

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2011. június 23 – án
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló, Fő u. 56. sz. alatti lakóépület állagromlása

Iktatószám: 4937/2011. Melléklet: 6 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth László műszaki referens

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet IV/C. 14. pont
Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II/C 28. pont

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komló, Fő u. 56. sz. alatti lakóépület állapotával kapcsolatban évek óta tart a levelezés Wölfel Erik tártulajdonos és az önkormányzat között, mivel a szomszédos, Fő u. 58. sz. alatti ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Egy 2008. decemberében hivatalunkhoz beérkezett névtelen levéllel indult az ügy, mely az 56. számú épület állapotát kifogásolta, jelezve, hogy veszélyhelyzet alakulhat ki.(1. sz. melléklet)

Az illetékes I. fokú építésügyi hatóság a helyszínt megtekintve megállapította, hogy közvetlen életveszély nem áll fenn, azonban az építési törvényben foglalt karbantartási kötelezettség teljesítését látta szükségesnek. A hatóság eljárást nem kezdeményezett az ügyben, hanem kizárási ok bejelentése mellett kérte a felettes szervtől más eljáró hatóság kijelölését.

Az ügyben kijelölt és eljárást kezdeményező sásdi I. fokú építésügyi hatóság kötelezte a tulajdonosokat szakértői vélemény elkészítésére, majd az alapján a felújítási munkák elvégzésére (2. sz. melléklet). A szakértői vélemény az épületet, különösen annak a telekhatáron álló hátsó szárnyát veszélyesnek minősítette. Első ütemben dúcolást írt elő, majd végleges jellegű javításként az épületrész bontását, újraépítését jelölte meg építési engedély és kiviteli tervek alapján (3.sz. melléklet).

A tulajdonosok képviselőjében Wölfel Erik jelezte hivatalunk felé, hogy a kötelezettségben előírtaknak megfelelően a szükséges lépéseket megteszik és építési engedély alapján az épület hátsó szárnyát elbontva, új épületszárnyat építenek. Több megkeresésében jelezte azt is, hogy az épület állagromlásában jelentős szerepet játszik az önkormányzati ingatlanon évtizedekkel korábban végzett tereprendezési munka, melyet az általa készíttetett szakértői vélemény is alátámaszt és az eljáró hatóság határozatának indoklásában is van rá utalás.

Fentiek miatt a polgármesteri hivatal is szakértőt kért fel 2009. júniusában, mely írásos véleményében kifejtette, hogy az épület vonatkozásában a tereprendezés nem okozhatott állagromlást, azonban az oldalhatáron álló téglakerítés állapotában ok-okozati összefüggést állapított meg. Ennek megfelelően annak bontását, valamint az új alaptesten való újraépítését az 56. számú és 58. számú épületek tulajdonosai közös feladatként jelölte meg (4.sz. melléklet).

Ezt követően 2010. évben a Fő u. 56. sz. alatti épület tulajdonosai építési engedélyt kaptak a bontási és építési munkálatokra. Az engedély alapján, a közös telekhatáron korábban lévő kerítés helyén egy új épületrész határoló fala épül kb. 12,80 fm hosszban. A felek közötti levélváltásokat követően 2011 tavaszán Wölfel Erik ügyvédet bízott meg az ügy – elsősorban békés úton történő – rendezésével, aki levelében előadta, hogy ügyfele a problémát megoldottnak tekinti, és a továbbiakban igénye az önkormányzattal szemben nincs, amennyiben a telekhatáron építendő fal alapozási (alap és lábazat) költségeit az önkormányzat állja. Ezzel kapcsolatban az önkormányzat részéről érdemi állásfoglalást kérnek (5. sz. melléklet).

A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy az építés a terveknek megfelelően halad, a tárgyi falszakasz alapozásának és lábazatának mintegy kétharmada (kb. 8 fm) elkészült. A teljes szakaszra vonatkozó földárok készítés, alapbetonozás, lábazatkészítés (előregyártott beton anyagú zsaluzóelemekből, helyszíni beton kitöltéssel) az alap és lábazat együttdolgozását biztosító betonacél beépítés költsége - a tervezők által készített költségvetés alapján - bruttó 504. 000. Ft (6. sz. melléklet). Mivel az általunk felkért szakértő a telekhatáron történő újraépítést közös feladatként jelölte meg, így a tárgyi szakaszon létesülő

alap és lábazat költségének 50 %-át kell az önkormányzatnak kifizetnie, ami bruttó 252. 000 Ft.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az illetékes bizottságok állásfoglalását figyelembe véve döntsön a tárgyi ügyben az önkormányzat szerepvállalásáról.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság valamint a Gazdasági, településfejlesztési bizottság állásfoglalása figyelembe vételével megtárgyalta a Komló, Fő u. 56. sz. alatti lakóépület állagromlásával kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület tájékozódott a tárgyi épület állagromlásával kapcsolatos előzményekről és a szakértői állásfoglalásokban foglaltak alapján a lakóépület mögött létesítendő bővítmény Komló, Fő u. 56. sz. és Fő u. 58. sz. alatti ingatlanok közös telekhatárán épülő alap és lábazati szerkezeteinek kivitelezéséhez 252.000.- Ft forrást biztosít a költségvetési rendelet 8.sz. mellékletében szereplő városi általános fejlesztési tartalék terhére.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a tulajdonosok és az önkormányzat között a tárgyban létrejövő megállapodást aláírja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Polics József
polgármester

Komló, 2011. június 15.

Polics József
polgármester

Tisztelt Jegyző ur!

Állampolgári bejelentést kívánok tenni.

Mecsekjénosi klub mellett lévő ház életveszélyesé vált.

Bármikor kidőlhet a fala, és magával rántja a tetőt is.

A romok a közutra is kerülhet , ahol katasztrófát okozhat.

A gyalogosok nem mernek a járdán közlekedni, ~~kimennek a közutra~~, az autósoknak ez nem tetszik ezért rájuk dudálnak, integetnek hogy menjenek a járdára.

A fal a függőlegestől 30-40 cm-rel eltér, ki van puposodva.

A falon lévő nagy repedést, a tulajdonos úgy leplezi hogy időnként bekenni málterral, ezenkívül nem tesz semmit.

A klubba égiszésvben rendezvényeket tartanak, husvét , karácsony szüretibál időssek napja, ovodás csoportok is megfordulnak mert műsort adnak.

Ugygondolom nem hiányzik senkinek, hogy a romok alá kerüljön.

Sokan nem is veszik észre ezt a veszélyt.

Kérem a Jegyző urat sziveskedjen építész szakemberrel meg vizsgáltatni, a bejelentésemet és kérem sziveskedjen azonnal intézkedni

Amenyiben a bejelentésem nem a Jegyző ur hatáskörébe tartozik-

és nem tud az itt lőknek ebben segíteni , akkor kihívjuk a katasztrófa védelmet, és a Magyar televíziót hogy nyoma legyen ha valami történik. Mint már említettem a klubot sokan látogatják, legjobban a klub bejáratánál van a fal kipuposodva.

Tisztelettel.

Egy állampolgár.

2008 dec.18

Sásd Város Jegyzője
Hatósági Iroda Műszaki Csoport
7370 Sásd, Rákóczi u. 41.
Telefon: 72/576-520
Fax: 72/576-522

Ügyiratszám: 356-2/2009.
Ügyintéző: Kiss László

Tárgy: Komló-Mecsekjánosi, Fő u. 56. sz..
alatti ingatlanon álló lakóépülettel
kapcsolatos kötelezés

Határozat

A Dél- dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal 13-132/2/2008. számú, 2009. január 21-én kelt kijelölő végzése alapján mint I. fokon eljáró építésügyi hatóság
Wölfl Erikné (sz. Glück Margit) 7300 Komló, Mikszáth K. u. 7. sz. és Wölfl Erik 7300 Komló, Fő u. 56. sz., továbbá Wölfl Erikné (sz. Balázs Ida) 7300 Komló, Mikszáth K. u. 7. sz. alatti lakosokat, a 7300 Komló-Mecsekjánosi, Fő u. 56. sz., 2769 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosait

kötelezem

arra, hogy az ingatlanon álló lakóépület udvari szárnyát, valamint a szomszédos, Fő u. 58. sz., 2768 hrsz. alatti ingatlanal közös telekhatáron álló téglanyagú kerítést jókarbantartási kötelezettségüknek megfelelően **újítsák fel.** Tekintettel arra, hogy az épület kora több, mint 80 év, **kötelezem** továbbá az épület tulajdonosait, hogy az épület teherhordó szerkezeteiről arra jogosult szakértővel készíttessenek szakértői véleményt, annak 1 példányát nyújtsák be hatóságomhoz és a felújítási munkákat ennek alapján végezzék vagy végeztessék el.
Felhívom kötelezettek figyelmét arra, hogy kötelezettségüknek jelen határozatom jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 1 éven belül tegyenek eleget, ellenkező esetben végrehajtási eljárást kezdeményezek.

Jelen határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó 30.000,-Ft értékű illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.
A fellebbezés elektronikus úton történő benyújtására nincs lehetőség.

Indokolás

Komló Város Polgármesteri Hivatalához lakossági bejelentést terjesztettek elő a **Komló-Mecsekjánosi, Fő u. 56. sz., 2769 hrsz.** alatti ingatlanon álló, 1/2 tulajdoni hányaddal Wölfl Erikné Komló, Mikszáth K. u. 7. sz., 1/4 tulajdoni hányaddal Wölfl Erik Komló, Fő u. 56. sz., 1/4 tulajdoni hányaddal Wölfl Erikné Komló, Mikszáth K. u. 7.sz. alatti lakos tulajdonában lévő lakóépület állapotával kapcsolatban. Komló Város Jegyzője kizárási okot jelentett be, ezért a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal 13-132/2/2008. sz.

kijelölő végzésével hatóságomat jelölte ki a tárgyi ügyben I. fokú építésügyi hatósági eljárás lefolytatására.

Az ingatlanon építésügyi hatóságom képviselője 2009. február 12. napján helyszíni szemlét tartott, mely során az alábbiakat állapította meg:

Az épület udvari szárnyának északnyugati, a szomszédos 2768 hrsz. alatti ingatlannal határos sarkán a terepszinttől a tetőhéjazatig tartó függőleges repedés húzódik, mely követi a fal téglakötéseit.

A 2768 hrsz.-ú ingatlannal határos külső fal belső oldalán a rá merőleges belső falak csatlakozási vonalában egyenes, függőleges repedések látszanak.

A 2768 hrsz. alatti ingatlannal közös telekhatáron álló téglá-anyagú kerítés a szomszédos ingatlan felé dől.

Az épület utcai szárnya tartószerkezeti szempontból kifogástalan állapotban van.

A tulajdonosok elmondása szerint a szomszédos épület, melyet klub rendeltetésre használnak, kapualj segítségével össze volt építve a bejelentés tárgyát képező épülettel. A kapualjat a klub felújításakor elbontották, így alakult ki a jelenlegi állapot.

A szomszédos 2768 hrsz. alatti ingatlanon tereprendezeit végeztek, mely során az ingatlan nagy részén a terepszintet lesüllyesztették, közel vízszintessé alakították.

Megállapítható, hogy a tereprendezeit a vizsgált épület közös telekhatáron álló teherhordó falának állapotára káros hatással volt, mert csökkentette annak alapjának földtakarását, ezáltal annak teherbírását. A falon kialakult repedések emiatt keletkeztek.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az épület tartószerkezeti szempontból **nem életveszélyes** állapotú, hátsó-udvari- szárnya és a telekhatáron álló kerítés viszont elhanyagolt.

A fentiek miatt köteleztem az épület tulajdonosait jókarbantartási kötelezettségük **betartása** keretében az épület udvari szárnyának és kerítésének szakértői vélemény alapján történő felújítására.

Határozatomat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 61. § (2) bekezdése és 125. § a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 47. §(2) bekezdés d) pontjában foglaltak, továbbá az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmáról szóló módosított 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 42. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 5. melléklete III. fejezet 10.lb) pontja alapján hoztam meg.

Határozatom ellen a Ket. 98. § (1) bekezdése alapján fellebbezési jogot biztosítottam.

A fellebbezés elektronikus úton történő kizárását tartalmazó rendelkezést Sásd Város Képviselőtestületének 12/2005. (X.28.) számú Önkormányzati rendelete 1. §-a foglalja magában.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékek mértékéről szóló 1990. évi XCIII. törvényt módosító 2006. évi CXX. törvény 8. § (3) bekezdése ac) pontja alapján állapítottam meg.

Határozatomat az Étv. 52. § (2) bekezdése által biztosított jogkörömben eljárva- kijelölés alapján- hoztam meg.

Sásd, 2009. február 13.

Dr. Kajdon Béla jegyző megbízásából kiadmányozta:



Koszorus Timea
hatósági irodavezető

Bartal és Rabb Kft iroda: Pécs, Alkotmány u. 34. levélcím: 7617 Pécs, pf.: 41. telefon: 72/213-615 e-mail: bartal@nall.melav.hu



Bartal és Rabb Kft. Iroda, Pécs, Alkotmány u. 34. I. emelet 7817 Pécs, pf.: 41. tel/fax: +367213-548 e-mail: barab@mail.motiv.hu

1. STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY

MECSEKJÁNOSI, FŐ U. 56. SZ. ALATTI LAKÓÉPÜLET ÁLLAPOTÁRÓL

I. ÁLTALÁNOS ELŐZMÉNYEK:

1.1. Megbízó: Wölfer Erik, Mecsekjánosi, Fő u. 56.

Az épület szemrevételezésével és épületdiagnosztikai vizsgálatával általános állapotörögzítő szakvélemény készül. A megbízó észlelte a főfalak repedéseit, és a hibajelenség kivizsgálását kérte.

1.2. Adatszolgáltatás:

A Megbízó lehetőséget biztosított az épület szemléljére.

A megbízó átadta a Sásd Város Jegyzője által kibocsátott 356-2/2009 sz. (ügyintéző Kiss László) határozatot, amelyben az épület tulajdonosait kötelezték az épületről statikai szakértői vélemény elkészítésére, különös tekintettel a nyugati főfalon tapasztalható alakváltozásokra és szerkezeti repedésekre.

1.3. Az épület rövid ismertetése:

Az építmény egyszintes, hagyományos jellegű épület, vegyes, kő-vályog-tégla falakkal, borított gerendás, a fedélszékkal egybeépített földszint feletti födémrel, kétállószerű fa fedélszékkal.

Szerkezeti rendszere hosszfőfalas, cellás, a födémgerendákat mestergerendákra is felfüggesztették, így haránt irányú, jobbára vályog anyagú harántfalak is teherhordó szerepűek.

Az épület "L" alaprajzú, egy utcai, és arra merőleges udvari épületszárnyból áll.

1.4. A vizsgálat módszere:

- vizuális diagnosztika
- helyszíni mérések
- vonatkozó műszaki szabályozás áttekintése
- elemzés

1.5. Helyszíni szemle:

A 2009. 02. 25-én megtartott helyszíni szemle során áttekintettük az épületet, és a szemmel is látható hiba jelenségekről külön fotó dokumentációt készítettünk. (lásd 2.1. sz. mellékletben)

Bartal és Rabb Kft. Iroda: Pécs, Alkotmány u. 34. levélcím: 7617 Pécs, pf.: 41. telef.: 72/213-848 e-mail: barab@msl.malav.hu

II. MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Az észlelt főbb hibák, és hiányosságok:

- 1.1. Az épület nyugati oldali főfala kő lábazon, és alatta rakott kő alapfalakon áll. A fal anyaga vegyes, kő-vályog-tégla. A falon a belső vályog anyagú harántfalak csatlakozási vonalaiban függőleges repedések jelentek meg. A lábazati kőfal kifelé dől. Az épület északi végében levő "boszorkánykéményes "füstökonyha" feletti boltozat a főfalat kifelé tolja, a fal bekötése hiányzik. A tetőről a csapadékvíz a lábazat és az alapozás közelébe jutnak, a folyamatos ázást a mohásodás is jelzi.
- 1.2. Az épület északnyugati sarka közelében, valamint a csatlakozó kerítésnél jól megfigyelhető az, hogy a térszín az építéskori állapotban magasabban volt, és azt lemélyítették. A kellő takarás hiánya, valamint a csapadékvíz elvezetés hiányosságai együttes hatásaként az épület alapjai alatti altalaj kitért, az épület nyugati fala megsüllyedt, az egész épület nyugati irányba elbillent. Ez a fotó dokumentáción is jól megfigyelhető. Az udvari épületrész vályog anyagú haránt, és hosszfalain látható ferde repedések jól mutatják a süllyedési centrumot, ami a nyugati végfal.
- 1.3. Az utcai szárny nyugati végfala a földemhez nincs bekötve, a végfal a hosszfáltól elvállt. A tetőszerkezet vízszintes terhei a végfalat kifelé nyomják.
- 1.4. Az udvari szárny nyugati főfala lefelé szélesedő, téglá anyagú. A ferde falban az önsúlyerők eredőjének van vízszintes vetülete, így a lábazati kő falra további oldalirányú erő is hat.
- 1.5. Az egész épületen tartószerkezeti kifáradásra utaló jelek láthatók. A tetőszerkezet fa anyaga biológiailag fertőzött, a földemgerendák szintén. A vályog és kő-tégla anyagú falak együttdolgozása megszűnt, nem megfelelő.
- 1.6. Az épület melletti úton a rezgésterhelés jelentős, és ez is az amúgy nem jó állapotú épületre kedvezőtlen hatással van.

Az előállt helyzet az MI 15011 Műszaki Irányelv szerint "veszélyes", és azonnali intézkedés szükséges!

1.7. Az épület minősítése, az MI 15011 előírásai alapján:

Kivonat az MI-15011-1988 Műszaki Irányelvből:

" 5. MINŐSÍTÉS.

5.2. Tűrhető állapotú a szerkezet, ha a megfelelő állapot feltételeinek nem tesz eleget, de a következő feltételek egyidejűleg teljesülnek:

1. szemrevételezéssel csak kisebb, a szerkezet további működését nem veszélyeztető károsodások észlelhetők;
2. a szerkezet rideg tönkremenetele nem várható,
3. az erőtanai számítás szerint a szerkezet a határállapotok első csoportjában (MSZ 15020 szerinti határállapotok) legalább a terhek alapértékű kombinációjára, illetve

Bartal és Rabb Kft Iroda: Pécs, Alkotmány u. 34. levélcím: 7617 Pécs, pf.: 41 tel/fax: 72/213-648 e mail: bartal@mail.matev.hu

próbaterhelés esetén a csökkentett követelményre megfelel, függetlenül attól, hogy kielégíti-e a merevségi és a repedés tágasság követelményeket,

4. a szokványosnál gyorsabb állapotromlás veszélyével (pl. a 3.5. szakasz szerint romló tulajdonságú anyagok esetén) nem kell számolni."

Vizsgáljuk egyenként a feltételeket:

1. szemrevételezéssel csak kisebb, a szerkezet további működését nem veszélyeztető károsodások észlelhetők;

A főfalak repedésének megnyílása a szerkezet további működését veszélyeztetheti. A nyugati főfal kidőlése a szerkezet progresszív összeomlásához vezethet.

2. a szerkezet rideg tönkremenetele nem várható,

A vályogfal függőleges repedéssel jelzett tönkremenetele ridegtörés jellegű, szinte elő-rejlesztés nélküli teherbírás vesztes veszélye áll fenn. Az utcai szárny nyugati végfal kidőlése ridegtörés jellegű, ráadásul progresszív folyamatot generálhat.

3. az erőtanai számítás szerint a szerkezet a határállapotok első csoportjában (MSZ 15020 szerinti határállapotok) legalább a terhek alapértékű kombinációjára, illetve próbaterhelés esetén a csökkentett követelményre megfelel, függetlenül attól, hogy kielégíti-e a merevségi és a repedés tágasság követelményeket,

A vízszintes erő felvételére alkalmas szerkezet nincs, így számítással nem ellenőrizhető a szerkezet.

4. a szokványosnál gyorsabb állapotromlás veszélyével (pl. a 3.5. szakasz szerint romló tulajdonságú anyagok esetén) nem kell számolni."

A megrepedt vályogfal, a bekötés nélküli kidőlő főfal esetén a szokványosnál gyorsabb állapotromlással kell számolni.

Előzőek alapján: **AZ ÉPÜLET ÁLLAPOTA "VESZÉLYES"**

A hivatkozott Műszaki Irányelv 5.3. pontja szerint amennyiben "életveszély, vagy jelentős anyagi kár veszélye áll fenn, azonnali intézkedés szükséges."

Az épület tartószerkezetének állapota a megismert szerkezeti hiba alapján jelentős bizonytalanságot tartalmaz és egyben a szabványos értéket nagyságrenddel meghaladó a kockázata a jelentős anyagi kár bekövetkezésének, ezért ki kell mondani az épületekre az "azonnali intézkedési kötelezettséget" is. Az azonnali intézkedés időpontjául a megerősítésre történő ésszerű felkészülési időnél hosszabb időtartam meghatározása számításokkal nem támasztható alá.

A szakirodalom alapján a veszélyes állapotú kategórián belül életveszélyes az a szerkezet, melynél a hatékony beavatkozás azonnali végrehajtásának elmulasztása miatt emberek élete vagy testi épsége veszélybe kerül.

A végrehajtott vizsgálat eredményeinek alapján az épület minősítése: "életveszélyes", és azonnali intézkedés szükséges.

Bartal és Rabb Kft Iroda: Pécs, Alkotmány u. 34. Irodafeln.: 7617 Pécs, pf.: 41 Tel/fax.: 72/213-846 E-mail: barab@titoll.matev.hu

2. A hibák kijavítása:

1.1. Azonnali intézkedések:

Az épület nyugati főfalát dúcolással kell ellátni.

Az épület nyugati főfala mentén levő helyiségekben a tartózkodást be kell szüntetni, a végleges helyreállításig.

A nyugati főfal melletti omláskörzetben, tehát 6.00 méteres sávban tartózkodni tilos, és ezt táblával is jelölni kell.

A szakszerű dúcoláshoz "iránytervet" csatoltunk a 2.2. sz. mellékletben.

1.2. A végleges kijavítás:

Az adott épületrészt bontást követő újraépítéssel célszerű kijavítani, építési engedély, és kivitelei terv alapján.

1.3. Egyebek:

Az esővíz elvezető rendszert ki kell építeni, és az épület körül mindenhol szabványos járdát kell építeni, folyókával.

A térszínsüllyesztés hatásaira való tekintettel a szomszédos ingatlan tulajdonosával egyeztetést tartunk célszerűnek.

III. ÉRTÉKELÉS, ÖSSZEFOGLALÁS

1. Az épület értékelése:

Az építmény nem teljes értékű, és használhatósága jelentős mértékben korlátozott.

A teljes, becsült kárösszeg, az épületben, amely a fellelt hibák kijavításának költségét tartalmazza: bruttó 8.000.000,- Ft-ra tehető.

A pontos kárösszeg kijavítási kivitelei terv és tételes költségvetés, illetve konkrét kivitelezői árajánlatok alapján határozható meg, ami értelemszerűen nem volt jelen megbízás feladata.

2. Összefoglalás:

Az épület bizonyítottan nem megfelelő, és jelenlegi használata egyre növekvő mértékben veszélyezteti az élet és vagyonbiztonságot.

3. A lakhatás feltételei:

Az épületben a biztonságos tartózkodás feltételei jelenleg korlátozottak, emiatt a tervszerű megerősítést 1 éven belül végre kell hajtani.

Pécs, 2009. június-július

Szakértői vélemény

a
Komló Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési Iroda
részére,
a
7300 Komló-Mecsekjánosi, Fő utca 56.
szám alatti telken lévő
épület károsodásáról

A szakértői véleményt készítette:

Erb Jenő
okleveles építőmérnök
oklevél száma: 59/1969
okleveles építőipari igazságügyi szakmérnök
oklevél száma: 9361/1988
építési szakértő
a Magyar Mérnöki Kamara tagja
tartószerkezeti szakértés
T-Sz/02-0063
épületszerkezeti szakértés
ÉSz-Sz/02-0063
építészeti szakértő
Dél-Dunántúli Területi Építész Kamara tagja
SZÉSZ 1-02-0054/2005
igazságügyi szakértő
az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja
szám: 0310
7625 Pécs, Szőlő utca 54/A.

Oldalszám: 13 lap

Melléklet:
19 db fényképfelvétel

**3 példány – kék – aláírással ellátott
szakértői vélemény került kiadásra!**

5.

Megállapítások:

A rendelkezésemre bocsátott adatokban foglaltak a helyszíni szemlén elhangzottak, látottak és tapasztaltak alapján, az alábbiakat állapítottam meg:

5.1.

A Fő utca 56. szám alatti lakóépület utcafronti épületszárnyának károsodása, repedései nincsenek ok-okozati összefüggésben Wölfl Erik úr leveleiben foglaltakkal, azaz hogy az 58. szám alatti épület kapubejáróját – emlékezete szerint – 1986-ban elbontották és a vizsgált épület támaszát veszítette. Minden épületnek önmagában állékonynak kell lennie. Önálló helyrajzszámú telkeken álló épületeknek nem feladatuk a szomszédos épületek állékonyságának biztosítása.

5.2.

A Fő utca 56. szám alatti épület rendkívül elhanyagolt állapotban van, azon a gondos karbantartás nyomai nem lelhetők fel, ez az egyik oka az épület kialakult állapotának.

5.3.

Az épület adottságai is rendkívül kedvezőtlenek, mert az északi telekhatár mentén az udvari épületszárny eresze mentén nincs ereszcsonna és a nyeregtető találkozásánál kialakult vápa is a Fő utca 58. szám alatti telek gépkocsibehajtójára köpi a csapadékvizet.

Az udvari épületszárny tetősíkjáról és a vápáról lefolyó csapadékvizet nem a Fő utca 58. szám alatti telek tulajdonosának kell elvezetni, de még tűrnie sem!

A kőlabazat fugáiból a kötőanyag kifagyott.

5.4.

A Fő utca 56. szám alatti épület északnyugati sarkánál tapasztalt süllyedés a csapadékvíz ejtőcsatornából kifolyó csapadékvízzel is ok-okozati összefüggésben van.

5.5.

A Fő utca 56. szám alatti lakóépület udvari szárnyai mentén és az udvari épületszárnytól keletre lévő kerítés mentén a Fő utca 58. szám alatti ingatlan tulajdonosa megváltoztatta a telek eredeti szintjét, Wölfl Erik szerint 1995. környékén.

Ennek nyomai jelenleg is láthatók.

Az udvari épületszárny alapkitérését nem osztom, mert a behajtó betonút megtámasztja az alapot, azaz gátolja annak elmozdulását, kitérését.

A telekhatár mentén álló téglafalazat és az udvari épület udvari vályog végfalának csatlakozása mentén kialakult repedés nincs ok-okozati összefüggésben a vélt alapkitéréssel.

A vályog falazat vakolatlan, nem fagyálló volta a primer károkozó, a csorbázott téglafalazat mentén.

5.6.

A kerítés károsodása tekintetében ok-okozati összefüggés van a terepszint megváltoztatása és a kerítés állékonyága között, de a kerítés elhanyagolt, előregedett, merevítetlen volta sem hagyható figyelmen kívül.

A kerítést el kell bontani és újra kell építeni, 80 cm mélységű alap felett.

A költségeket a Fő utca 56. és 58. szám alatti ingatlanok tulajdonosainak kell viselni.

5.7.

A Fő utca 56. szám alatti ingatlan melléképítményeinek károsodása, szétfagyott lábazata nincs ok-okozati összefüggésben a Fő utca 58. szám alatti ingatlanon végzett semmiféle tereprendezési tevékenységgel.

5.8.

A Fő utca 56. szám alatti épület utcai – és udvari épületszárnyát a tulajdonosok hivatottak felújítani, megerősíteni a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságot biztosítani, az 58. szám alatti telek tulajdonosának közreműködése nélkül. Egyidejűleg a legrövidebb időn belül biztosítani kell a Fő utca 58. szám alatti telek gépjárművel történő zavartalan megközelítését.

5.9.

A Fő utca 56. szám alatti telek tulajdonosai által kivitelezett „*meztámasztás*” a rendeltetésére alkalmatlan, szakmai non-sens, mert annak nincs meztámasztó szerepe, a rudakban igénybevétel nem ébred!

Pécs, 2009. július 8.



Erb Jenő

okleveles építőmérnök

oklevél száma: 59/1969

okleveles építőipari igazságügyi szakmérnök

oklevél száma: 9361/1988

építési szakértő

a Magyar Mérnöki Kamara tagja

tartószerkezeti szakértés

T-Sz/02-0063

épületszerkezeti szakértés

ÉS-Sz/02-0063

építészeti szakértő

Dél-Dunántúli Területi Építész Kamara tagja

SZÉSZ 1-02-0054/2005

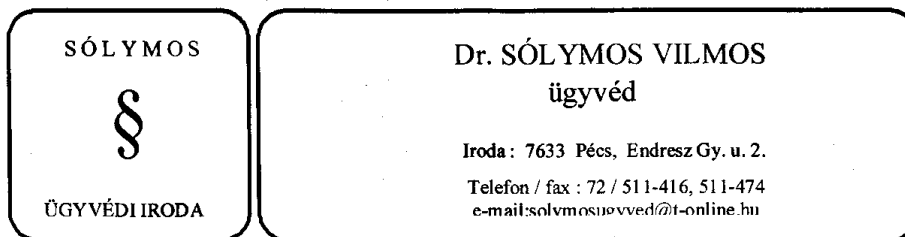
igazságügyi szakértő

az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja

szám: 0310

7625 Pécs, Szőlő utca 54/A.

ERB JENŐ OKL.ÉPÍT.M.
ÉP. IP. IG. ÜGYI SZAKMÉR
ÉPÍTÉSI, ÉPÍTÉSZETI, &
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
SZÉS-1 SZÉS-2 02/0063
SZÉSZ1 02 0054/2005 0310



Komló Város Polgármesterének
Polics József Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Ügyvédi Irodámat megbízta Wölfel Erik 7300 Komló, Fő u. 56. szám alatti lakos az ügye képviselőjének ellátásával. Ügyfelem megbízását mellékelten csatolom. A Komló, Fő u. 56. szám alatti lakóépülettel kapcsolatban annak állagával már viszonylag régóta foglalkoznak az érintettek, és az ezzel kapcsolatos önkormányzati álláspontot T. Polgármester Úr foglalta össze 2011. február 11-én kelt levelében. A levélben foglaltakkal kapcsolatban ügyfelem nevében az alábbiakat kell bejelentenem.

Ügyfelem a levélben foglaltakkal döntő többségben egyetért. Nem ért egyet azonban azzal, hogy az ügyben további intézkedések nem indokoltak. Az ügyben két szakértő is eljár és mindkét szakértő egyetértett azzal, hogy a kialakult állapotnak elsősorban mi az oka. Ügyfelem és az Önök ingatlana közötti határvonalon történt károsodások alapvető oka az, hogy az Önök ingatlanának terepviszonyait - Önök a következmények figyelmen kívül hagyásával - lényegesen megváltoztatták. A változtatások miatt az ügyfelem telekhatára épített ingatlanrész és kerítés károsodott.

Polgármester Úr a hivatkozott levelében is elismerte fentieket, továbbá azt is, hogy szóba került, hogy az önkormányzat egy felmérést és testületi döntést követően a felújítási-újraépítési költségek 50%-át biztosítaná. Ügyfelem nem nyilatkozott úgy, hogy fentieket nem kéri.

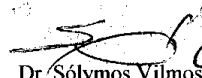
Az Önök tulajdonában álló ingatlan terepviszonyainak megváltoztatásakor Önöknek az ügyfelem felé eső telekhatáron támfalat kellett volna építenie. Amennyiben a támfalat Önök megépítették volna, a károsodás nem következett volna be. Ügyfelem a még most is fennálló problémák rendezését elsősorban Önökkel való megállapodás útján kívánja rendezni. Ezzel kapcsolatban bejelenti, hogy az egyéb, korábban felmerült igényeit nem tartja fenn, kizárólag a két ingatlan közti határvonalon jelentkező problémák megoldását kéri.

Fentiek megoldására elsődlegesen azt javasoljuk, hogy Önök a megjelölt határvonalon lévő létesítmények alapozási költségeit vállalják és ebben az esetben ügyfelemnek további igénye Önökkel szemben nincs. A felépítményi részek újraépítését ügyfelem saját költségén elvégzi.

Kérem T. Polgármester Urat, hogy a fenti javaslattal kapcsolatban szíveskedjék az önkormányzat érdemi álláspontjáról tájékoztatást adni és amennyiben az szükséges, a megállapodás előkészítése érdekében egyeztető megbeszélést szíveskedjen összehívni.

Pécs, 2011. április 8.

Tisztelettel:


Dr. Solyomos Vilmos
ügyvéd

QC_III.Pro Vállalkozói Rendszer

Készítette :Szabó Zoltán

SZJ szám :45.2

Ajánlati szám:815/2011.

K ö l t s é g v e t é s

Megrendelő : Wölffel Erik
Komló, Fő út 56.

Munka megn.: Komló, Fő út 56. szám alatti területen lévő lakóépület
új alapozás készítése

Megjegyzés : Készült:KTÉN normák, egyedi tételek és az engedélyezési
dokumentáció alapján, tájékoztató jelleggel. A kiviteli
tervek elkészültekor a költségvetést pontosítani kell!

F ő ö s s z e s í t ő

		anyagköltség	összesen	díjköltség
1.Közvetlen költség		247,677.-		155,555.-
2.Fuvar költség	0 %	0.-		0.-
3.Gépköltség		0.-		0.-
4.Fuvarral és gépktsg.-el növ.ktsg.		247,677.-		155,555.-
5.Különleges körülm. miatti kltsg.	0 %	0.-		0.-
6.Anyagigazgatási költség	0 %	0.-		0.-
7.Kk. és anyagig. növelt kltsg.		247,677.-		155,555.-
8.Anyag és díj összesen			403,232.-	
9.Árkockázat	0 %		0.-	
10.Építési szerelői munka ára			403,232.-	
11.Levonás			0.-	
12.ÁFA nélküli bekerülési összeg			403,232.-	
13.Általános forgalmi adó	25 %		100,808.-	
14.Építmény bekerülési összege			504,040.-	

Azaz: Ötszáznégyezer-negyven 00/100 Ft.

Pécs, 2011.06.14

Egységárakat elfogadom, a munkát megrendelem:

Modul munkanemeinek összesítője:

1. Földmunka és írtási munka, ducolás	0.-	71,193.-
3. Síkalapozás	120,725.-	23,622.-
4. Helyszíni beton és vasbeton munka	42,246.-	7,200.-
6. Kőműves munka	84,706.-	53,540.-
	247,677.-	155,555.-

1. Földmunka és írtási munka, ducolás

1. 1. 12-0000

Árkok kiemelése dúcolás nélkül, közművesített területen, kézi erővel, bármely konzisztenciájú talajban 2m2 szelvényig, deponálás karolásán belül
III. talajosztály

5.558 m3	anyag :	0.00	0.-	
	díj :	3,570.00		19,842.-

2. 1. 64-M001

Fejtett föld, építési törmelék, stb. elszállítása lerakóhelyre, lerakodással, fuvar költséggel, lerakóhelyi díjjal
konténeres szállítással

7.000 m3	anyag :	0.00	0.-	
	díj :	4,250.00		29,750.-

3. 1. 66-0003

Építési törmelék, sít, fejtett föld depóniába, vagy konténerbe rakása
kézi erővel

7.059 m3	anyag :	0.00	0.-	
	díj :	3,060.00		21,601.-

1. Összesen :		0.-		71,193.-
---------------	--	-----	--	----------

3. Síkalapozás

1. 3. 15-0050

Beton sávalap készítése
C 16/20-32-F2 betonnal, környezeti osztály: XOb(H)

5.558 m3	anyag :	21,720.90	120,725.-	
	díj :	4,250.00		23,622.-

3. Összesen :		120,725.-		23,622.-
---------------	--	-----------	--	----------

4. Helyszíni beton és vasbeton munka

1. 4. 19-0002

Betonacél szerelés 6mm átmérőig
B 38.24 D:6mm
(0.222 kg/m)

0.012 t	anyag :	246,750.00	2,961.-	
	díj :	164,900.00		1,979.-

2. 4. 21-0003

Betonacél szerelés 12-20mm átmérőig
B 60.50 D:16mm
(1.578 kg/m)

0.083 t	anyag :	241,500.00	20,045.-	
	díj :	62,900.00		5,221.-

3. 4. 150-0001
Beton szállítása MIXER keverődobos
tehergépjárművel 0-5 km távolságig

8.000 m3	anyag :	2,405.00	19,240.-	
	díj :	0.00		0.-
4. Összesen :			42,246.-	7,200.-

6. Kőműves munka

1. 6. 180-M012
Falazat LEIER ZS 40 zsaluelemmel 40 cm vastagságban,
cementhabarcsba falazva C20/25-16/KK betonnal kibetonozva
H 80 cementhabarcs, környezeti osztály:XC2

9.263 m2	anyag :	9,144.50	84,706.-	
	díj :	5,780.00		53,540.-
6. Összesen :			84,706.-	53,540.-