



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktatószám: 235/2023.

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. november 16-i ülésére

Tárgy: Tömbrehabilitáció folytatásával kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Pataki Márton vezérigazgató, FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: VIKB, GKB

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű  többség szükséges.  
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzé tehető:

igen   
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Budapest Főváros IX. Ferencváros Önkormányzata több mint két éve, 2021. júniusában hozott legutóbb általános jelleggel döntéseket a tömbrehabilitáció irányairól a 358/2021. (VI.8.) sz. önkormányzati határozatban, amely nyomán kiürítésre került a Gát utca 24-26., a Balázs Béla utca 27/b, a Márton utca 8/a, a Márton utca 8/b, a Sobieski utca 3., majd később döntéssel a Sobieski utca 5., elkészültek a Gát utca 24-26. és a Balázs Béla utca 27/b teljes felújításának a tervei; a Gát utca 24-26. teljes felújításának kivitelezése folyamatban van, a Balázs Béla utca 27/b teljes felújításának kivitelezésére vonatkozó közbeszerzés pedig előkészítés alatt áll. Az előbbieken a túl 2019. októbere óta kiürítésre került a Lenhossék utca 10., a Vágóhid utca 10., a Soroksári út 84. valamint a Koppány utca 3; az előbbi felsorolással együtt összesen 10 ház. Továbbá folyamatban van az összevont Márton utca 8. teljes felújításának a tervezése.

A rehabilitáció folytatásához a Képviselő-testületnek konkrét házak kiürítésével kapcsolatban döntéseket kell hoznia, amelyhez több mint két év után időszerű felülvizsgálni a sorrenddel kapcsolatos korábbi elképzeléseket. A felülvizsgálatnak külön aktualitást ad, hogy az Önkormányzat tartószerkezeti állapotrögzítő vizsgálatot végeztetett a tulajdonában álló valamennyi emeletes lakóépületen. Korábban nem készült ehhez hasonló, átfogó vizsgálat az önkormányzati épületállománnyal kapcsolatban sem a mostani, sem a korábbi önkormányzati ciklusok alatt, és ismereteink szerint hasonlóra sem Budapesten, sem az ország más városaiban nem volt eddig példa. A Haller utca 54. szám alatti lakóház cselédlépcsőjének március végi leszakadása azonban jelezte, hogy nem folytatható az a korábbi, ciklusokon átívelő konszenzusos gyakorlat, amely az elbontásra vagy teljes felújításra szánt épületeknél minimalizálta a felújítási, karbantartási forrásokat, és helyette csak a házak kiürítésére, illetve teljes felújítására koncentrált. A Képviselő-testület tartószerkezeti vizsgálatokra bruttó 50 MFt-ot, tartószerkezeti felújításokra 250 MFt-ot irányzott elő a költségvetési rendelet 2023. május 18-i módosításakor, az önkormányzati lakóházak közös tereinek felújítására pedig további bruttó 100 MFt-ot. Az alábbiakban részletesen bemutatott statikai vizsgálat mellett a FEV IX. Zrt. munkatársai egységes szempontrendszer alapján szintén felmérték, illetve értékelték a házak műszaki állapotát. A két felmérés lehetővé teszi, hogy a Képviselő-testület műszaki-gazdasági szempontok alapján, minden korábbinál objektívebben dönthessen a kiürítendő házak sorrendjéről. Két dologra azonban szükséges felhívni a figyelmet: egyrészt a jobb és a rosszabb állapot csak relatív keretekben értelmezhető, valamennyi rehabilitálandó épület rossz állapotban volt már három évtizeddel ezelőtt is, amikor a döntés megszületett, hogy a házak szanálása vagy teljes felújítása érdekében a lakások nem kerülnek privatizálásra, és azóta ezekben a házakban jelentős felújításra szinte kizárólag a méretlen közművezetékek tekintetében került sor; másrészt ahogyan két ember egészségi állapotánál, úgy két épület műszaki állapotánál is nehézséget okoz az eltérő problémák egymással történő összevetése.

Jelen előterjesztés arra tesz javaslatot, hogy az Önkormányzat a statikai és műszaki szempontból legrosszabb öt épület kiürítését kezdje meg 2024. december 31-ig, kiegészítve további két kisebb, az előbbiekkal szomszédos épülettel, amelyeket műszaki-gazdasági szempontból racionális az előbbiekkal egységesen kezelni. A hét épület abc-sorrendben: Gát u. 23., Gát u. 25., Sobieski János u. 7., Sobieski János u. 9., Üllői út 83., Üllői út 85. és Üllői út 87. Ezekben az épületekben a már elvégzettekén túl csak a legszükségesebb esetben kerülne sor további javításra, a cél az épületek mielőbbi kiürítése.

A többi épületben az előírások szerinti javítások, dúcolás, veszélytelenítés elvégzendő, és amennyiben az erre a célra már előirányzott forrás elégtelennek bizonyulna, azt az addig elvégzendő költségbevételek alapján a Képviselő-testület a 2024. évi költségvetésben fogja biztosítani.

A rehabilitáció fenti hét épületet követő ütemében az alábbiakban ismertetett műszaki okokból azoknak az épületeknek kell sorra kerülniük, amelyeknek a pinceszintű acélszerkezetei korrodálódottak, és a veszélytelenítés csak átmeneti megoldást jelent. A pontos sorrend meghatározásához 2025. nyarán ismételt meg kell vizsgáltatni valamennyi emeletes önkormányzati lakóház tartószerkezeteit.

A Telepy utca 34. és az Ernő utca 28. épületek esetében vizsgálandó, hogy a pincefödémek megerősítése gazdaságilag racionálisan elvégezhető-e.

A rehabilitáció pénzügyi forrásainak bővítéséhez döntéseket kell hozni a kiürítendő, illetve kiürített ingatlanok értékesítéséről.

### **Önkormányzati lakóházak tartószerkezeti felmérése**

Az állapotörögzítő vizsgálat megrendelésének a célja az volt, hogy az Önkormányzat átfogó, minél teljesebb képet kaphasson a még felújításra, kiürítésre váró épületek pontos állapotával, illetve az épületek biztonságos használata érdekében elvégzendő felújítási, javítási munkákkal kapcsolatban.

A vizsgálatok elvégzésére két ütemben, két külön nyílt közbeszerzési eljárás keretében keresett szakértőt az Önkormányzat. Mind a két eljárást az mdrs2 Kft. nyerte, összesen bruttó 20,3 Mft díjazással. Az állapotörögzítő szakértői vélemények az előterjesztés mellékleteit képezik (*1. és 2. melléklet*), valamint kifejezetten a Képviselő-testület számára a szakértő készített a főbb problémacsoportokat bemutató rövid tájékoztatót is (*3. melléklet*), amelynek megállapításait alábbiakban ismertetjük.

A lakóépületek helyszíni szemléje és szakértői értékelése alapján az épületek általánosan és erősen leromlott állapotúak, nem csupán tartószerkezeti, de épületszerkezeti, gépészeti, épületvillamosági, energetikai szempontból egyaránt. A tapasztalt károsodások miatt teljes és átfogó felújítás (átépítés...) elmaradása esetén rövid időtávon is jelentős a valószínűsége a komoly, akár veszélyes, életveszélyes helyzetet kialakulásának, ezért két évente szükséges a házak statikai állapotának felülvizsgálata. Az alábbiakban néhány olyan szerkezeti elemre, rendszerre hívják fel a figyelmet, melyek általános és akut

veszélyt jelentenek, ezért kiemelt figyelmet igényelnek. Javasolják az épületekkel kapcsolatos fenntartói döntések meghozatalakor ezeket figyelembe venni.

1. **Pinceszinti acélgerendás födémek, födémmezők.** Minden acélgerendás pincei födém, födémmező akut problémát jelent az előrehaladott korrózió miatt. Számos részen nyilvánvalóan nem lehet a szakmai szabályok szerint igazolni az állékonyságot. Dúcolás, illetve tartós megerősítés, kiváltás szükséges.
2. **Fa anyagú zárófödémek.** A jellemzően csapos fa födémek minden épületben érdemi kockázatot jelentenek, állapotuk teljes feltárás nélkül nem is ellenőrizhető érdemben. A födémek évtizedek óta áznak, a gyakorlati tapasztalat az, hogy ezeknek az állapota bizonyosan rossz, illetve kritikus. A födémek egy része korábban beszakadt már, helyenként felkötések, erősítések készültek (sokszor hibásan kivitelezve). Bizonyos, hogy az átfogó, tetőkkel együtt végrehajtott felújítás nem mellőzhető.
3. **Függőfolyosók.** A korróziós kitétség, illetve a szerkezeti redundancia hiánya miatt erősen kitétt szerkezetek, melyeket minden, szakvéleményben jelzett esetben javaslunk aláfogni, dúcolni. A dúcolást úgy kell kialakítani, hogy a korlátok megtámasztása is biztosított legyen.
4. Kiemelt kockázatúak az eredeti, rezgésekre érzékeny (kő-)szerkezetek, a megváltozott épületkörnyezet (közúti forgalom hatása, építési beruházások stb.) miatt.
5. **Tetőhéjalás, párkányok.** A tetőhéjalás minden vizsgált épületben hibás, a faszervezetek – beleértve a zárófödémeket is – számos helyen áznak. Legtöbb esetben a héjalás komplett cseréje, javítása adhat csak megoldást, beleértve a bádogozások szakszerű kialakítását is. A hibás, sérült, túlterhelt párkányok közvetlen veszélyt jelentenek az utcafrontokon, de a belső udvarokban is.
6. **Lépcsőházak.** Sok épületben nagyon rossz állapotú, sérült, kopott lépcsőházak (illetve lépcsőfokok) vannak, kiemelt tekintettel a melléklépcsőházakra. A szakvéleményben jelzett esetekben ezek lezárását, kiváltását javasoljuk mielőbb elvégeztetni.

A fa anyagú dúcolattal megtámasztott függőfolyosók és lépcsőházak esetén a dúcolat hosszabb időtávon (5-10 év) történő megtartása lehetséges, amennyiben a dúcolat időszakos, dokumentált ellenőrzése, korrekciója biztosított. A pincei szerkezeteknél (erősen korrodált födémgerendák, beszakadt boltozatok) a fa dúcolatot mindenképpen rövid távra (< 2 év) beépített ideiglenes szerkezetként kell kezelni, mert a beépítési környezet és az ellenőrzés nehézségei miatt hosszabb időtávon az állékonyságot nem lehet ezekkel hatékonyan biztosítani.

A felülvizsgálat-sorozat keretében több, akut beavatkozást igénylő tartószerkezeti problémát tárt fel a megbízott cég, melyről előzetes tájékoztatást adott a FEV IX. Zrt. részére, így ezek a szükséges felújítási, karbantartási munkák időben elvégzésre kerülhettek. Ezek részeként többek között az I. ütem felmérésében veszélyesnek minősített melléklépcsőházak lezárásra kerültek; a Gát utca 25-ben lezárásra került a lépcsőház és már folyamatban van az újjáépítése; Drégely utca 18-ban kicserélésére került a törött

fiókgerenda; Lenhossék utca 5-ben és Üllői út 85-ben aládúcolásra került a függőfolyosó (*Az elvégzett, beavatkozások részletes ismertetése a 4. mellékletben*). A következő 3-24 hónapban elvégzendő feladatok is meghatározásra kerültek, amelyeket a határidőkön alapuló prioritási sorrendben kell elvégezni. Ezen munkák elvégzésének előkészítését a FEV IX. Zrt. megkezdte és a szükséges javítási munkálatok az előírt határidőkön belül elvégzésre fognak kerülni. A TSZ 01-2013 j. Műszaki Szabályzat szerinti minősítését főbb szerkezeti elemeknek és az elhárításuknak az állapotát a következő oldalon található táblázatban foglaltuk össze. Összességében a veszélyek elhárításra kerültek, vagy a szakértő által előírt határidőben elhárításra fognak kerülni.

Külön megrendelői kérésre az mrds2 az épületek tartószerkezeti állapotát egy 0-tól 10-ig (a kisebb érték a jobb állapotot jelöli) terjedő skálán elhelyezkedő pontszámmal is értékelte (*5. melléklet*), amely alapján a tartószerkezetek minősítése beépült a FEV IX. Zrt. által az épületek egyéb műszaki állapota alapján készített felmérésbe, illetve listába is.



## Önkormányzati lakóházak műszaki felmérése

A FEV IX. Zrt. munkatársai valamennyi rehabilitációra váró önkormányzati lakóház esetén felmérték, illetve értékelték az állapotot, az alábbi területeken:

<b>Elektromos</b>
Méretlen elektromos hálózat állapota
Lakóházhoz tartozó elektromos főelosztó állapota
Házvilágítás kialakítása és állapota
Házvilágításhoz tartozó mérőóra/elosztószekrény állapota
<b>Gépészet</b>
Vízvezetési gerincvezeték állapota
Pince vízvezetési vezeték állapota
Pincei gázvezetési vezeték állapota
Felmenő gázvezetési vezeték állapota
<b>Homlokzat, nyílászárók és esőcsatorna</b>
Utcai homlokzat állapota
Utcai nyílászárók állapota
Udvari homlokzat és ereszalj állapota
Udvari nyílászárók állapota
Udvari függőereszcsatorna állapota
Udvari lefolyóereszcsatorna állapota
Homlokzati függőereszcsatorna állapota
Homlokzati lefolyóereszcsatorna állapota
<b>Kapualj és beléptetés</b>
Proxy állapota
Kaputelefon állapota
Zár állapota
Postaládák állapota
Kapualj (nem statikai) állapota
Kapu állapota
<b>Lépcsőház és függőfolyosók</b>
Főlépcsőház festésének állapota
Főlépcsőházi korlátok állapota
Lógó vezetékek a főlépcsőházban
Cselédlépcsőház festésének állapota
Cselédlépcsőházi korlátok állapota
Lógó vezetékek a cselédlépcsőházban
Függőfolyosókon a korlátok állapota
Függőfolyosók esztétikai állapota
Lógó vezetékek a függőfolyosókon
<b>Pince (nem statikai) állapota</b>

Pince falának állapota
Pince lejárati rács/ajtó állapota
Pincei világítás állapota
<b>Tető (nem statikai) állapota</b>
Tetőhéjzat állapota
Tető beázás
Tetőbádogozás állapota
Kéményserpójárda állapota
<b>Vizedés, penészesedés</b>
Vizedés, penészesedés a fölépcsőházban
Vizedés, penészesedés a cselédlépcsőházban
Vizedés, penészesedés az udvari homlokzaton
Vizedés, penészesedés az utcai homlokzaton
Vizedés, penészesedés a pincében
Vizedés, penészesedés a lakásokban
<b>Udvar állapota</b>
Udvari szilárd burkolat minősége
Udvari zöldterület
Udvari kerticsap állapota

Az egyes szempontokat 1-től 10-ig értékelték (a kisebb érték a jobb állapotot jelöli), előre meghatározott szöveges lehetőségek kiválasztásával, a szempontokhoz pedig szakmai megítélés alapján százalékos súlyok kerültek meghatározásra, amelyek együttesen száz százalékot tesznek ki; az egyes házak összesített minősítése így szintén egy 1-től 10-ig terjedő skálán helyezkedik el, amelyben a kisebb a jobb állapot.

A teljes táblázat, az egyes házak felmérésével az *6. mellékletben* található. Az első öt helyen az alábbi épületek találhatóak, amelyek eltérő sorrendben, de azonosak a tartószerkezeti szakértő által meghatározottakkal:

Helyezés	Cím	Pontszám
1.	Sobieski János u. 7.	6,0630
2.	Sobieski János u. 9.	5,9730
3.	Üllői út 85.	5,8990
4.	Gát u. 25.	5,8588
5.	Üllői út 87.	5,5628

A kiürítési sorrend következő évekre szóló meghatározása során érdemes figyelembe venni, hogy a Gát u. 25. szám alatti épület szoros egységet képez a szomszédos, szintén önkormányzati tulajdonú Gát u. 23. szám alatti épülettel, miközben az Üllői út 85. és 87. szám alatti épületek szomszédjában szintén egy önkormányzati tulajdonú ház található az Üllői út 83. szám alatt. Utóbbi épület kiürítését szükségessé teszi



az is, hogy a felmért épületek közül egyetlenként a tartószerkezeti szakértői felmérés a közbenső földemjeit is veszélyesnek minősítette (azok rendkívül rugalmasak, kisebb terhelés hatására is komoly lengések figyelhetőek meg), amellyel kapcsolatban a közvetlen közelségben található Üllői út közúti forgalmának dinamikai hatása külön kockázatot hordoz. Ezen épületegyütteseket a fentiek okán érdemes közösen kiüríteni, így a későbbiek során a felújításuk, bontásuk, értékesítésük is egységesen kezelhetővé válik.

Figyelemmel a kiürítések sorrendjére, a korábbi döntés a Gát utca 22. felújításának tervezéséről – amely még nem indult el – indokolatlanná vált. Tekintettel arra, hogy az üresen álló házak közül a Balázs Béla u. 27/b felújításának tervezése lezárult, a Márton utca 8. szám alatti házé pedig folyamatban van, a felújításra kijelölt házak közül ezeket követően a Gát utca 23. és 25. tervei lesznek szükségesek. Ezt a tervezési folyamatot elegendő 2024. év második felében elindítani, és a jelenleg rendelkezésre álló szabad forrást inkább a házak kiürítésére fordítani. A döntést a költségvetési rendelet módosításának keretében kell meghozni.

A rehabilitációhoz szükséges források előteremtésének részeként célszerű a FEV IX. Zrt. alaptőkéjét csökkenteni. Erről a döntés jellege (alapítói határozat) miatt önálló előterjesztés készült. Szintén a rehabilitációhoz biztosítana forrást a korábban már kiürített, illetve kiürítendő ingatlanok értékesítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. november 8.

Baranyi Krisztina h.  
polgármester  
Reiner Roland s.k.  
alpolgármester

Melléletek:

1. *Önkormányzati ingatlanok tartószerkezeti vizsgálata 1. ütem, szakértői vélemény – mdrs2 Kft.*
2. *Önkormányzati ingatlanok tartószerkezeti vizsgálata 2. ütem, szakértői vélemény – mdrs2 Kft.*
3. *Tartószerkezeti tájékoztató – mdrs2 Kft.*
4. *2023.11.06-ig elvégzett, tartószerkezeti felmérésekben előírt beavatkozások listája*
5. *Tartószerkezeti szakértői pontozás*
6. *Önkormányzati épületek felmérési eredményei – FEV IX. Zrt.*

## Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Sobieski János u. 7., Sobieski János u. 9., Üllői út 85., Üllői út 87., Üllői út 83., Gát u. 25., Gát u. 23., ingatlanok kiürítését meg kell kezdeni 2024. december 31-ig.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

2. Az mdrs2 Mérnöki Szolgáltató Kft. által készített szakértői véleményekben foglalt veszélyelhárítási beavatkozásokat a határozat 1. pontjában nem nevesített épületekben meg kell valósítani. Ennek érdekében felkéri a FEV IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy valamennyi 1 éven belül megvalósítandó beavatkozással kapcsolatban készüljön költségbecslés a 2024. évi költségvetési rendelet II. forduló elfogadását megelőzően, annak megállapítása érdekében, hogy szükséges-e további forrás biztosítása.

Határidő: 2024. január 31.

Felelős: Pataki Márton vezérigazgató, FEV IX. Zrt.

3. Felkéri a FEV IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy 2025. augusztus 31-ig kerüljön sor ismételt valamennyi emeletes önkormányzati lakóház tartószerkezeteinek felülvizsgálatára, és a vizsgálat alapján tegyen javaslatot a rehabilitáció következő ütemének sorrendjére azon épületek közül, amelyek pinceszinti acélszerkezetei korrodálódottak.

Határidő: 2025. augusztus 31.

Felelős: Vezérigazgató, FEV IX. Zrt.

4. Felkéri a FEV IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy írásban tájékoztassa a Képviselő-testületet a Telepy utca 34. és az Ernő utca 28. pincefödém veszélytelenítés műszaki megoldásáról és becsült költségeiről.

Határidő: 2024. január 31.

Felelős: Pataki Márton vezérigazgató, FEV IX. Zrt.

5. Felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a Sobieski János u. 7. és Sobieski János u. 9. ingatlanok kiürítésének befejezését követően az előbbieket és a Sobieski János utca 3. és a Sobieski János utca 5. ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás előkészítéséről és megindításáról.

Határidő: az összes ház kiürítését követő 90. nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

6. Felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen az Üllői út 83., Üllői út 85. és Üllői út 87. ingatlanok kiürítésének befejezését követően az együttes értékesítésükre vonatkozó versenyeztetési eljárás előkészítéséről és megindításáról.

Határidő: az összes ház kiürítését követő 90. nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester