgármester és  
**Victorné dr. Kovács Judit**  
alpolgármester asszony részére

**Tisztelt Hölgyeim!**

A 2018. augusztus 15-én tartott egyeztetésünkön elhangzottakat ezúton írásban is szeretnénk megerősíteni a társaságunk tulajdonában álló Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan és a szomszédos, az Önkormányzat tulajdonában álló Deák utca 2. szám alatti ingatlanok tekintetében.

- A Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerület Hivatala (ÉTDR azonosítója: 20180001664484) BP-05/107/01451-7/2018. ügyiratszámom, 2018. április 17-én kiadott jogerős bontási engedély alapján társaságunk a bontást megkezdte. A fent említett ingatlanok között megtartottuk ideiglenesen a tűzfalunk egy szakaszát. A falszakasz bontást az egyeztetéseink miatt függesztettük fel, ezzel is biztosítva az önkormányzati ingatlan lakóinak zavartalan életkörülményeit.
- Tájékoztatásuk alapján, időközben az önkormányzat megbízásából készített statikai szakvélemény szerint a Deák utca 2. szám alatti belső önálló épület életveszélyessé lett nyilvánítva, mely következtében az Önkormányzat megkezdte az épület kiürítését. A kiürítést követően indokolt az épület mielőbbi bontásának elvégzése is. Az épület bontását, társaságunk ingatlana felől a jelenlegi állapot szerint egyszerűbb elbontani, mint majd később, ha mi már megkezdjük az építkezést.
- Az építkezés megkezdése előtt még el fogjuk bontani a meglévő tűzfalunkat, ezzel eleget téve a bontási engedélyünknek és ideiglenes kerítést állítunk fel a közös telekhatárra. Amennyiben az épület bontása már a mi építkezésünk előrehaladt állapotában, de még az orvosi rendelőt magába foglaló épület teljes kiürítése illetve elbontása előtt indokolttá válik, úgy ez a munka extra bontási nehézségekkel fog járni, az időközben felépülő társasházunk újonnan kapcsolódó részeinek állagmegóvását illetően is valamint a bontásra ítélt házat csak a megtartandó orvosi rendelő épület udvaráról lehet majd elbontani, melynek költségei és munkakörülményei nehezebbek lesznek és az orvosi rendelő üzemeltetése is gondokba ütközhet.
- Amennyiben az Önkormányzat a Deák utca 2. szám alatti ingatlan együttes értékesítését tűzi ki célul, akkor fontosnak tartjuk, hogy felhívjuk a figyelmet arra vonatkozóan, hogy a sarki épület elhelyezkedése miatt egy új ingatlan fejlesztése esetén a mélygarázs létesítésekor komoly gondot okozhat a sarok pozíció. Az ingatlannak jelenleg a Deák utca felől van bejárata, mely előtt van a buszmegálló, ami nem teszi lehetővé gépjárművek ki és beközeledését és említésre méltó feladatot jelent tervezési szempontból az új épület garázs szintű bejáratának keresésekor, a mindkét utcafrontján tapasztalható rövideg és sarokhoz való közelség is.

Társaságunk továbbra is nyitott az Önkormányzattal való együttműködésre és a fennálló helyzet hosszútávú megoldásában.

Üdvözlettel:



Generálkivitelezés  
Ingatlanfejlesztés  
Grabarics Vasbeton