

Tárgy :

Méltányossági kérelem egyedi elbíráláshoz

Rottenbiller u. 35. sarokház homlokzatának felújításához

1077 Budapest, Rottenbiller u.35.sz./Damjanich utca 1.sz.

Tisztelt Erzsébetvárosi Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság!

Tisztelt Beregi Balázs Elnök Úr!

A 7. kerület Rottenbiller utca 35. sz./ Damjanich Utca 1. sz. alatti Társasház Számvizsgáló Bizottsága és Lakóközössége nevében írjuk levelünket, Számvizsgáló Bizottsági Tagokként. Társasházunk Fővárosi védelem alatt álló Ybl Lajos által tervezett századfordulós épület. Két utcára néző utcai felülete a 7. kerület egyik legnagyobb homlokzata, mely a Damjanich utca felől 6 emelet magas, ezáltal az épület a kerület egyik legmagasabb -a századfordulón épült- Társasháza.

Társasházunk indulni kíván a kerületi homlokzat-felújítási pályázaton. A szükséges tervdokumentációt, a Fővárosi, és Örökségvédelmi hatósági engedélyeket a pályázathoz beszereztük.

Előzmény, hogy a ház 2018-ban saját erőforrást, banki kölcsönt áldozott a Rottenbiller oldali homlokzat felújítására, amelyhez lakóként önkéntes munkában készítettünk és nyertünk 3 fővárosi értékvédelmi pályázatot. A ház jelenlegi 3 fős számvizsgáló bizottsága 20 éve elkötelezetten végez értékvédelmi munkát a házért, melynek keretében belső homlokzatot, függőfolyosókat, kapuzatot, belső tereket újítottunk fel. Az élhető környezet érdekében tett lépéseink eredménye a belső kertünk, mely közel 10 éves. 2024-ben az önkormányzat és saját források igénybevételeivel 180 négyzetméteren a ház előtti közterületen zöld felületet hoztunk létre, és gondozunk két éve, szintén saját erőből. Mindez azt bizonyítja, hogy civilként, lakóként, tulajdonosként egy olyan szemléletet képviselünk, amely nem csak akar, de tesz is a környezetért, a Kerületért és a Fővárosért is.

Az árazatlan költségvetésünket a felkért cégek 90-100 millió Ft közötti költségvetéssel árazták be, melyhez az Erzsébetvárosi Önkormányzat -nyertes pályázat esetén- maximum 25 millió Ft támogatást ad. Ez azt jelenti, hogy a maradék forrást - amely akár 60-65 M Ft is lehet- , a Társasháznak kell saját erőből fedeznie.

Most megtorpantunk....

A homlokzati tervdokumentációnk elkészült, minden településképi, örökségvédelmi engedélyt megszereztünk, árazatlan költségvetést készítettünk, melyekkel kiadásunk eddig közel 500.000 Ft. Ezen kiadás nem elszámolható, de e-nélkül a kiadás nélkül nem készülnek tervdokumentációk.

7 vállalkozótól kértünk be árajánlatot, melyek -nagy meglepetésünkre- 90-100 millió Ft között mozognak. A tulajdonosi közösség nyitott arra, hogy anyagi áldozatot vállaljon, azonban annak mértéke az ajánlatok alapján meghaladja erőnket.

Azzal a ténnyel kellett szembesülnünk, hogy védett ház státuszunk, a Rottenbiller és Damjanich utcai örökségvédelmi környezetben, olyan anyagi és engedélyezési többlet terheket ró ránk, amely meghaladja finánciális erőnket!

A támogatási források nincsenek arányosítva házanként/méretenként, így egy 6 emeletes sarokház homlokzata is akkora támogatási keretet kaphat, mint egy 3 szintes egy homlokzatú kerületi társasház. Egy örökségvédelem körébe nem tartozó ház egyszerűbb munkálatokkal is képes a homlokzatfelújítást megoldani. A mi házunk esetében a méret, a védettség a kötött és szigorú feltételek számokká, kiadásokká formálódva szorított helyzetbe hoznak minket, miközben Társasházunk közössége eddig igen jelentős áldozatot hozott a kerület egyik legrégebbi és méltán híres Blitz-Házának értékmentése érdekében.

Itt van tehát egy Társasház, amely élni kíván a pályázati lehetőséggel. Elköltött 500.000 Ft körüli összeget a tervdokumentáció elkészítésére és továbbra is készen áll szellemi, anyagi áldozatot hozni a cél érdekében, miközben elképzelésük sincs, hogy a 100 millió Ft körüli kivitelezési díjra miként szedjék össze a pénzt!

Ugyanezen homlokzati oldalon van egy potenciálisan értékesíthető padlásterünk, amelynek kapcsán felvettük a kapcsolatot Sólyom Benedek Főépítész Úr irodájával. Az értékesítés és a beépítéshez szükséges hozzájárulások beszerzése időigényes, bürokratikus folyamat, mely aktuálisan meghaladja a pályázati időkeretet, ezzel a bevétellel tehát nem tudunk számolni.

Jelen kritikus helyzetünkben tehát egyetlen megoldást látunk azt, hogy a Damjanich oldali homlokzatunk adott részein végeztessük el a felújítást, még hozzá azon részeken, melyek instabilak és omlásveszélyesek.

A pályázati keretből és a ház saját forrásából elvégeztetnénk a szükséges vészelhárító, állagmegóvó munkálatokat - sajnos jelenleg is van a Damjanich utcai oldalon az 5. emeletről leomló vakolatunk, kilazult díszstukkóink, amelyek már vészelhárítást tesznek szükségessé. Cseréltetnénk és javítatnánk azokat a bádigos részeket, amelyek a vizesedést és a vakolatomlást okozzák, leveretnénk a sérült vakolatokat, visszajavítanánk és kőporozva színre festenénk ezeket a homlokzati felületeket, 3 méter magasságig a lábazatot rendbe tennénk és grafiti mentesítést végzenénk, illetve statikailag is helyrehoznánk azt a kb 3 m²-es függő erkélyt amely folyamatosan vizet kap, tartó szerkezete ezáltal halaszthatatlan felújításra szorul, hogy az alatta lakók élete biztonságos maradjon.

A Rottenbiller utca 35. sz. társasházunk Damjanich utcai oldalán részleges homlokzat-felújítást tudnánk elvégeztetni vertikálisan, két függőleges területen:

A Damjanich utca 3-al szomszédos tűzfal felőli szakaszon, és az 5. emeleti függőerkély függőleges vonalában.

Ezen két felület rehabilitációjával a házunk legaggályosabb állagromlását képesek lennénk megállítani olyan területeken, melyek az utcai járókelőkre is veszélyt jelenthetnek. Az ehhez a munkálathoz szükséges állványzatot és kapcsolódó munkálatokat képesek vagyunk a saját forrás és önkormányzati támogatás segítségével megoldani. A 2 szakaszon történő felállványozás költségét tudnánk finanszírozni, ellentétben a teljes homlokzatunk közel 20 millió Ft-os költségével szemben.

Itt szükséges megjegyeznünk, hogy amennyiben rendelkezésünkre állna a 90-100 millió Ft-os anyagi keret, akkor is csak homlokzat részfelújításra tudnánk beadni pályázatunkat, mivel a Rottenbiller utcai homlokzatunk és annak sarok felülete már 2018-ban felújításra került, pályázatunk tűzfaltól-tűzfalig terjedő felület felújítását semmilyen esetben sem célozná meg.

Rendkívüli helyzetben rendkívüli kéréssel fordulunk tehát Önökhöz

Tisztelt Beregi Balázs Elnök Úr!

A Rottenbiller utca 35. sz helyi védettség alatt álló Társasházunk számára a fenti indokok alapján engedélyezzék, hogy a 2026-os Erzsébetvárosi kerületi homlokzat-felújítási pályázati anyagunkat a Társasházunk Damjanich utcai oldalának részleges felújítására adjuk be, az egyedi elbírálás lehetőségét megadva számunkra.

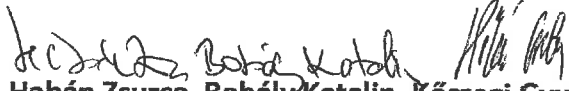
Kérjük Önöket, hogy méltányos döntésükkel tegyék lehetővé azt, hogy lakóközösségünk folytathassa értékvédő tevékenységét, támogassák a környék szépülése, építészeti értékei megőrzése érdekében folytatott önkéntes munkánkat. Mivel 2026. szeptember 13. a pályázat benyújtási határideje, így előtte legkésőbb szeptember 2-án tartjuk a közgyűlésünket, hogy a benyújtáshoz szükséges határozatot meghozza a tulajdonosi közösség. Az előzőek alapján a válaszukra legkésőbb augusztus közepéig szükségünk lenne, hogy döntést tudjunk hozni a pályázat sorsáról. Kérjük adjanak tanácsot, kihez és milyen módon kell benyújtanunk egyedi elbírálást kezdeményező kérésünket, hogy a pályázatbenyújtási határidőből ne fussunk ki.

A részleges felújításhoz Erő Zoltán Úr hivatalához is fordultunk. A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályától ezt a választ kaptuk:

„A kiváló minőségben elvégzett munka folytatásaként, azzal azonos módon tervezett Damjanich utcai homlokzat felújítási terve Főosztályunktól FPH059/1310 – 2 /2026 iktatószám alatt támogató szakmai véleményt kapott. Örökségvédelmi szempontból a tervben bemutatott homlokzatfelújítás több ütemre bontott, szakaszolt vagy részleges megvalósítása is elfogadható (pl. bádogos szerkezetek és legjobban sérült homlokzatrészek javítása a további állagromlás megállítása érdekében), amennyiben a társasház anyagi lehetőségei ezt indokolják.”

Budapest, 2026.július 29.

Tisztelettel


Rottenbiller u. 35. Számvizsgálói: Habán Zsuzsa, Bobály Katalin, Kőszegi Gyula



1000333043991

Bobály Katalin

bobalykati@gmail.com

ügyintéző: **Asbóth Zsófia Katalin**telefon: **+36 1 999 9308**email: **asboth.zsofia@budapest.hu**lkt. szám: **FPH059 /1310 - 7 /2026**hiv. szám: **-**tárgy: **Tájékoztatás a Budapest VII. kerület,
Rottenbiller utca 35. (Damjanich utca 1.)
szám alatti lakóház Damjanich utcai
homlokzatának felújítási tervéhez****Tisztelt Bobály Katalin!**

A tárgyban foglalt ingatlan homlokzatfelújításával kapcsolatos megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

Budapest Főváros Önkormányzata korábban évente hirdetett meg olyan pályázatokat, melyek az örökségvédelem különböző szintjei alatt álló épületek felújítására voltak fordíthatók, ezek részeként kapott 2018-ban a társasház támogatást a Rottenbiller utcai homlokzat felújításához. A kiváló minőségben elvégzett munka folytatásaként, azzal azonos módon tervezett Damjanich utcai homlokzat felújítási terve Főosztályunktól FPH059 /1310 – 2 /2026 iktatószám alatt támogató szakmai véleményt kapott. Örökségvédelmi szempontból a tervben bemutatott homlokzatfelújítás több ütemre bontott, szakaszolt vagy részleges megvalósítása is elfogadható (pl. bádogos szerkezetek és legjobban sérült homlokzatrészek javítása a további állagromlás megállítása érdekében), amennyiben a társasház anyagi lehetőségei ezt indokolják.

A tervezett munkálatok megvalósítását a Fővárosi Önkormányzatnak egyelőre nem áll módjában anyagilag támogatni, mivel az utóbbi években – a szűkös költségvetés következtében – értékvédelmi fókuszú épületfelújítási pályázatok nem kerültek kiírásra. A közeljövőben tervben van hasonló pályázat meghirdetése, ám ennek időpontjáról még nem született döntés. Bízunk benne, hogy a tervezett pályázat keretein belül a Fővárosi Önkormányzatnak hamarosan ismét lehetősége nyílik Budapest építészeti értékeinek helyreállításában anyagilag is részt vállalni.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

**Erő Zoltán****várostervezési főosztályvezető, főépítész**

másolatban kapja:

Sólyom Benedek főépítész

foepitesz@erzsebetvaros.hu