

Előterjesztés száma:

TUL-11

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság

2022. év május hónap 23. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról a Budapest XVIII. kerület, Madách Imre utca 49. szám alatti ingatlanon lévő épület lapostető vízszigetelésére vonatkozóan

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Lality-Szegő Krisztina	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	ifó kt
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	♀ kt

Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP) h.	Ten a ka
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	gn

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	ju

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	(Signature)

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	(Signature)

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	(Signature)

Tárgyalja: TFFB

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges / nem szükséges*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / nem kérjük*

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ 93. § c) pont ca) alpontja	egyéb jogszabály:	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, 152090 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Madách Imre utca 49. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Művésztelep).

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 414/2021. (X.14.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Művésztelep a Tomory Lajos Múzeum (továbbiakban: Múzeum) telephelyeként kerüljön feltüntetésre a Múzeum alapító okiratában.

A Múzeum a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 13. pontja szerinti közfeladatának ellátásában működik közre.

„(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

13. a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme;”

Heilauf Zsuzsanna (továbbiakban: Kérelmező), a Múzeum igazgatója levelében jelezte az Önkormányzatnak, hogy a Művésztelep állapota jelentősen leromlott, teljes körű felújítást igényel, hogy használatba lehessen venni. Kérelmező levele mellékleteként megküldte az Önkormányzatnak a Művésztelepről szóló állapotjelentést, valamint a feljegyzést a tűzvédelmi bejárásról (továbbiakban együttesen: Dokumentumok).

A Dokumentumok alapján megállapítható, hogy jelenleg a lapostető vízszigetelésének felújítása a legsürgősebb feladat, mely munkálatokra Kérelmező árajánlatot is kapott és nyilatkozata alapján a szükséges anyagi források rendelkezésére állnak.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011.(XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon 80 m² összes alapterületet meghaladó épület, építmény építése, bontása, 80

m² alapterületet meghaladó átépítése esetén szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásának hatásköri szabályait.

A Rendelet 89. § (2) bekezdés c) pontja és 93. § c) pont ca) pontja alapján a tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság jogosultak döntést hozni.

A Tulajdonosi Bizottság átruházott hatáskörben dönt:

“93. § A Tulajdonosi Bizottság

c) dönt az önkormányzati tulajdonban lévő

ca) ingatlanokon végzett beruházásokhoz, felújításokhoz, bontásokhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásáról, amennyiben a beruházással, felújítással, bontással érintett épület, épületrész, építmény, építményrész alapterülete a 80 m²-t meghaladja,”

Fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet 93. § c) pont ca) alpontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását adja a Budapest XVIII. kerület, Madách Imre utca 49. szám alatti ingatlanon található épület lapostető vízszigetelése felújítási munkáinak – Tomory Lajos Múzeum saját költségén történő – elvégzéséhez.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 30.

Budapest, 2022. MÁJ 19.


Kőrös Péter
alpolgármester



Melléklet:

1. számú melléklet: Állapotjelentés

Művésztelep

Műszaki leírás, állapotjelentés 1181 Budapest, Madách Imre utca 49.

A taglalt adatok és megállapítások egy helyszínbemjárásra alapozottak, konkrét bontási vagy mintavételezési munka még nem történt. (Időközben megcsináltuk a mennyezetbontást, mit bontsunk még meg?)

A telken 2 ingatlan található. Az utcáfronton egy 20. század első felében épített téglaszervezetű lakóház található, míg a telek hátsó részén egy 0940-es években épített, kétszintes vasbeton szerkezetű üzemi épület.



1.1. kép: tégláépület utcáfronti homlokzata

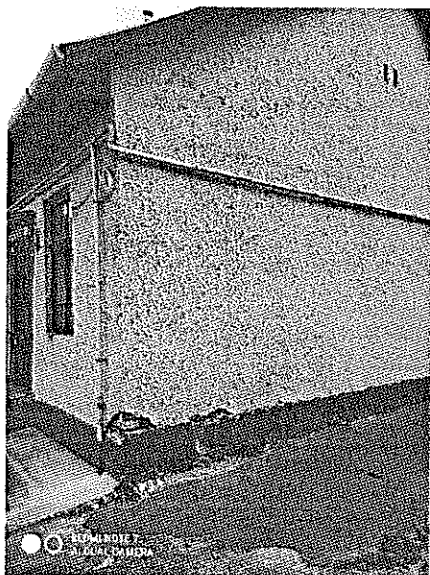


1.2. kép: üzemi épület udvar felőli homlokzata

Lakóház állapota

A lakóház állapota jelentősen leromlott, 2017-ig használták üzemszerűen, irodaként és lakásként. Az utóbbi években fűtés nélkül maradt több téli szezonban is, így a belső (megfagyott) nedvesség jelentős károkat okozott a használhatóságban és szerkezetben egyaránt.

Falazott szerkezete jó állapotú, a burkolat mind a belső, mind a külső felületeken omladozó, javításra szorul. A homlokzatokon, a lábazati zónában a színezett műkőlabazat szétfagyott, több helyen teljesen leesett, így a csapóeső sokkal intenzívebben erodálja a szerkezetet (ld.: 2. kép). Az ereszcsonna sok ponton korrodált, az összegyűlt esővíz könnyen a vakolat mögé jut (ld.: 3. kép).



2. kép: külső oldali lábazat állapota



2. kép: sérült vízvezetés miatt a vakolatot hátulról bomlasztja a nedvesség

A beltérben a főfalak és a válaszfalak is fel vannak ázva, sok helyen már nincs rajta vakolat, a szegélyléc elvált a faltól (Id.: 4.kép).



4. kép: belső helyiség falazatának nagymértékű felázása

Az utcafronti helyiségekben a korábbi faparkettára laminált padló került, ez sok helyen hullámos a nedvességtől. A tetőtér beépítetlen, 2 állószékes fa fedélszékekkel rendelkezik. A fa elemek jó állapotban vannak, de a cserépfedés néhány helyen töredezett, és csapadékszáró fólia hiányában innen is kaphat nedvességet az épület. A felmérések alapján a tetőtéri tűzfal nem teljesen ér össze a tetőszerkezettel.

Az épületet a megépülése után megtoldták egy hátsó szárnyal, amely lapostető kialakítást kapott. A falazatra (helytelenül) ráterhelő vasbeton gerenda megrepesztette a falat, így a két épületrész találkozásánál nagyméretű függőleges repedés figyelhető meg. Ez a belső térben is látható, de a régebbi épületrész fa fedélszéke is megsüllyedt azon a ponton (az udvar felől látszódik) (Id.: 5. kép). A megkapaszkodó növényzet (mohásodás) mellett ez a süllyedés is rongálta a bitumenes vízszigetelést. A vízszigetelés vonalvezetése nem megfelelő a magastető csatlakozásnál. Emellett egy hosszirányú repedés is található a vízszigetelésen (Id.: 6.kép), így az egyik helyiség folyamatosan beázik.



5. kép: megsüllyedt magastető - lapostető találkozás



6. kép: bitumenes vízszigetelés repedése

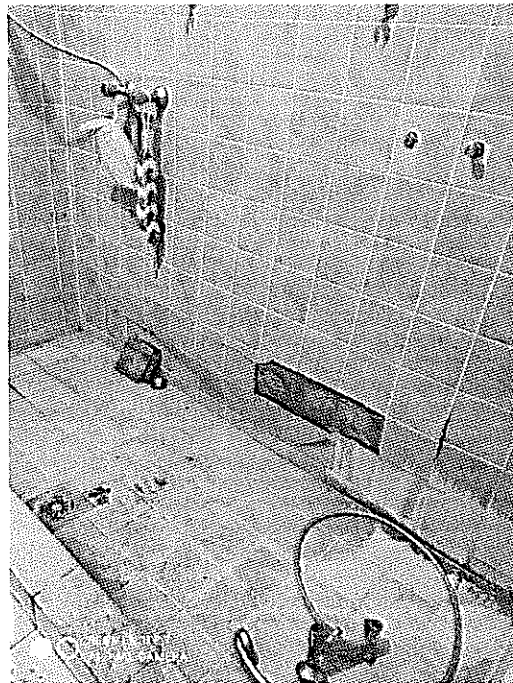
Ezen szoba közepén könnyen kivehető a víz helyzete, mivel a műanyag padlóburkolat miatt csak lassan távozik a felgyülemlt víz (ld.: 7.kép). A folyamatos nedvesség miatt erőteljes penészképződés van a falakon.

A fürdőszobák csempeburkolata a vakolatokhoz hasonlóan a lábazati zónában hiányos (ld.: 8. kép), és a padlóburkolat pontra lejtése sem megfelelő, így a folyóka mellett is látni vízfoltokat.

Az elektromos hálózat üzemel, de több helyen beázott, ezt a lámpatestek bekapcsolásánál hallani is lehet. A fűtés állapota? a vízvezetékek átvizsgálásra, javításra szorulnak? Ablakpárkányok hiánya.



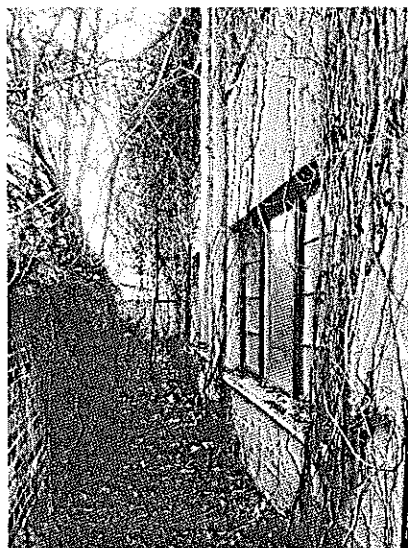
7. kép: nehezen elpárolgó nedvesség nyomai a műanyag padlóburkolaton



8. kép: csempeburkolat leválása a lábazati zónában

Üzemi épület állapota

A kétszintes épület előregyártott vasbeton szerkezettel rendelkezik, kerámia (kisméretű tömör téglá) kitöltőfalazatokkal. Korábban szövőde, varroda, majd 2006-tól a kerületi művészegyület működött benne. Állapota alapvetően jó, az elmaradt karbantartások miatt viszont a homlokzatai erősen javításra szorulnak. Kívülről beton járólapok biztosítják a körbejárhatóságot, ám ezt a növényzet erősen akadályozza (ld.: 9. kép). A kúszónövények megkapaszkodva a vakolaton, egészen a zárófödémig nőttek, ahol a bitumenes vízszigetelést is erodálják. Az ereszcsonát a növényzet sok helyen eltömítette, van, ahol le is szakította. A sűrű növényzet az évek alatt „felhordta” a földet az épület lábazata mellé, többletnedvességet adva ezzel az épületnek.

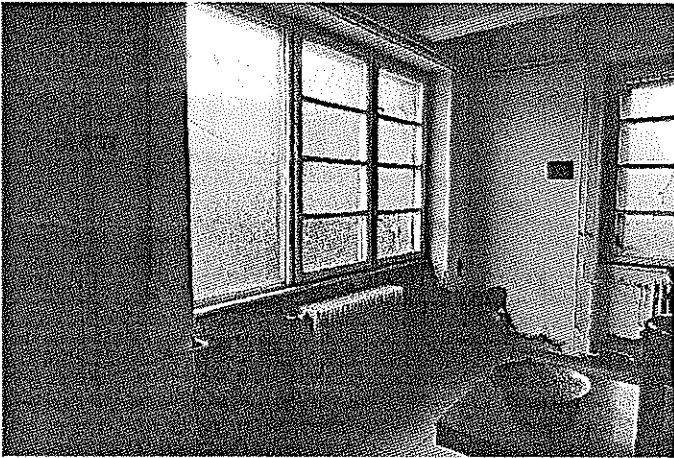


9. kép: a növényzet erőteljes jelenléte a homlokzaton, és a körbejárhatóságot biztosító területen

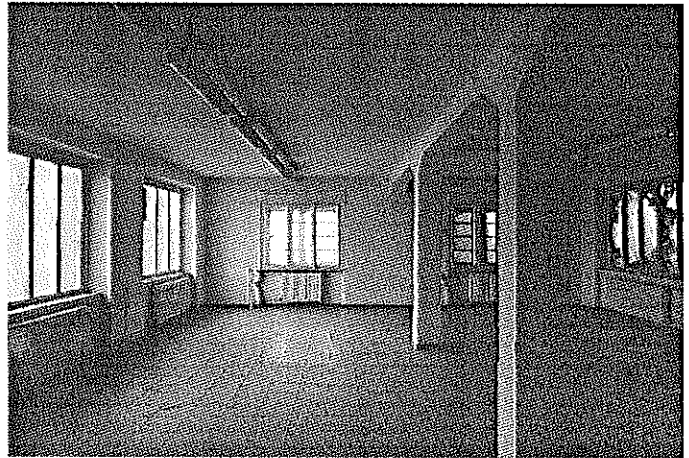


10. kép: a növényzet a régebbi nyílászárók mentén a belső térbe is megjelent

A belső felületek 2006-ban használhatósági felújításon eshettek át. Az udvar felé néző nyílászárók újra (ezek is fából vannak) lettek cserélve, és a csempeburkolat is ekkor került telepítésre, ennek állapota jó (a lépcsőnél szorul javításra). Az emeleten egy vízcsőcsonk környezetében korábban ázás léphetett fel, itt a vakolat leesett. Az alsó szinten a lábazati zónában a korábban említett külső többletnedvesség miatt a vakolat több helyen hiányzik (ld.: 11. kép). A műtermi/keramikus tevékenységek miatt több helyen sárga agyagfoltokat látni a padlón és a mennyezeten egyaránt. Az elektromos hálózat működik, a lámpatestek a felújítás során cserélve lehettek.



11. kép: a földszinten a lábazati zóna felázott, az egyik parapetfal kifejezetten sok nedvességet kapott



12. kép: az emeleti tér állapota jó, nincs nyoma jelentősebb kárnak

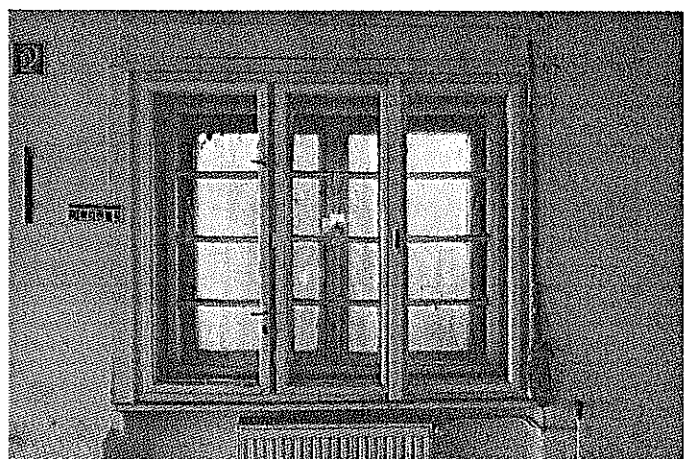
A nyílászárók az emeleti részen a hosszanti oldalon a legtöbb helyen fix üvegezésűek (ld.: 13. kép). A földszinten részben nyithatóak és az emeleti részen is a keskenyebb oldalakon.

A két szint közötti közlekedést egy egykarú lépcső biztosítja, aminek a magassága nem mindenhol megfelelő, és az oldala? Az épületnek 2 bejárata van (gondolom ez tűzvédelmi okokból is megtartandó, egy kijárat nem kijárat)

Az épület udvar felőli oldalán található az utólag az üzemhez toldott kazánház. Ez egyszintes, teteje bitumenes vízszigetelésű, amit a mohásodás és a felkapaszkodó növényzet erőteljesen megrongált.



13. kép: fix üvegezésű ablak az emeleten



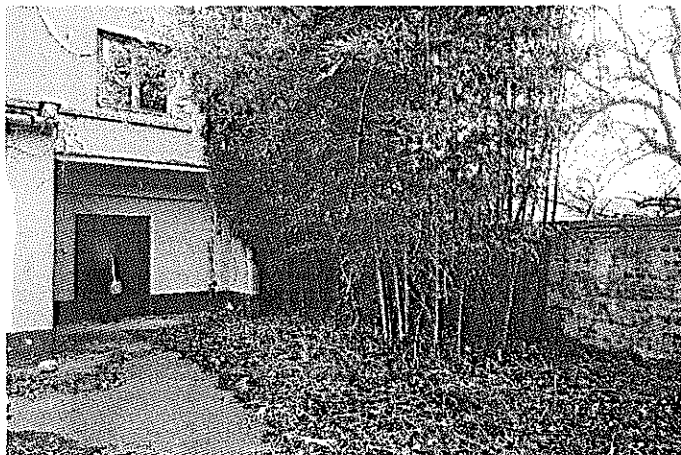
14. kép: többretegű, 3 szárnyú ablak az emeleten

Udvar

A telken található két épület közötti terület aszfalt- és betonburkolatot kapott (ld.: 15. kép). Ez a gyökerek és a nagy, dilatáció nélküli mezők miatt sok helyen gyűrött, repedezett. A telek északi oldalán sűrű bambusz található (ld.: 16. kép).



15. kép: az udvar jelenlegi, rendezetlen állapota



16. kép: sűrű bambusztársulás az udvaron

Egyéb értékek a telken és az ingatlanokban:

Az udvar közepén, az üzemépület előtt egy koros fa (Japán juhar – *Acer palmatum*) található, mely ritka fajtája és lassú növekedése ellenére nagy magassága miatt jelentős eszmei értékkel bír.

A lakóház bejárati ajtója mellett található egy fa kapcsolt gerébtokos nyílászáró, jó állapotban, eredeti faragványokkal.

Az utcáfronti helyiségekben (a laminált padló alatt) található fa csaphornyos parketta padlóburkolat még kellő vastagsággal rendelkezik egy esetleges újra csiszoláshoz, de a szegély mentén néhány elem már szétázott.

Az üzemi épületben látható fő és fióktartós vasbeton tartószerkezet látványos.

A kerítés és a lakóház között 2 képzőművészeti alkotás (szobor) található.

További fotódokumentáció



Cserna László /felelős tervező, építészmérnök/
Csomai Barnabás /építészhallgató/

Budapest, 2022. április 24.

Gyuris János
Munka és Tűzvédelem
1083 Budapest Práter u. 50
Adószám: 42438405-3-42
Nyilvántartási szám: EV- 811535

Feljegyzés 2022. március 16.-án történt munka és tűzvédelmi bejárásról

Madách 49.

Villámvédelem

.... ha nem kerül sor az épület átalakítására akkor a meglévő villámhárító rendszert felül kell vizsgálni, a szükséges javításokat el kell végeztetni.

Tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat, érintésvédelmi

Használatba vétel előtt el kell készíteni és a vizsgálat során feltárt hiányosságok megszüntetése a feladat

Fűtés

A gázüzemű készülékek időszakos felülvizsgálatát el kell végeztetni és a vizsgálat során feltárt hiányosságok megszüntetése a feladat

Kémény

A kémény felülvizsgálatát el kell végeztetni és a vizsgálat során feltárt hiányosságok megszüntetése a feladat

Közlekedési utak az udvaron

Az épületek biztonságos megközelítése érdekében az udvaron lévő talaj egyenletlenségeket meg kell szüntetni

Létra

A karbantartásra felszerelt vaslétra nem biztonságos javítása szükséges

Herrich-Kiss villa,

Kerítés

A makói utca felőli téglakerítés nem biztonságos javítása szükséges

Létra

Az épület padlás szintjére vezető vaslétra nem biztonságos javítása szükséges

Épület fala

A vakolat hullást meg kell szüntetni, a hiányosságok helyreállítását el kell végeztetni.

Budapest 2022. 04. 12.

tisztelettel

GYURIS JÁNOS
Munkabiztonsági szakértő
Adószám: 42438405-3-42
1083 Gyuris János ut. Práter u. 50
munkabiztonsági szakértő
tűzvédelmi főelőadó