

1026

Árnyék 2011. 10. 26.

Jegyzék: Vagyunk-e 2011. 10. 24

2011. 10. 26.

Kérelem  
1092 Budapest, Ráday u. 31/k – TÁRSASHÁZ  
- 2011. október hó -

11. 2011. 11. 04

435

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata  
Kabinet Iroda

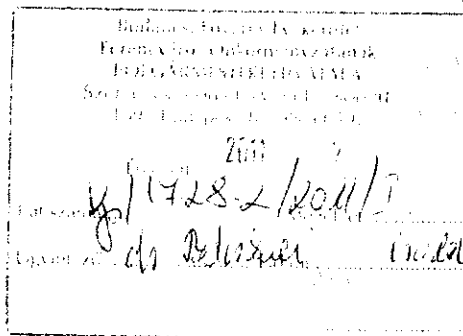
Dr. Bácskai János  
polgármester

Budapest  
Bakáts tér 14.  
1092

Millner Cs.

2011. 10. 26.

*[Handwritten signature]*



Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Szalai Noémi és Papházi András (ANNO.ARTS Kft.), mint a **1092 Budapest, Ráday u. 31/K sz. Társasház** közös képviselői a 2011. augusztus 25-én, 13 órai fogadóórán történt személyes találkozónkon elhangzottakra hivatkozva a következő kéréssel fordulunk Önhöz.

A 2011. február 7-i Közgyűlésen megválasztott közös képviselő az OTP Bank bankszámlakivonatainak tanúsága szerint az alábbi anyagi kondíciókkal vette át a Társasházat:

- üzemeltetési számla: 46.-Ft
- felújítási számla: 4.936.-Ft
- megtakarítási számla: 7.462.-Ft

A Társasház előző közös képviselője, Erneszt Sándorné tetemes tartozást halmozott fel a közüzemi Szolgáltatók, a Biztosító, a felvonó-karbantartó és távfelügyeletet ellátó cég felé: összesen **7.172.371.-Ft** értékben. Ehhez adódott a Ferencvárosi Önkormányzat felé fennálló **2.943.525.-Ft** tartozás, mely az előző közös képviselő által kérelmezett és az Önkormányzat által megítélt három visszatérítendő támogatás részleteinek vissza nem fizetéséből keletkezett.

**A Társasház adósságállománya** – az üres bankszámlák mellett – így mindösszesen: **10.115.896.-Ft** volt megválasztásunkkor.

A volt közös képviselő akadályozta, esetenként lehetetlenné tette a Számvizsgáló Bizottság ellenőrző munkáját, a tulajdonosok megtévesztés áldozatai voltak. Több alkalommal megpróbálták leváltani, sikertelenül, egészen 2011. február 7-ig.

Az átlagosnál magasabb összegű közös költség, az üres bankszámlák és az igen tetemes adósságállomány ellenére a Társasházon nem látható komoly felújítási munka, ezért a Társasház Közgyűlése 2.6/2011.(2011.03.07.) sz. határozatában egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül felhatalmazott és utasított bennünket, hogy rendőrségi feljelentést tegyünk a korábbi közös képviselő és segítője ellen.

A IX. kerületi Rendőrkapitányság nyomozást folytat jelentős kárt okozó csalás büntetett megalapozott gyanúja miatt Erneszt Sándorné ellen.

A felhalmozott óriási adósságállomány mellett a Társasház rendkívül rossz, bizonyos részleteiben veszélyes, sőt egyes területein életveszélyes állapotban maradt ránk.

- A Társasházat a FŐKÉTÜSZ szakvéleményére alapozottan a Ferencvárosi Önkormányzat életveszélyes kéményblokkok átépítésére és kéményseprőjárda-szakasz cseréjére kötelezte.
- Több éve igazoltan, több statikai szakvéleménnyel alátámasztottan életveszélyes pincefödém.
- Több éve igazoltan, több statikai szakvéleménnyel alátámasztottan veszélyes állapotú függőfolyosók, omló vakolattal, korrodálódott tartószerkezeti elemekkel.

A kialakult helyzetért minden tekintetben a volt közös képviselőt terheli a felelősség, azonban a tulajdonosok viselik a következményeket. A 2011. 02. 07-én megválasztott új közös képviselő (ANNO.ARTS Kft.) az aktuális rezsiköltségek pontos, határidőre történő fizetése mellett azonnal megkezdte az adósság törlesztését. A Szolgáltatóktól és az Önkormányzattól kapott határidők figyelembe vételével több, mint két évig fog tartani a 10.000.000.-Ft-ot meghaladó adósságállomány visszafizetése.

Ennek teljesíthetősége érdekében a tulajdonosok még magasabb közös költség fizetését vállalták, mi (ANNO.ARTS Kft.) fél évig nem vettük fel tiszteletdíjunkt és telefonköltséget sem számolunk el. Biztosítótársaságot váltottunk, kedvezőbb feltételekkel újrászertődtünk. A Társasház működési költségeit minden tekintetben csökkentettük. A mai napig az Önkormányzat és a Szolgáltatók felé mindösszesen 4.713.785.-Ft adósságot fizettünk vissza. A tulajdonosok valóban a végsőkig elmentek a teherviselésben.

A Társasház megőrökölt anyagi helyzetében a közös költség-befizetések a rezsiszámlák fizetésére, ill. az adósságállomány aktuális törlesztő-részleteire fordítódnak.

A Társasház OTP LTP szerződése ebben az évben lejárt, így azt veszteség nélkül felbonthattuk. A FŐKÉTÜSZ szakvéleményére alapozott önkormányzati kötelezés alatt álló kéményblokkok és kéményseprő-járdaszakasz tovább nem halasztható átépítési munkálatait az LTP megtakarítás összegéből, valamint az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján kapott visszatérítendő támogatásból tudtuk fedezni.

Továbbá elvégeztetjük a legveszélyesebb állapotú függőfolyosó-szakasz felújítását, ahol majdnem balesetet okozott egy leomló vakolatdarab.

A Társasháznak a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő pincéje feletti – statikai szakvéleménnyel alátámasztottan – életveszélyes pincefödém-szakaszának szakszerű felújítására, ill. a rossz vízszigetelés miatt állandó jelleggel beázó, részben már korábban felújított pincefödém-szakaszának szigetelésére azonban nem maradt pénzünk. Anyagi lehetőségeink csupán az azonnali életveszély-elhárítást, az életveszélyes pincefödém-szakasz alátámasztásos megerősítését tették lehetővé. A megoldatlan vízszigetelés miatt azonban beázik a néhány éve felújított, valamint a most aládúcolt pincefödém-szakasz is, ezáltal statikai teherbírása, a beépített anyagok állékonyasága folyamatosan romlik. Így az egész – Önkormányzat tulajdonában lévő – pince állapota folyamatosan romlik, hasznosítása egyre inkább lehetetlenné válik. Ezek a födémrészek az épület mellékudvarát tartják, melyet a lakók naponta használnak az ingatlanjaikba való bejutáshoz. Az egyik, kizárólag ezen a belsőudvaron át megközelíthető lakóingatlan szintén a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában van. A Társasházban a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdona összesen: 599,89 m<sup>2</sup>, azaz 1.303/10.000.

**Fentiek ismeretében arra kérjük Polgármester Urat, hogy szíveskedjen elengedni a Társasház tartozásából a korábban felhalmozott adósság 2011. évre esedékes második részletét, 750.000.-Ft-ot, melynek törlesztési határideje 2011. december 31. (A 2011. évre esedékes első törlesztő-részletet, 750.000.-Ft-ot már befizettük az Önkormányzat bankszámlájára.) Ebben az esetben az önkormányzati tulajdonú pince fölötti födém szigetelési munkálatait 2012-ben el tudnánk végeztetni, megakadályozva a pince állagának további romlását.**

A korábbi évek és a volt közös képviselő gyakorlatával ellentétben mi nem kérünk felelőtlenül újabb átütemezést, mellyel időtartamban kitolnánk a Társasház eladósodottságát, ezáltal pályázati lehetőségektől esne el a tulajdonosközösség.

**Kérelem**  
**1092 Budapest, Ráday u. 31/k – TÁRSASHÁZ**  
**- 2011. október hó -**

---

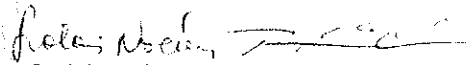
Tudjuk, hogy kérésünk nagy, bár nem példa nélküli. Azonban a Ráday u. 31/K és más általunk képviselt Társasházak példája bizonyítja, hogy sikeres gazdálkodásunk eredményeként a korábban lepusztult, adósságokkal küzdő Társasházak fokozatosan megújulnak, prosperálnak. A források hatékonyan kerülnek felhasználásra a tulajdonosok érdekében, végső soron az Önkormányzat építő céljait is elősegítve.

Tisztelettel kérjük Polgármester Urat, támogasson minket ebben a nehéz, ám nemes munkában a közösség javát szolgálva.

Köszönjük az eddigi komoly segítséget, a racionális és emberséges ügyintézését, és bízunk kérelmünk kedvező elbírálásában.

Budapest, 2011. október 18.

Tisztelettel:



Szalai Noémi és Papházi András

ANNO.ARTS Kft.

közös képviselő

+36-30/440-4373

raday31k@freemail.hu

**TÁRSASHÁZ**  
1092 Bp., Ráday u. 31/K  
Adósz.: 28599836-1-43  
Banksz.: 11709002-20091413

Mellékletek: Statikai szakértői vélemények a pincefödémről

- *Date:* Tue, 26 Jul 2011 16:58:16 +0200
- *From:* Kovács Csaba <[csaba.kovacs@reticolo.hu](mailto:csaba.kovacs@reticolo.hu)>
- *To:* Papházi András <[raday31k@freemail.hu](mailto:raday31k@freemail.hu)>
- *Subject:* Fw: raday31k

---

Tisztelt Papházi Úr!

A Budapest, Ráday utca 31/K épületének pincéjében helyszíni bejárást tartottunk. Megvizsgáltuk a régi, monolit vb földem állapotát szemrevételezéssel.

Ezen kívül megkaptuk a Hortobágyi Mérnöki Bt. 2009-ben és 2010-ben készült szakvéleményeit is.

A szakvélemények és a helyszínen tapasztaltak alapján megállapítható és kijelenthető, hogy a kérdéses földémszakasz **életveszélyes állapotú, azonnali intézkedést igényel!!!**

Üdvözlettel

**KOVÁCS CSABA**  
Ügyvezető igazgató  
Tartószerkezeti vezetőtervező  
Műemlékvédelmi szakmérnök



**RETICOLO®**

**Cím: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15.**

**E-mail: [csaba.kovacs@reticolo.hu](mailto:csaba.kovacs@reticolo.hu)**

**Mobil: +36 30 500 2612**

**Tel: +36 1 214 0359**

**Fax: +36 1 374 0497**

## Tartószerkezeti szakvélemény

1092 Budapest IX., Ráday u. 31/K.



Budapest, 2010. március 2.

*Hortobágyi Zsolt*

Dr. Hortobágyi Zsolt Th-Sz 01-10497  
PhD, okl. építőmérnök, egyetemi docens  
statikus vezető tervező, építési szakértő  
M.hely: BME Tartószerkezetek Mechanikája TSZ

*- A szakvélemény 9 számozott oldalt tartalmaz. Csak teljes terjedelmében másolható! -*

## 1. Megbízás tárgya

2010. február 24-a közös képviselő jelezte, hogy a III. emelet egy részén veszély elhárítási munkák keretében le kellett verni a függőfolyosó aljáról a vakolatot. A közös képviselő felkérte társaságunkat, hogy helyszíni szemrevételezés alapján győződjünk meg a függőfolyosók és az utcáról nézve jobb oldali pincerész állapotáról, hogy szükséges-e máshol is veszély-elhárítási munkákról intézkedni.

## 2. Helyszíni szemle

2010. február 25-én helyszíni bejárást tartottunk az épületen. A bejárás során végigjártuk az összes szint függőfolyosóját, és a kérdéses pincerészt.

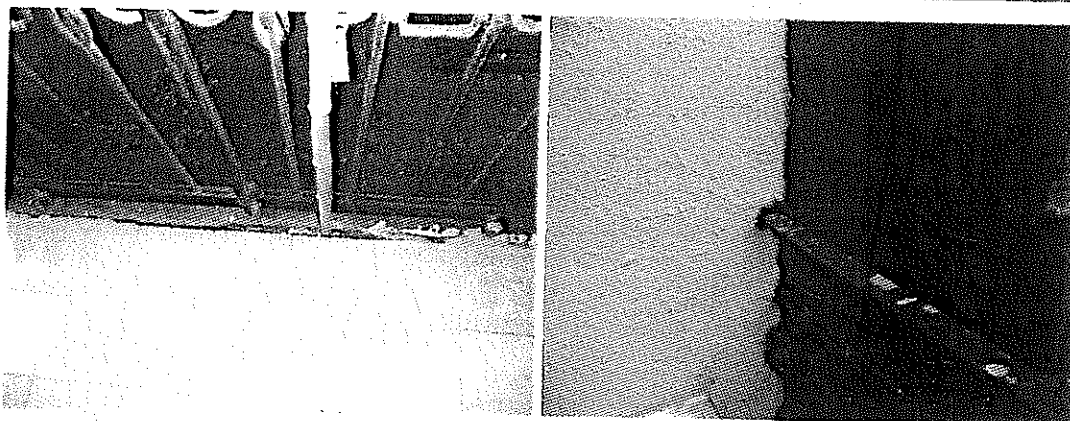
A szemrevételezés és az MI-15011 (Épületek megépült teherhordó szerkezeteinek erőtani vizsgálata) alapján az alábbi kategóriákba soroltuk a folyosói szakaszokat:

- MEGFELELŐ
- TÜRHETŐ
- VESZÉLYES
- ÉLETVESZÉLYES

## 3. Függőfolyosó

### 1. emelet





Vízvezetési problémák a szegélyeknél, a bal oldali folyosó végén a korlát kapaszkodójának rögzítése a falban esetleges, az acélgerendák közötti vasalt téglabetétek alsó vakolata nagy területen hiányzik, a betonacél itt teljesen elkorrodálódott. A FÜGGŐFOLYOSÓ ÁLLAPOTA VESZÉLYES!

*2. emelet*

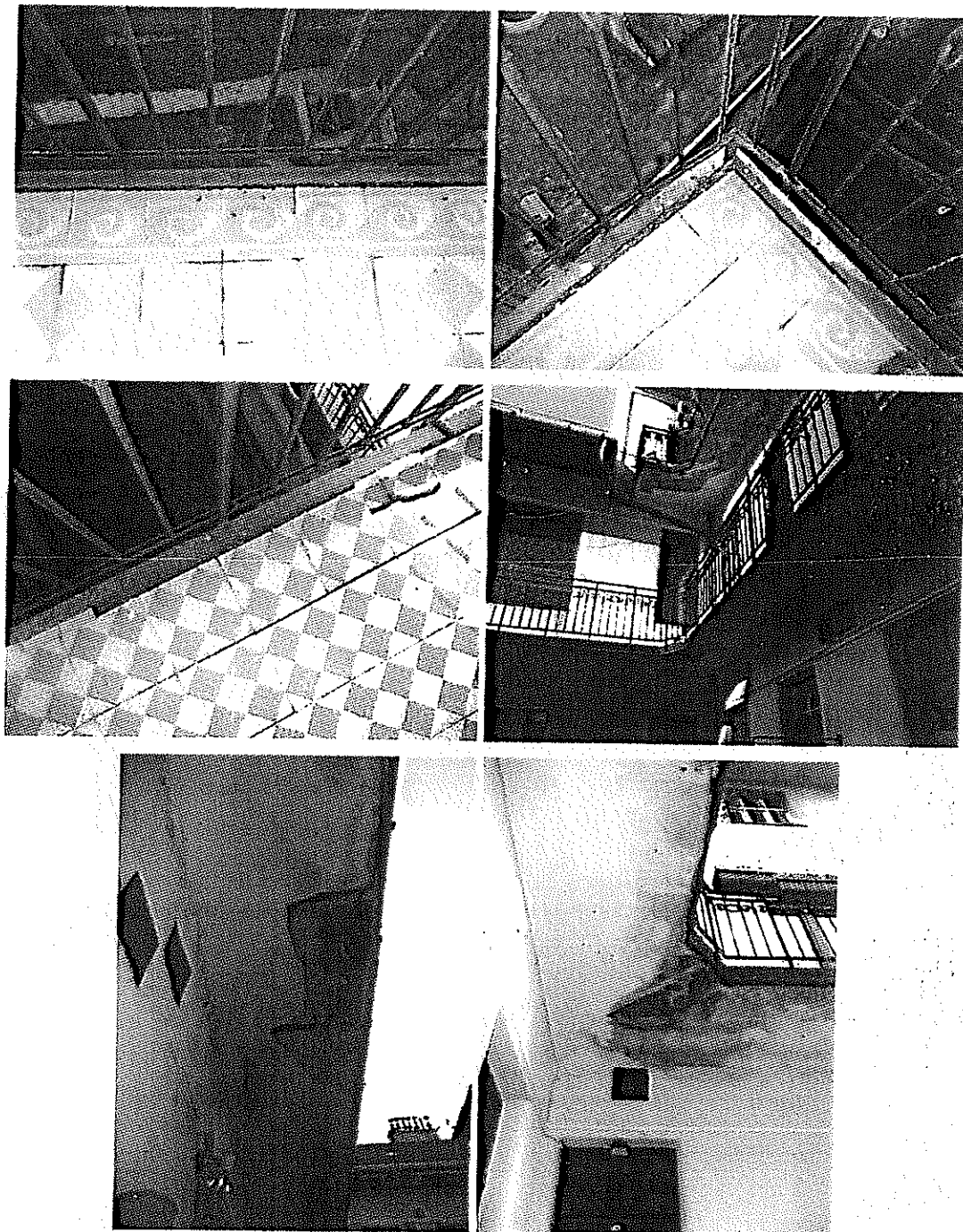




Vízvezetési problémák a szegélyeknél, a hiányzó kőlapon keresztül a víz szabadon bejut a szerkezetbe, az acélgerendák közötti vasalt téglabetétek alsó vakolata nagy területen hiányzik, a betonacél itt teljesen elkorrodálódott. A FÜGGŐFOLYOSÓ ÁLLAPOTA VESZÉLYES!

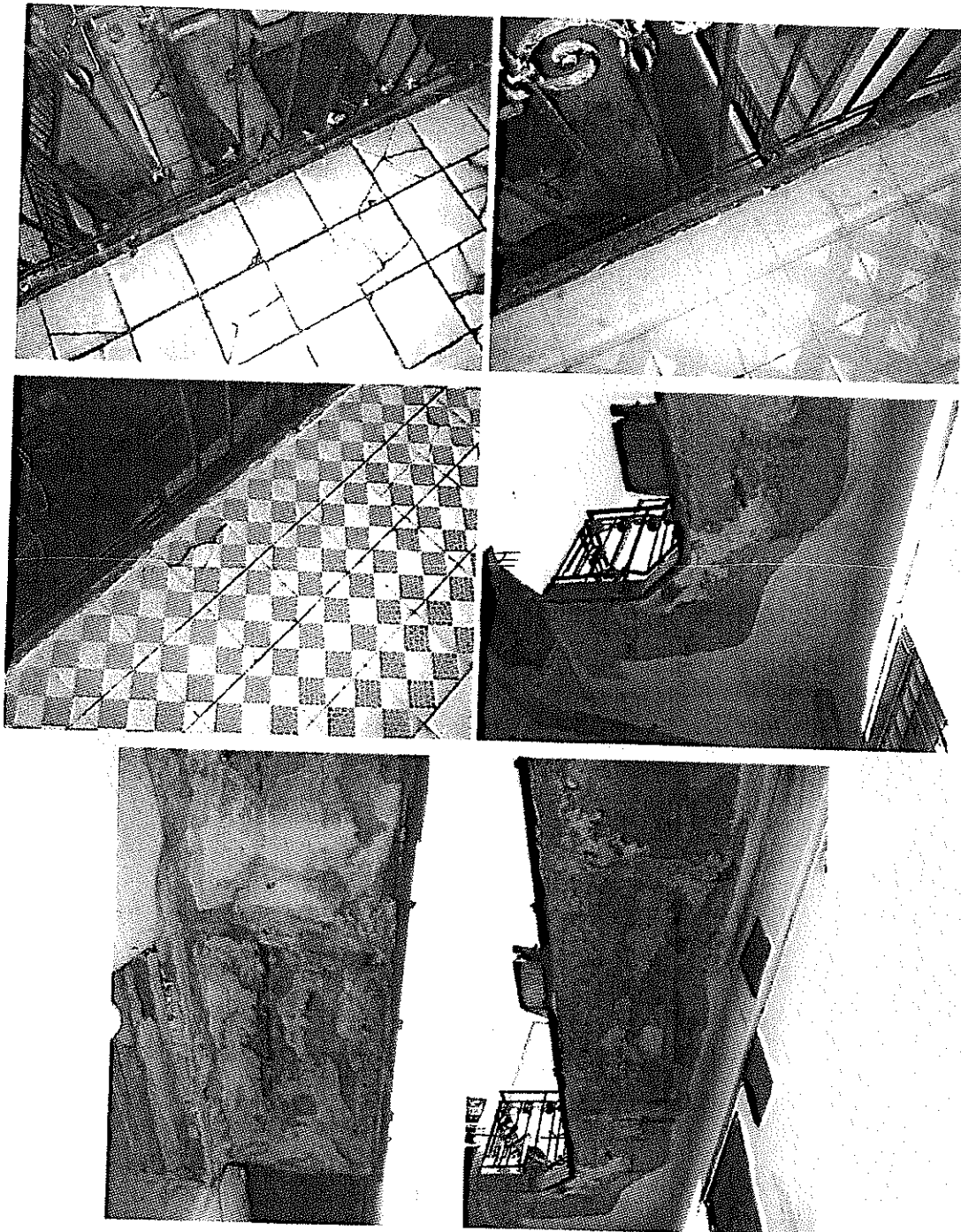


3. emelet



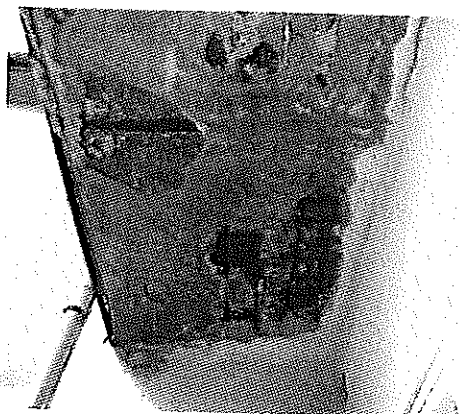
Vízvezetési problémák a szegélyeknél, a törött kőlapon és a kőlapok között (fugák hiánya) a víz szabadon bejut a szerkezetbe, az acélgerendák közötti vasalt téglabetétek alsó vakolata nagy területen hiányzik. A FÜGGŐFOLYOSÓ ÁLLAPOTA VESZÉLYES!

4. emelet



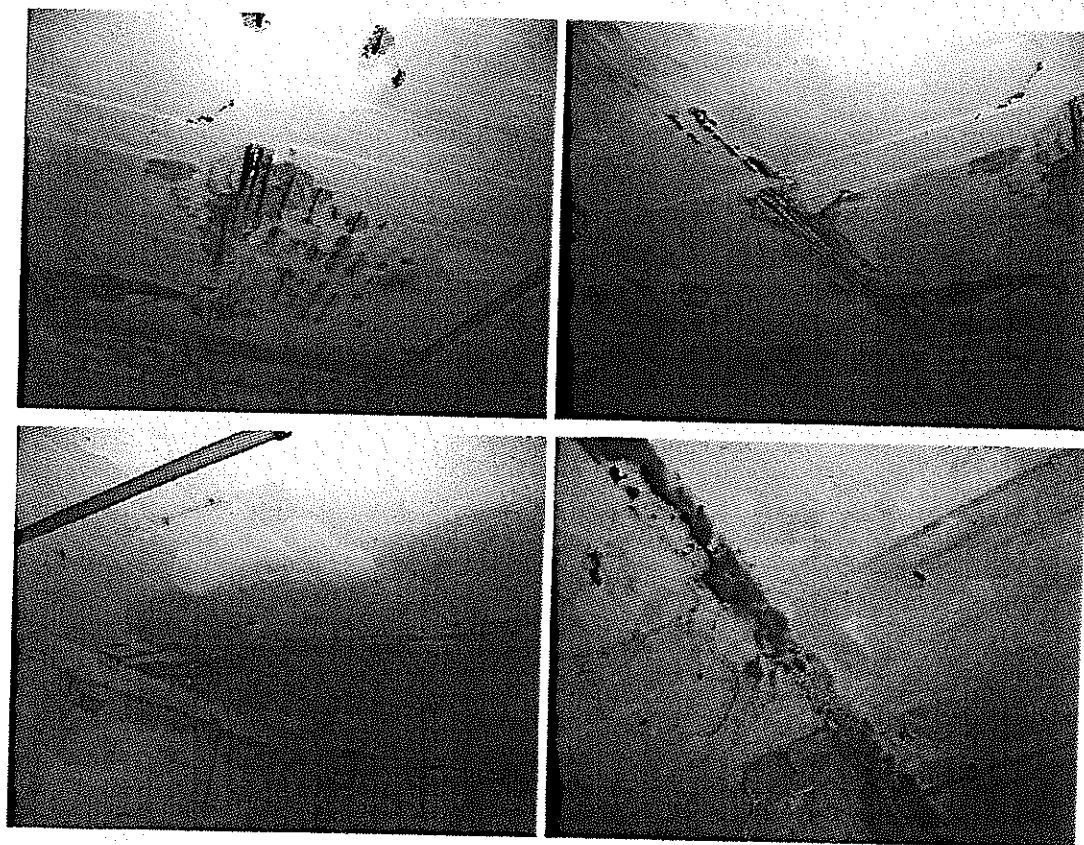
Vízvezetési problémák a szegélyeknél, a töredezett kőlapokon keresztül a víz szabadon bejut a szerkezetbe, az acélgerendák közötti vasalt téglabetétek alsó vakolata nagy területen hiányzik, a betonacél itt teljesen elkorrodálódott. A FÜGGŐFOLYÓSÓ ÁLLAPOTA VESZÉLYES!

5. emelet



A függőfolyosó aljáról a betontakarás nagy felületen teljesen hiányzik. A napvilágra került betonacél itt teljesen elkorrodálódott. A FÜGGŐFOLYOSÓ ÁLLAPOTA VESZÉLYES!

4. Pincefödém



A volt „Autokeres” pincéről egy évvel ezelőtt 2009. március 9-én készítettünk egy szakvéleményt. A szakvéleményben az udvarfödém szigetelésének hibája miatt a

monolit vasbeton síklemez födém veszélyes állapotára hívtuk fel a társasház figyelmét, és a födém aládúcolását javasoltuk. A mostani bejárás során azt tapasztaltuk, hogy nem készült el a födém aládúcolása.

## 5. Összefoglalás

A szemrevételezéssel megvizsgált függőfolyosók állapota minden szinten veszélyes. A töredezett, hiányzó kőlapoknál, illetve a fugák kipergése miatt a kőlapok közötti hézagokon keresztül a csapadékvíz évtizedek óta szabadon be tud jutni a függőfolyosó szerkezetébe. Az acél I gerendák között a vasalt téglabetétes lemezmezők és a legfelső szinten a monolit vasbeton lemezszerkezet a víz károsító hatására miatt erősen csökkent teherbírású. Az MSZ 15021/1-86 (Építmények teherhordó szerkezetinek erőtani tervezése. Magasépítési szerkezetek terhei) szabvány 2. táblázatának 15. sora alapján egy lakóépület konzolos folyosójának  $3 \text{ kN/m}^2$ -es ( $\sim 300 \text{ kg/m}^2$ -es) terhet kellene tudnia elviselnie  $1,3$  nagyságú biztonsági szorzótényező mellett ( $3,9 \text{ kN/m}^2$ -es ( $\sim 390 \text{ kg/m}^2$ -es) terhet jelent).

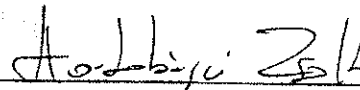
Az elhanyagolt állapotú függőfolyosó ezt a terhet nem tudná biztonsággal hordani, ezért lett minden szinten veszélyesnek nyilvánítva a függőfolyosó.

Javasoljuk a függőfolyosók felújítását, amely során a meggyengült lemezmezőket ki kell cserélni új vasbeton szerkezetűre. Meg kell vizsgálni a konzolos acél I gerendák korróziós állapotát, és szükség esetén cserélni is kell őket. Az acél vízzor megépítése a teljes épületen szükséges, mivel vízzor hiányában a csapadékvíz alulról áztatja a függőfolyosók alját, így romlik azok állapota, a vakolat, betontakarás leválik, az acél gerendák korrodálódnak. Hasonló eredményre vezet a járólapok közötti hézagok tömítetlensége. A kipergett fugákat pótolni kell, előtte a mozgó lapokat újra kell ragasztani, a hiányzó, töredezett lapokat cserélni szükséges. Meg kell akadályozni, hogy a szegélygerenda mögé a víz bejuthasson. A víz megfelelő lefolyása most sincs megoldva. Az esővíz szabadon tud az acél U peremgerenda mögé folyni, és ott oly szintű fagyási-korróziós károsodást okozni, ami további szakaszok romlását fogja jelenteni a későbbiekben. A legfelső szintű vasbeton konzolos függőfolyosó vasbeton lemeze rossz állapota szintén beavatkozást igényel. A korlátok, acél konzolgerendák, szegélygerendák rozsdátlanítása, korrózió elleni védőfestékekkel való lefestése is elvégzendő.

Így javasolunk egy komplex felújítást, amely során a fent vázolt problémák orvoslásra kerülnek.

Az „Autokeres” pince monolit vasbeton síklemez udvarfödémének aládúcolását továbbra is indokoltnak tartjuk. Az épület alatti födémmezők acél gerendáinak alsó talplemeze alulról folyamatosan korrodálódik a párás pincelevegő hatása miatt. Javasoljuk az acélgerendák alulról történő rozsdátlanítását, és korrózió elleni védőfestékkel való lefestését.

Budapest, 2010. március 2.



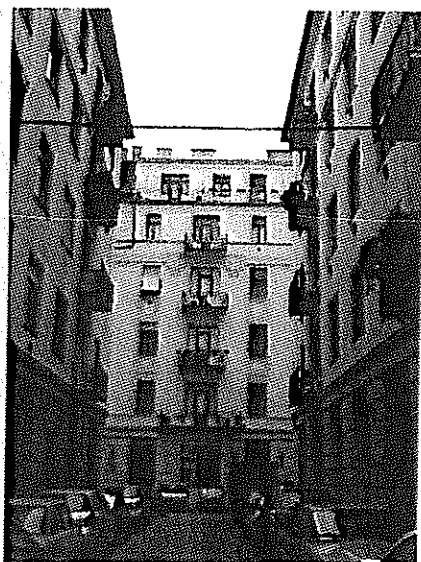
Dr. Hortobágyi Zsolt Th-Sz 01-10497  
PhD, okl. építőmérnök, egyetemi docens  
statikus vezető tervező, építési szakértő  
M.hely: BME Tartószerkezetek Mechanikája TSZ

## Tartószerkezeti szakvélemény

a Budapest, IX., Ráday u. 31/k épület

pincéjének, függőfolyosójának

statikai állapotáról



Budapest, 2009. március 9.

*Hortobágyi Zsolt*

Dr. Hortobágyi Zsolt Th-Sz 01-10497

PhD, okl. építőmérnök, egyetemi docens

statikus tervező, szakértő

M.hely: BME Tartószerkezetek Mechanikája TSZ

*- A szakvélemény 5 számozott oldalt tartalmaz. Csak teljes terjedelmében másolható! -*

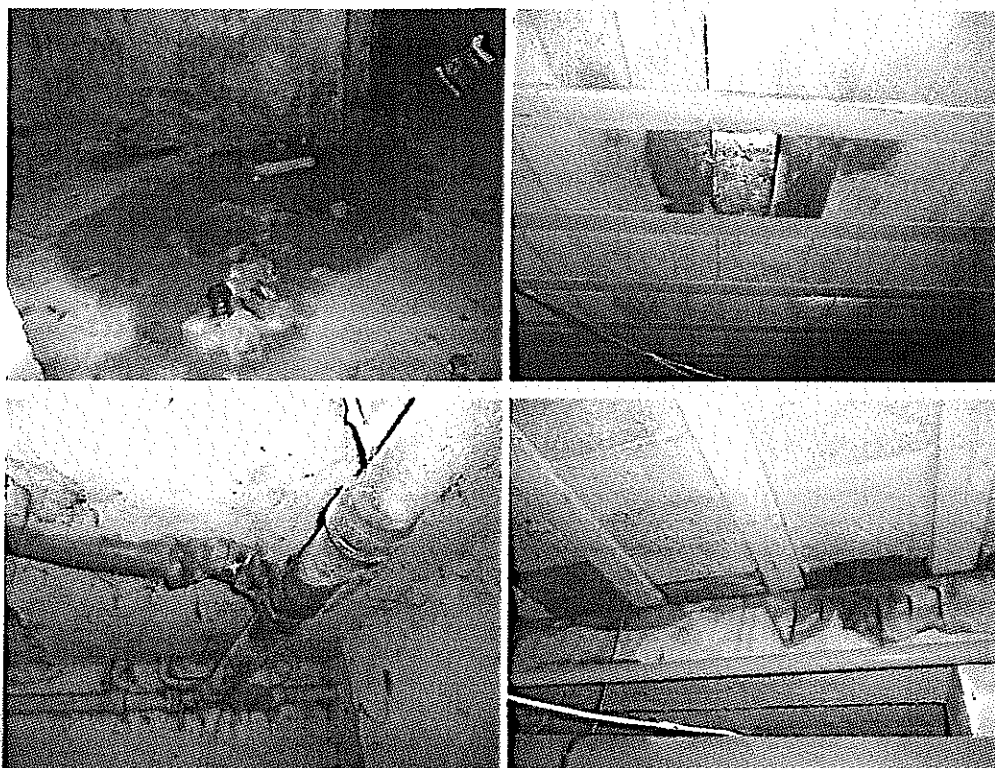


## 1. Megbízás tárgya

A közös képviselő felkérésére helyszíni szemrevételezés alapján arra a kérdésre kell választ adnunk, hogy a pincei nedvesedések veszélyeztetik-e az épület állékonyságát, illetve a függőfolyosók állapota kíván-e beavatkozást.

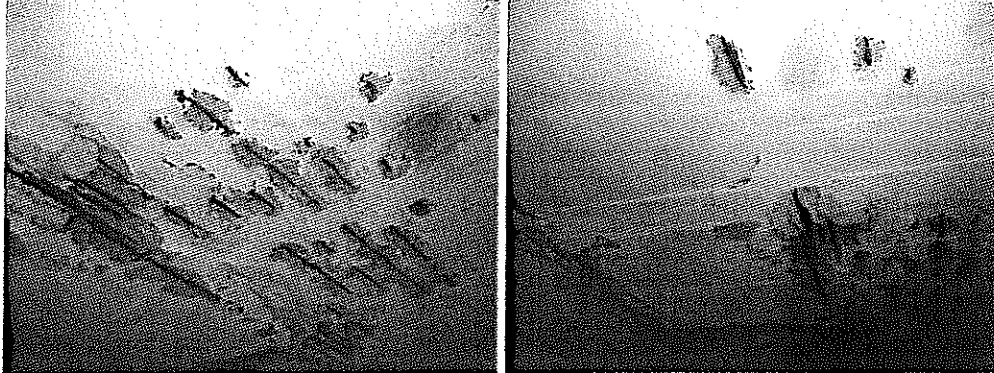
## 2. Helyszíni szemle

2009. március 3-án helyszíni bejárást tartottunk az épületen. Megtekintettük a két külön bejáratú pinceszakaszt, illetve szemrevételeztük a függőfolyosók állapotát. A szemlét a volt „Autokeres” pincében kezdtük. Az udvar alatti földem előregyártott feszített vasbeton gerendás-béléstartes kialakítású. Az udvarföldem szigetelése nem tölti be a funkcióját, mivel a mennyezet több helyen nedves, annyira, hogy a pince padlója is vizes. A gépészeti vezetékek állapota is siralmas. A vezetékek illesztése nem vízzáróak, a csövek alatt szintén megfigyelhető a pince padlóján vizesedés.

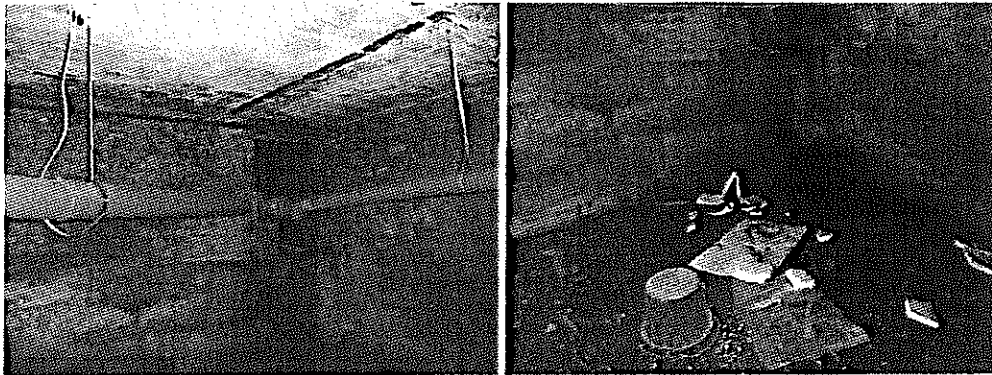


Az előregyártott földemmező mellett a régi földemmező monolit vasbeton síklemezként került kialakításra. A földemek alulról teljesen elveszítették

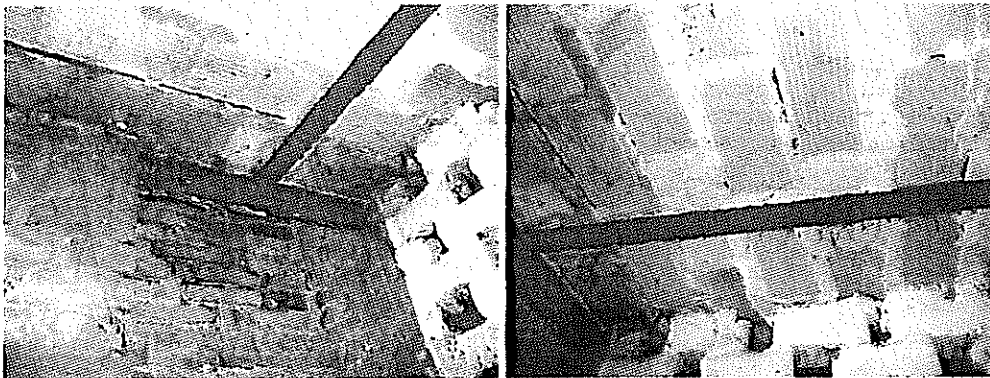
betontakarásukat, a födém alsó vasai több helyen kilátszanak, elkorrodálódtak, kézzel könnyedén eltörhetőek a vasak.



A Ráday utca felé történő szennyvízkiállásnál a csővezeték eldugulása miatt visszatörlik a szennyvíz iszap, ami a pincei vezetékszakaszon a padló elázását okozza.



A Ráday utca felé eső bejárattal rendelkező másik pinceszakasz jobb állapotú. A pincefödém elsődleges tartószerkezetét jelentő acél I gerendák erősen korrodálódtak.

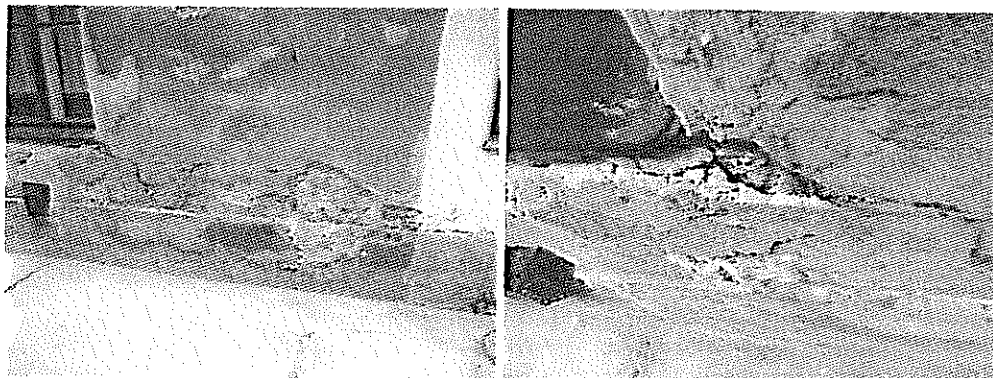




A jobboldali épületszárny függőfolyosója acélgerendás-téglabetétes kialakítású. A téglabetétes földem alja vakolt, ám több helyen a csapadék, illetve elégtelen vízzel kialakítás miatt alulról ázik, ami vakolat foltos leválásához vezetett.



A földszinti udvari falak alulról jelentősen nedvesednek. A falak vakolata mállott, kézzel nagy darabok egyben leválnak. A falak nedvesedése egyrészt statikailag is kifogásolható, de a belső oldali falsíkok penészedése az egészségre is káros hatású.



### 3. Megállapítások

A szemrevételezés alapján az alábbi szakvéleményt adjuk. A volt „Autokeres” pince földem az udvar alatt ázik. A vízszigetelés helyreállítása szükséges, mivel az ázás miatt a vasbeton gerendák, födémlemezek vasalása fokozatosan romlik. A monolit födémszakasz vasalása már oly mértékben elkorrodálódott, hogy a **pincefödém állapota veszélyes!** A monolit födémszakasz aládúcolandó! Az udvarfödém szigetelése mellett a lábazat szigetelését is meg kell oldani!

A gépészeti vezetékek illesztése, tömítettsége helyreállítandó, mert a folyamatos áztatás hatására a földes pincepadló átnedvesedik. Az alapozás alatti termelt talaj

átázása a talaj teherbírásának jelentős csökkenését vonná maga után, ami az egész épület állékonyságára veszélyt jelenthet.

A Ráday utca felől nézve bal oldali pinceszakasz ugyan jobb állapotú, de az acél födémgerendák korrózióvédelmét meg kell oldani, hogy a talajpára miatt a gerendák állapota tovább ne romolhasson.

A függőfolyosók alsó vakolatai több helyen már hiányoznak. Ennek oka, hogy a csapadékvíz a függőfolyosó kőlap burkolatán keresztül, illetve az elégtelen vízzel kiképzés miatt alulról is eljut az alsó vakolati rétegig. Fagy hatására a vakolat a fényképeken látható módon darabosan elválk. A korlátok meglehetősen lazák. Az MSZ 15021/1-86 szabvány 2. táblázatának 18. sora szerint a korlátra ható  $0,3 \text{ kN/m}$ -es megoszló teherre kellene a korlátnak megfelelni, de azok ezt a terhet nem lennének képesek felvenni. A függőfolyosók felújítandók, ami a burkolat, szegélygerenda, vízzel, alsó vakolat teljes felújítását igényli.

Budapest, 2009. március 9.

*Hortobágyi Zsolt*

Dr. Hortobágyi Zsolt Th-Sz 01-10497

PhD, okl. építőmérnök, egyetemi docens  
statikus tervező, szakértő

M.hely: BME Tartószerkezetek Mechanikája TSZ