



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 59/2020.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2020. február 13-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a „Tiszta ház, rendes udvar” program megvalósításáról

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Kozma-Vig Melinda csoportvezető - Vagyonkezelési Iroda
érintett irodák, önkormányzati szervezetek együttműködésével

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bodrogai Tibor s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 92/2019. (III.28.) számú határozatával hozott döntést a „**Tiszta ház, rendes udvar**” program (továbbiakban: program) megvalósításáról.

92/2019. (III.28.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
1./ egyetért a 72/2019. számú előterjesztésben bemutatott „Tiszta ház, rendes udvar” program megvalósításával (felújítási és egyéb tevékenységekkel) a 72/2019. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletében szereplő helyszíneken.
Határidő: 2019. március 28.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

2./ felkéri a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2019. évi költségvetésében szereplő „4125 Épületek elektromos és vízhálózat felújítása, tető, homlokzat felújítás” költségvetési soron szereplő előirányzat terhére gondoskodjon a „Tiszta ház, rendes udvar” program keretében a 2019. évben történő felújítások előkészítéséről és megvalósításáról.
Határidő: 2019. december 31.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

3./ felkéri Mezey Istvánt, a Gazdasági Bizottság elnökét, hogy a „Tiszta ház, rendes udvar” program megvalósítása érdekében a felállítandó projektmenedzsment munkájában részt vegyen.

Határidő: 2019. március 28.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

4./ felkéri a Polgármestert, hogy a „Tiszta ház, rendes udvar” program végrehajtásáról a Gazdasági Bizottság és a Képviselő-testület üléseire készítsen Tájékoztatót.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(17 igen, egyhangú)

(A szavazásban 17 képviselő vett részt.)

A program megvalósítási igénye, célkitűzései az alábbi szempontok, szükségletek figyelembevételével és mindezek érdekében kerültek meghatározásra. (Jelen Tájékoztató a korábbi képviselő-testületi, gazdasági bizottsági Tájékoztatókban szereplő információkra is kiterjed.)

Az 1992 óta tartó városrehabilitáció keretében számos önkormányzati lakóépület felújítására, közutak-, parkok-, játszóterek megújítására, új épületek építésére, továbbá társasházak felújítási munkáinak kerületi forrásból pályázat útján történő támogatására került sort.

Mindezen fejlesztések mellett azonban kiemelten fontos a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakóépületek szükség szerinti felújítása is, amely beruházás a „**Tiszta ház, rendes udvar**” elnevezésű program keretében valósulhat meg, ezzel is hozzájárulva a biztonságos lakókörnyezet megőrzéséhez, az ingatlanokban élő bérlők életminőségének, életkörülményeinek javításához.

A lakóépületek jelen rehabilitációs programja kizárólag a - Középső-, és Külső Ferencváros területén elhelyezkedő – többségi, vagy 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanok különböző mértékű

felújítására; az épületek közös használatú területein a lakók által összegyűjtött és illegálisan tárolt hulladék elszállítására; az udvarokban, kertekben növények kihelyezésére, telepítésére; lépcsőházi kamerarendszer kiépítésére és a „házigazdai rendszer” bővítésére terjed ki.

A 63 db (61 db 100%-os; 2 db többségi – Haller utca 4., Haller utca 52. számú épületekben 1-1 nem lakás céljára szolgáló helyiség (magántulajdon)) önkormányzati tulajdonú ingatlan közül 17 épület teljes felújítására már sor került, 1 épület felújítása folyamatban van (Balázs Béla u. 13 – kivitelezés várható befejezése: 2020. I. félév), a jelen beruházás pedig 43 db ingatlanra terjed ki. A Képviselő-testület 2019 márciusi ülésén napirenden szereplő 72/2019. sz. előterjesztés melléklete 45 db ingatlant tartalmazott, viszont tekintettel a Lenhossék u. 10. (hrsz. 37725) szám alatti ingatlan időközbeni értékesítésére, továbbá arra, hogy a Drégely u. 9. sz. alatti épület üzemeltetése (közösségi hasznosítás) a 31/2019. (I.30.) sz. képviselő-testületi határozat alapján a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület hatáskörébe került, a programelemek megvalósítása 43 db ingatlan esetében realizálódik. Természetesen az Önkormányzat jövőbeli városrehabilitációs elképzelései, törekvései figyelembevételével jelen tevékenységek, illetve a programba bevont ingatlanok listája is módosulhat.

A program végrehajtása előreláthatóan 3-4 évet vesz igénybe, amely beruházás egy több éves koncepció mentén az Önkormányzat érdekeinek (ingatlan eladás, épületbontás, városrehabilitáció, stb.) figyelembevételével valósítható meg. Az érintett ingatlanokban lévő lakások száma összesen: 1.526 db (43 db épület a Lenhossék u. 10. és a Drégely u. 9. kivételével).

A program keretében érintett épületek listáját, a 2019. évben megvalósult (illetve a 2020. évre áthúzódó) tervezések, kivitelezések felsorolását, továbbá a 2020., 2021 - 2022. évekre vonatkozó főbb munkanemeket, felújítási javaslatokat az **1. sz. melléklet** tartalmazza.

A 2019. évi felújítási javaslatokat a 2019. április 25-i képviselő-testületi ülésen szereplő 104/2019. sz. előterjesztés melléklete tartalmazta.

A program megvalósítási szakaszai:

1.) Lomtalanítás

A program keretében a lakóépületek közös használatú területeinek lomtalanítására, a lakókörnyezet átfogó tisztítására került első lépésben sor, hiszen az időről-időre felhalmozódó háztartási lom, építési törmelék azon túl, hogy tűzveszélyes, közegészségügyi szempontból is aggályos, továbbá a szükséges karbantartási, illetve felújítási munkákat is zavarja, akadályozza. 2018 novembere óta a program keretében 43 db ingatlan közös használatú területein (udvar, lépcsőház, pince, padlás) történt meg a lomtalanítás.

A lépcsőházi kamerarendszer telepítésével párhuzamosan kezdetben a Ferencvárosi Közterület-felügyelet, majd a FEV IX. Zrt. is rendszeresen ellenőrizte az épületek „tisztasági” állapotát, így az ingatlanok többségében jelentős „újratermelődés” nem volt.

A lomtalanítást követően az életkörülmények „javítása”, a közös használatú udvarok „szébbé tétele”, ill. a pozitív szemlélet erősítése érdekében az ingatlanok többségének udvarain, egyes épületek kertjében dézsás növények kihelyezése, illetve növények ültetése valósult meg. A növények gondozásáról a házgondnokok - a bérlők segítő közreműködésével – gondoskodnak.

Sajnálatos módon azonban – a már lomtalanított épületekben - a bérlők (és/vagy más személyek) által ismételtén kihelyezett, felhalmozott tárgyak miatt több ingatlan esetében a felszólítások ellenére is „újra lomosodás” tapasztalható.

A lomtalanítási tevékenységet a Vagyonkezelési Iroda koordinálásával a FESZOFÉ Nonprofit Kft. végzi.

2.) Lépcsőházi kamerarendszerek telepítése

Az Önkormányzat elkötelezett a közbiztonság erősítése és a lakosság szubjektív biztonságérzetének növelése, az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása, valamint az önkormányzati tulajdonban álló vagyon védelme és az ott élők életminőségének javítása iránt.

A közterületek, illetve saját tulajdonú ingatlanok rendjének fenntartása, a lakosok és értékeik biztonsága kiemelt jelentőségű közös ügy, amelynek biztosítása érdekében a kerület közterületein a térfelügyeleti és mobil kamerák, míg a kerületi társasházak, illetve saját tulajdonú ingatlanok területén a lépcsőházi megfigyelő rendszerek kiépítése és működtetése több éve egyre növekvő szerepet kapott. Ez a hármas egység együttesen garantálja a megelőzés valamint a felderítés hatékonyságát.

A fentiek érdekében - a 2018. évtől kezdődően - a program által érintett 41 db ingatlan közös használatú területein lépcsőházi kamerarendszer telepítése, 2 épület esetében (Sobieski u. 7.; 9.) pedig a kamerarendszer bővítése zajlott.

Az Önkormányzat részéről a lépcsőházi megfigyelő rendszerek üzemeltetéséért felelős, adatkezeléssel megbízott szervezet a Ferencvárosi Közterület-felügyelet, az adatok feldolgozásért felelős, a rendszert technikailag üzemeltető gazdasági társaság pedig a Multi Alarm Zrt. E rendszerek mindegyike több kamerából áll, a felvételek - a személyes adatok védelmére vonatkozó jogszabályok betartásával - csak az arra jogosult által válnak hozzáférhetővé és kizárólag a megfelelő hatóság részére továbbíthatóak.

A lépcsőházi megfigyelőrendszer működésével kapcsolatos rendelkezéseket az „Adatkezelési tájékoztató önkormányzati ingatlanok lépcsőházi megfigyelő rendszereiről” elnevezésű dokumentum tartalmazza, amely az Önkormányzat honlapján a

http://www.fvkv.hu/doks/adatkezelesi_tajkoztato.pdf webhelyen elérhető, továbbá a programban szereplő ingatlanok közös használatú területén is kifüggesztésre került.

A kamerarendszer kiépítése (és a házgondnokok aktív közreműködése) nemcsak a bűncselekmények számának visszaszorítását, hanem az újbóli szemétkerakások megelőzését is szolgálná. Az „újra lomosodás” tekintetében a rendszer telepítésének pozitív hatásai kezdetben nagymértékben érezhetőek voltak, illetve egyes épületekben a mai napig betölti a megelőzésen alapuló szerepét.

Elsődleges cél a megelőzés, az együttélési szabályok betartása és az ezzel kapcsolatos helyes szemlélet minél szélesebb körű meghonosítása. Amennyiben viszont ennek ellenére mégis megtörténik a károkozás, vagy egyéb szabálysértés, bűncselekmény, akkor ennek dokumentálása válna lehetővé a kamerafelvétel kimentésével. A felvételek kimentése a Ferencvárosi Önkormányzatnak (Ferencvárosi Közterület-felügyeletnek) külön költségébe kerül.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a rend és a tisztaság fenntartása, az „újra lomosodás” megelőzése érdekében a bérlők együttműködésére, tudatos magatartására is szükség van.

Az első két szakaszban megvalósított tevékenységek (lomtalanítás, kamerák telepítése) hatékony fenntartása, a „Házirend” és a közös együttélési szabályok minél szélesebb körben való betartása, betartatása érdekében kidolgozás alatt van azon eljárásrend, melynek keretében a bérlők a további „lom” kihelyezésével, illetve egyéb tevékenységgel megvalósítandó szabálysértést szankcionálni lehet. Az eljárásrend minden célszerű és figyelembe veendő szempontra (*bizonyítás, tanúk, stb.*) való kiterjesztése okán meglehetősen összetett és az eljárás több szereplő (Hivatal, szervezetek, hatóság, stb.) hatékony közreműködését igényli.

A lomtalanítás és a lépcsőházi kamerarendszer telepítésével kapcsolatos feladatok költségvetési fedezete nem a 4125 költségvetési sor terhére történik, hanem az adott céloknak megfelelő költségvetési sorokon kerültek/kerülnek tervezésre és kifizetésre.

3.) Házgondnoki rendszer

A fenti célkitűzéseken túlmenően, az esetleges problémák, hibák azonnali és folyamatos kezelése, a közös használatú helyiségek megfelelő használatának ellenőrzése, takarítása, az esetleges rongálások, újbóli szemétkerakások megelőzése kiemelten fontos mind a Program keretében megvalósuló felújítások minél hosszabb távon történő fenntartása, mind a bérlők életminőségének javítása érdekében.

Mindezek folyamatos szinten tartásához, javításához a kamerarendszer működtetése mellett a házgondnokoknak is jelentős szerepe van. A fentiekben felsoroltak, továbbá a lakóépületek bérlőivel való hatékonyabb kapcsolattartás érdekében a „házgondnoki rendszer” bővítése volt indokolt. A

rendszer hatékonysága és gazdaságossága érdekében a házgondnoki feladatellátás néhány épület „tömbösítésével” valósult meg.

A házgondnoki feladatellátásra vonatkozó épület „tömbösítést” a Tájékoztató **2. sz. melléklete** tartalmazza.

A program részeként kialakított 14 db „házgondnoki tömb” közül immár 11 tömbben házgondnok látja el a szükséges feladatokat.

A Vágóhid u. 31-33. sz. alatti ingatlan a fent nevezett „tömbösítésbe” nem került besorolásra, külön „egységként”, házgondnokkal rendelkező épület.

A Drégely u. 9. sz. épületben a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület közreműködésére tekintettel nincs szükség házgondnok alkalmazására.

Három tömbben (3., 8., 16. sz.) egyelőre nem került házgondnok alkalmazásra, amely épületek esetében külső szervezet (vállalkozás) által megoldott az épületek takarítása.

A házgondnokok alkalmazása a FEV IX. Zrt., mint Üzemeltető hatáskörében van, továbbá a házgondnoki, illetve takarítási munkálatok ellenőrzésére egy fő állású rend- és tisztasági ellenőr alkalmazása is megtörtént.

4.) Lakóépületek felújítása

A felújítási beruházás kizárólag a közös használatú területeken (lakásokon kívül) lévő hibás épületszerkezetek, közművek, homlokzatok, tetőhéjazatok- és szerkezetek, stb. szükség szerinti felújítását érinti. A lakóházak különböző szintű műszaki állapota miatt, az egyes épületeknél elvégzendő munkanemek köre, a kivitelezés kezdési és befejezési időpontja is változó.

A felújításra és részleges felújításra vonatkozó *főbb munkanemek* a következők:

- a) épületvillamossági felújítások (elektromos főhálózat cseréje)
- b) épületgépészeti felújítások:
 - szennyvíz pincei alapvezetékek cseréje, kiváltása,
 - vízellátó alaphálózat cseréje, kiváltása,
- c) tetőhéjazatok és szerkezetek felújításai;
- d) külső és/vagy belső homlokzatok szükség szerinti felújítása,
- e) tartószerkezeti felújítások:
 - függőfolyosó rendszerek,
 - aládúcolt szerkezetek (lépcsők, pihenők) szerkezetek statikai felújítása, a támszerkezetek lehetőség szerinti kiváltása.

A felújítási tevékenységekre, a szükséges tervek elkészítésére, egyéb, a programmal összefüggő tevékenységek megvalósítására az Önkormányzat 2019. évi költségvetése - 4125 „Épületek elektromos és vízhálózat felújítása, tető, homlokzat felújítás” soron – 401.320.000 Ft összeget biztosított, melyből szerződésekkel, közbeszerzési felkérővel lekötött összeg 400.784.773 Ft.

A Programban elvégzendő tevékenységek egymásra épülve, illetve némely munkanem egymással párhuzamosan kerül megvalósításra. Az épületek felújítási ütemezésének elsődleges szempontja a műszaki szükségesség, a balesetveszély megelőzése. A fentiek alapján, továbbá a biztonságos lakókörnyezet megőrzése, az életminőség javítása érdekében a 2019. évben elsődlegesen az épületvillamosági felújítások és a külső homlokzatok szükség szerinti felújítása került betervezésre az érintett ingatlanok tekintetében.

Az épületek közös használatú területeit érintő különböző szintű és mértékű felújítási tevékenységek jelentős részét tervezési folyamatnak szükséges megelőznie.

A 2019. évben megvalósult tervezési, felújítási tevékenységek az alábbiak:

- *Épületvillamosági felújítások érdekében elektromos felújítási tervdokumentáció elkészítése:*
Balázs Béla u. 27/B.; Drégely u. 5.; 16.; 18., Földváry u. 7.; Gát u. 10.; 14., Gubacsi u. 21., Lenhossék u. 12., Márton u. 13.; Miháلكovics u. 14.; Sobieski J. u. 3., Soroksári u. 84.
- *Megvalósult épületvillamosági felújítások (kivitelezés):*
Drégely u. 16.; Gát u. 10.; Gubacsi u. 21.; Sobieski J. u. 3.; Soroksári u. 84.
- *Homlokzat felújítás érdekében szükséges tervdokumentáció elkészítése:*
Haller u. 48., 50., 52., 54.; Gát u. 8. és Gát u. 23.
- *Megvalósult homlokzat felújítás:*
Haller u. 50. és 52.

A 2020. január 30-i képviselő-testületi ülésen elhangzott észrevételek, kérdések megválaszolása érdekében a Haller u. 50. és 52. számú épületek részleges felújításával kapcsolatosan a Városüzemeltetési és Felújítási Iroda információi alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

Az épületek homlokzatfestési munkáinak hibái kijavításra kerültek.

A Haller utca 50. szám alatti kapualjban lévő csempeburkolat a tervdokumentációnak megfelelően bontásra került annak érdekében, hogy a padlósík vonalában a kapualj főfalai injektálásos vízszigetelési munkái elkészülhessenek, valamint a falon kívül vezetett telekommunikációs vezetékek falba süllyesztésre kerüljenek.

A kapualj felújítási munkálatainak része a szabadon vezetett elektromos- és telekommunikációs hálózat védőcsőben való elhelyezése, falba süllyesztése is. A telekommunikációs kábeleket a szolgáltatók a bejelentéstől számított 90 napra vállalták. A szolgáltatók február 7-11. között fogják a kábeleket a kiépített védőcsőbe áthúzni úgy, hogy a bérlők részére a szolgáltatások a lehető legkisebb mértékben legyenek korlátozva.

A kapualjban a padlóburkolattal harmonizáló egységes falburkolat készül a régi burkolat helyére a terveknek megfelelő kivitelben.

Az átkötéseket követően a technológiai sorrendet figyelembe véve, a kapualj festési és burkolási munkái 2020. február 27-ig befejeződnek.

A 2020. év első félévében megvalósítandó épületvillamosági felújítások (kivitelezés):

Drégely u. 18., Földváry u. 7.; Lenhossék u. 12., Márton u. 13.; Mihákovics u. 14.

A Haller u. 50. sz. épület gázhálózat felújítási munkálatai 2019 októberében, a Vágóhid u. 10. sz. lakóépület esetében pedig 2019. december hónapban befejeződtek. A gázszolgáltatás azóta zavartalan. (Fedezetük nem a program költségvetési soráról került/kerül kiegyenlítésre).

A felújítási tevékenységek lebonyolításáról elsődlegesen Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Felújítási Irodája gondoskodik.

Budapest, 2020. február 05.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester