

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Képviselői Csapatának
leadva:

2015 NOV 18.

Ikt. sz.: 1/47-231...../2015.

Hiv. sz.: 3/46087/2015

Kt.sz.: 1/46-15...../2015.

(Főépítési Iroda)

Az ülés időpontja: 2015. december 1.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest, XV. ker. Népfelkelő u. 96. szám alatti önkormányzati ingatlan
állagmegóvásának előkészítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A XV. kerület egyik frekventált csomópontjában, a Rákos út – Szerencs utca – Népfelkelő utca találkozásánál található önkormányzati tulajdonú ingatlanon a meglévő épület évek óta hasznosítatlan, üresen áll. Utoljára bemutató teremmel egybekötött bútorkereskedés és hozzá tartozó műhelyek, tárolók céljára használták bérleményként. Az utcafrontos telepítésű saroképület főbejáratának jelenlegi pozíciója, részben kirakatportál jellegű homlokzati nyílászárói is ezt a hasznosítást szolgálták.

Előzmények

Ez évben többször fölmerült az épület hasznosításának gondolata, szóba került civil házként, illetve e funkcióval vegyesen sportfunkcióra alkalmas edzőtermi kialakítása is a kiszolgáló helyiségcsoportokkal. E lehetőségek számára való átalakítás variációit vizsgálva szembeűnő volt, hogy jelentős ráfordítást fog jelenteni az épület avult állapotának megszüntetése, az épület legalább olyan mértékű felújítása, amely a funkcionális működést biztosítani tudja. Másik probléma, hogy a meglévő épület kialakítása jelentős kötöttséget eredményez a hasznosítást lehetővé tevő alaprajzi átalakításnál.

Állapotfelmérés

Az épület Népfelkelő utcai része épült meg először, kb. az 1910-es években, a Szerencs utcai egytraktusos szárnyat később építették hozzá. Az épület az évtizedek múlásával folyamatosan bővült, melléképület kialakítással hozzáépült a Szerencs utcai oldalsó telekhatár menti épületrész, majd később a belső udvar felé toldottak hozzá egy eredetileg is gyenge minőségű helyiséget. Későbbi fejlesztésként valósult meg az amúgy sem nagy udvar területén a lapostetős önálló épület, amelyet műhely-garázs céljára használtak. Az udvar megközelítése a Népfelkelő utcai oldalsó telekhatár mentén kialakult behajtón keresztül biztosított.

Az épület meglévő állapotát a Főépítési Iroda alaprajzi szinten felmérte és feldolgozta, melyet az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmaz.

A felmérés során megállapítást nyert, hogy az épület ma már rendkívül avult állapotú, melynek fő oka az elmaradt, szakszerű felújítás, de az állapot romlásához a több éves hasznosítás hiánya is hozzájárult. Az önkormányzati ingatlanvagyon kezelője a Palota Holding Zrt. ez év októberében kérésünkre statikai szakértői véleményt készített az épület szerkezeteinek állapotáról (előterjesztés 2. melléklete). Az állapotfelmérő vélemény legfontosabb megállapítása, hogy az épület határoló felületein bejutó víz okozza a legjelentősebb problémát, az állagromlásnak ez a legfőbb okozója:

1. egyrészt a falszerkezeten jelentős felázás nyomok láthatók, ami a talajnedvesség elleni szigetelés hiányára utal,
2. másrészt a tetőhéjalás, bádogozás avultsága, hiánya miatt a tető több területén jelentős beázások vannak a mennyezetben, a fáfödémre erősített stukatúr borítás több helyen leszakadt már, a fa fedélszerkezeten jelentős alakváltozás, elszíneződés látható a folyamatos nedves környezet következtében.

Az állapotfelmérés és egy lehetséges funkcionális kialakítás alapján a vagyonkezelő elkészítette az épület felújításának, átalakításának előzetes költségbecslését (előterjesztés 3. melléklete), amely részletes kiviteli tervek és arra alapuló tételes árazott költségvetés hiányában csak nagyságrendi képet tud adni a várható költségekről. Az épület hasznosításának funkciója még nem véglegesedett, így a vizsgált variációk csak támpontként vehetők figyelembe a bekerülési költség becslésénél. A meglévő épület hasznosításának várható bekerülési költsége ez alapján 64 900 000.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 82 423 000.-Ft. A hasznosítandó épület cca. bruttó 500 m² (pinceszint és a bontandó udvari épület nélkül), így ez az összeg alapterületi egységárban cca. nettó 130 000.-Ft/m².

A 2015 évi költségvetésben bruttó 20 000 000.-Ft áll rendelkezésre civil és nemzetiségi ház kialakítás jogcímen, amely keretösszeg tárgyi épület hasznosításának érdekében került biztosításra.


E keretösszeg csak kis részben fedezi az ingatlan hasznosításának várható bekerülési költségét, viszont ennek felhasználásával I. ütemben megkezdhető az épület funkciótól független állagmegóvása. Az állapotfelmérés és statikai szakvélemény alapján a további állagromlás megelőzése érdekében haladéktalanul el kell végezni az épület tetőfelújítását. A tetőfelújításnál preferált a meglévő szerkezetek felújítása, megerősítése és csak a készítendő részletes statikai tervek ismeretében/függvényében szükséges a gyengébb műszaki állapotú Népfelkelő utcai szárny teljes cseréjét elvégezni. E munkák járulékos költségeként számolni kell statikai kiviteli tervek készítésének költségével is. Ezen munkák elvégzése a költségbecslés alapján várhatóan az alábbiak szerint alakul:

Tetőfelújítás	14 500 000.-Ft +ÁFA
Tervezés (statikai)	1 248 000.-Ft +ÁFA
Összesen	15 748 000.-Ft +ÁFA
Összesen bruttó	20 000 000.-Ft

Az I. ütemben haladéktalanul elvégzendő állagmegóvási munkákkal javasolt az önkormányzati ingatlanvagyon kezelését végző Palota Holding Zrt.-t megbízni a rendelkezésre álló költségvetési keret terhére.

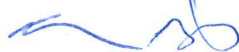
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a szükséges döntések meghozatalára.


Budapest, 2015. november „18”.


Hajdu László
polgármester

Melléklet:

1. Felmérési terv a meglévő épületről
2. Statikai szakértői vélemény (2015. október 14.)
3. Bp. XV. ker. Népfelkelő u. 96. számú épületegyüttes tervezett felújításának és átalakításának költségbecslése

(1) **Témafelelős:** Főépítész Iroda 
Városüzemeltetési Főosztály

(2) **Egyeztetésre megküldve:** Jegyzői Iroda
Közigazgatási Főosztály 

(3) **Bizottságok:** PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB
x x

(4) **Jegyzői láttamozás:** 2015. november hó „18” nap Aláírás:..... 

(5) **Meghívandók:** dr. Kiss Gyula - Palota Holding Zrt. vezérigazgatója

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Bp. XV. ker. Népfelkelő u. 96. 85818 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a meglévő épületállomány jövőbeni hasznosítása érdekében az I. ütemben elvégzendő állagmegóvási munkák lebonyolításával külön térítés nélkül a Palota Holding Zrt-t. bízta meg, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a megbízási szerződés megkötésére.

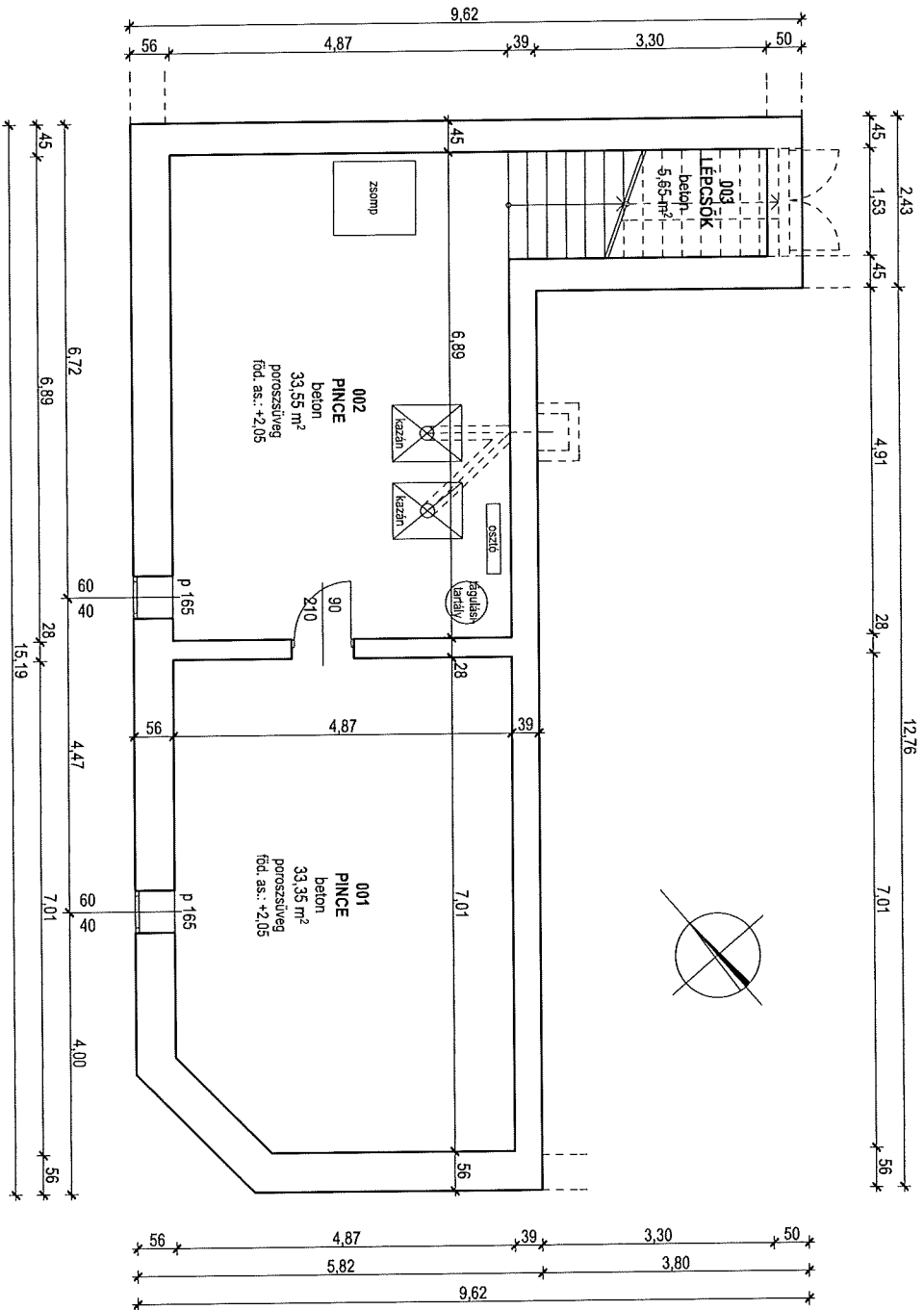
Az állagmegóvási munkák és a járulékos feladatok (I. ütemben a tetőfelújítás, tervezés) költségének fedezete a 2015. évi költségvetésben rendelkezésre álló „Civil és nemzetiségi ház kialakítása” felújítások között bruttó 20 000 e Ft.

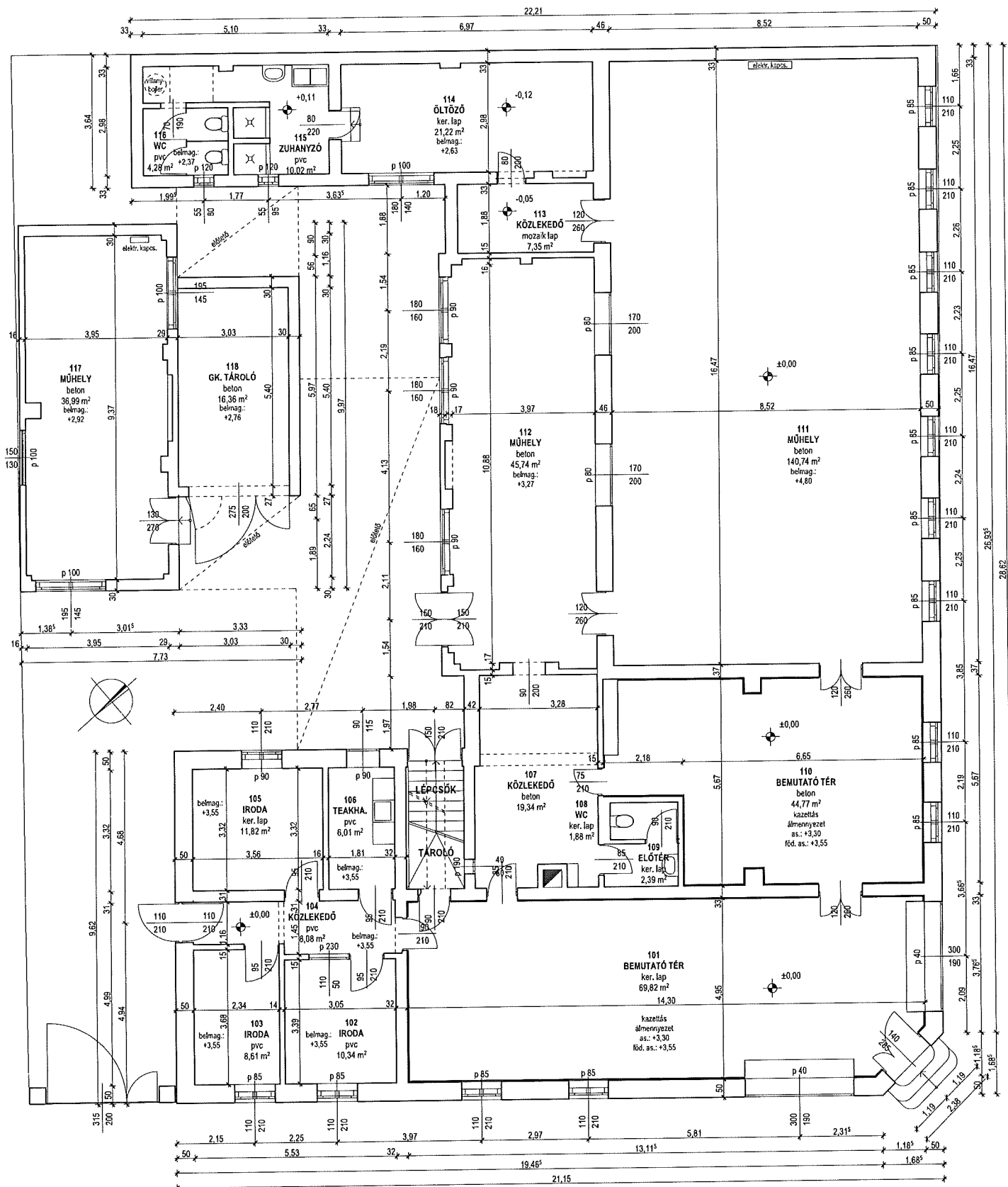
Felelős : polgármester

Határidő: 2015. december 15. szerződéskötésre

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhely: 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (1) bekezdése és 13. § (1) bek. 9. pontja







STS Tervező és Szolgáltató Kft.

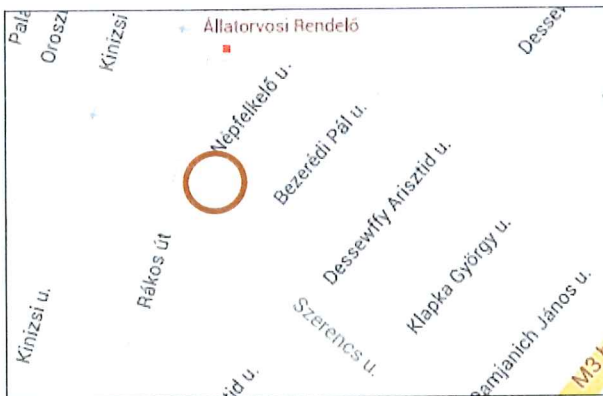
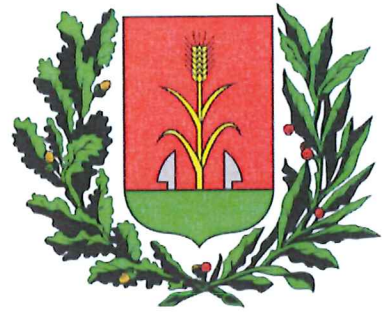
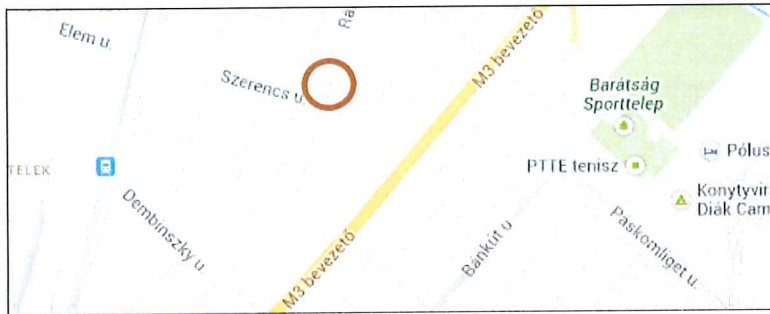
Iroda: 2022 Tahí, Szentendrei út 1.
 Tel.: (+36)-26/385-074
 E-mail: sts@sts.t-online.hu
 Bankszámla szám: 10700024-25999907-51100005

Cégjssz.: 12-09-089350
 Fax.: (+36)-26/585-128
 Web: www.sts.t-online.hu
 Adószám: 12732256-2-13

STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest XV. Népfelkelő u. 96. (Szerencs u. 68.) alatti épületegyüttes
 tetőszerkezetének károsodásairól.



(térkép részletek Google.com)



Megbízó:

Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő ZRt.

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
 Bankszámlaszám: 11715007-20409346-00000000.
 Répay Gábor, témafelelős
 Mobil: +36 30/894-8445

dr. Kiss Gyula vezérigazgató
 Adószám: 10706996-2-42
 Cégjegyzékszám: 01-10-041768
 Tel.: +36 1/414-7113.
 e-mail: repay.gabor@palotah.hu

Statikai szakértői véleményt készítette:

STS Tervező és Szolgáltató Kft.

2022 Tahí, Szentendrei út 1.
 Tel.: +36 26/385-074.
 e-mail: sts@sts.t-online.hu

Cégjssz.: 12-09-089350
 Fax.: +36 26/585-128.
 web: www.sts.t-online.hu

Tahí, 2015. október 14.

STS munkasz.: 991/2015.

STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest XV. Népfelkelő u. 96. (Szerencs u. 68.) alatti épületegyüttes tetőszerkezetének károsodásairól.

1. A szakvélemény jellege, a vizsgálat célja:

A szakvélemény részleges jellegű. A szakvélemény a Népfelkelő utca 96. és Szerencs utca 68. szám alatti társasház tetőszerkezetének és fafödémének károsodásainak rögzítésére, a kiváltó okainak megállapítására, szükség esetén megerősítési javaslat tételére terjed ki.

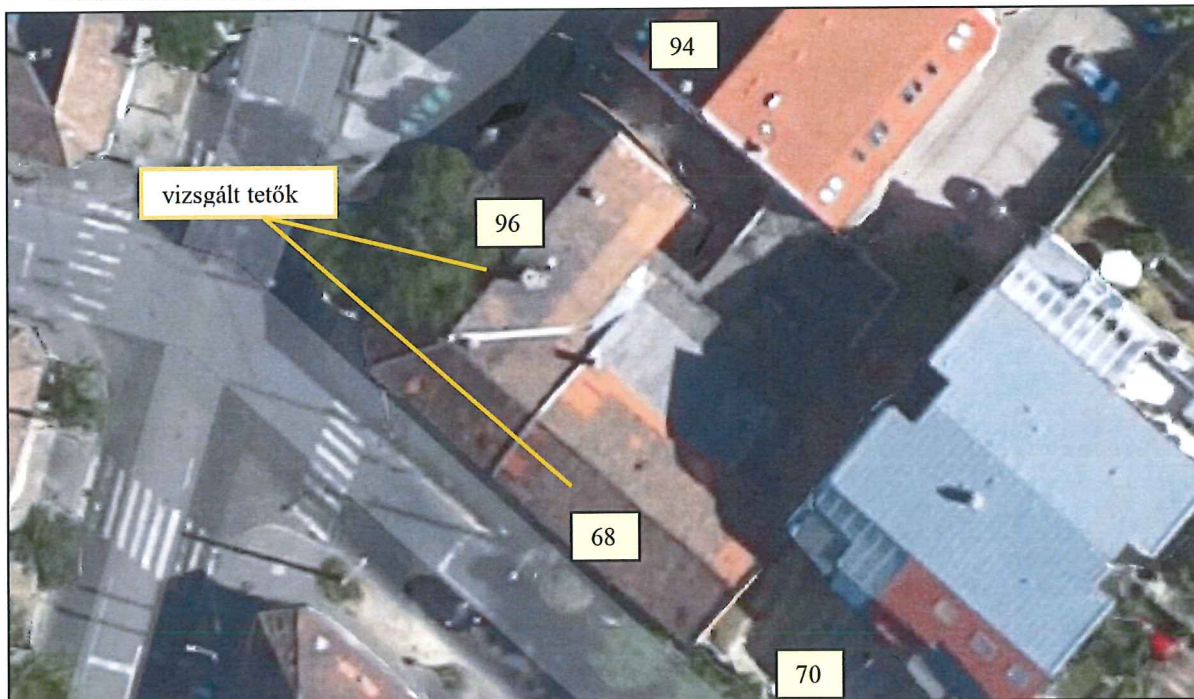
2. A vizsgálat előzményei, a rendelkezésre bocsátott adatok és tervek:

A szakvéleményt a Répay Gábor (tel.: +36 30/894-8445) témafelelős, (Palota Holding Ingatlan és Vagyonkezelő ZRt. 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.) megbízása alapján készítettük el. Ennek érdekében 2015 szeptember 30.-án helyszíni bejárást, szemlét tartottunk melyen jelen volt a megbízó képviselője is. Az épületről felmérési alaprajzot tudtak a rendelkezésünkre bocsátani.

A szükséges adatokat helyszíni felméréssel pótoltuk és fotókon rögzítettük.

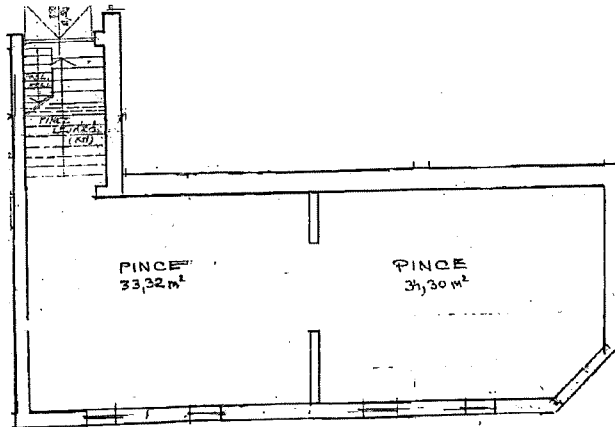
1. A vizsgált épületek általános ismertetése:

A Népfelkelő utca 96. szám alatti épületrész „L” alaprajzi elrendezésű, részlegesen alápincézett + földszintes és magastetős kialakítású. Az épület teherhordó főfalas kialakítással, kétraktusos kialakítással készült.

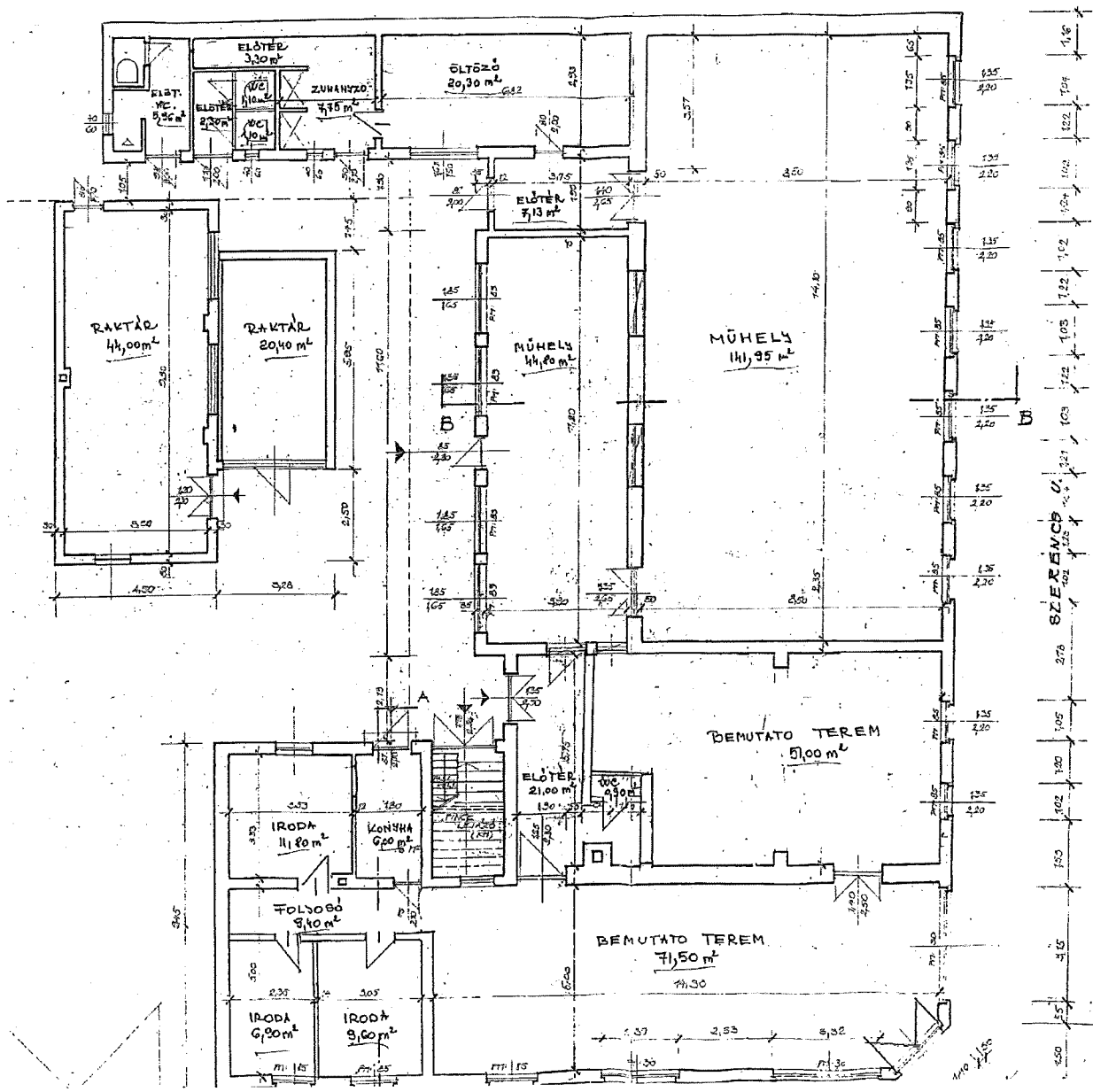


Helyszínrajzi részlet.

Statikai szakértői vélemény Budapest XV. Népfelkelő u. 96. (Szerencs u. 68.) alatti épületegyüttes tetőszerkezetének károsodásairól.



Pince alaprajz. Részleges pince az utcai traktus egy részén helyezkedik el.



Földszinti alaprajz.

A Szerencs utca 68. szám alatti épületrész „L” alaprajzi elrendezésű, földszintes és magastető kialakítású. Az épület teherhordó főfalas kialakítással, az utcai oldal egytraktusos, széles kialakítással, míg az udvari rész egytraktusos keskeny kialakítással készült. Ezen részhez az udvari oldalon félnyereg tetős régen nyitott, utólagosan lefalazott rész csatlakozik.

Az udvaron szabadonállóan egymáshoz kapcsolódó két téglalap alakú épület található, egytraktusos, földszintes, lapostetős kialakítással.

Az utcai részeken a tető nyereg- míg az oldalelekhátáron lévő szárny félnyereg kialakítású. A tető szarufáin lécezés és cserép héjazat található. Az udvari félnyereg tetős részen lécezés és pala héjazat készült.

Az épület határoló teherhordó falai kisméretű tömör téglából rakottak 15, 30 és 45 cm vastagsági mérettel.

A földszint felett borított gerendás fa födém található.

A tetőszerkezet Népfelkelő utca 96. szám alatti épületrésznél kötőgerendás, szelemenés, kétállószerűes, nyereg kialakítású, az utcai oldalon süllyesztett elrendezéssel.

A tetőszerkezet Szerencs utca 68. szám alatti épület utcai részénél szelemenés, háromállószerűes, függesztőműves, nyereg kialakítású, míg az udvari oldalon egyállószerűes, félnyereg kialakítású. A szarufákon, lécezés és cserép héjazat található.

Az épület építési ideje az alkalmazott anyagok és szerkezeti megoldások alapján az 1800-as évek végére, az 1900-as évek első évtizedeire tehető.

2. A helyszíni vizsgálaton tapasztaltak:

2.1. Népfelkelő utca 96. alatti épületrész



Népfelkelő utcai tető az udvar felől. A tető gerincvonal jelentősen hullámos. A cserepezés sokszor átrakott, foltokban cserélt, de sok elmozdult, nem fekszik rendesen jelenleg sem.



Udvari oldal. A kémények, bevilágító ablakok és tetőkibúvó környezetében a bádogozás, károsodott, a cserepek elmozdultak. A tető teljes felületén a lécezés és szarufák alakváltozása miatt hullámosság tapasztalható.



Utcai oldal. A kémények, bevilágító ablakok és tetőkibúvó környezetében a bádogozás, károsodott, a cserepek elmozdultak. A tető teljes felületén a lécezés és szarufák alakváltozása miatt hullámosság tapasztalható.



Utcai oldalon a lábazon több helyen felázásra utaló elszíneződés, vakolatleválás látható.



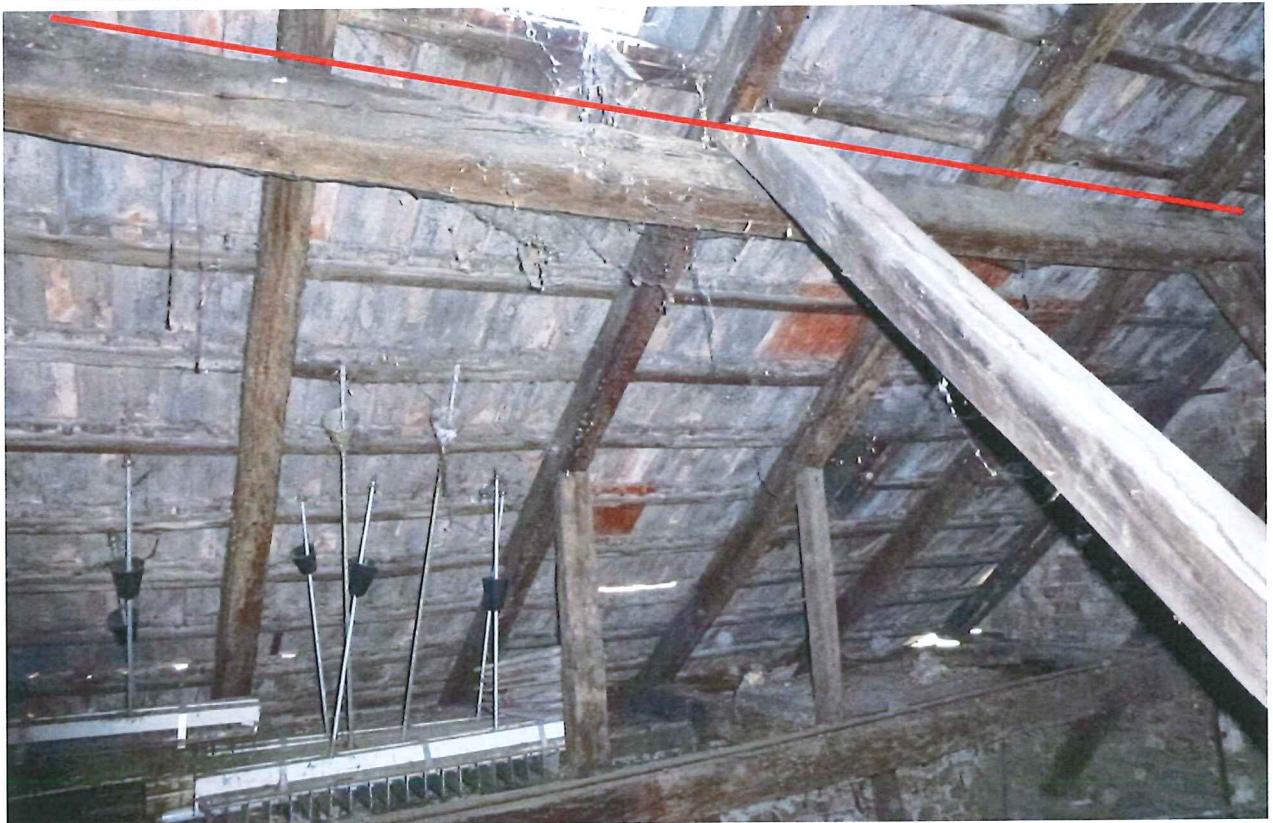
Az udvaron több alacsony hajlású, lábakon álló, üvegszálás hullámlemezrel fedett előtető került kialakításra.



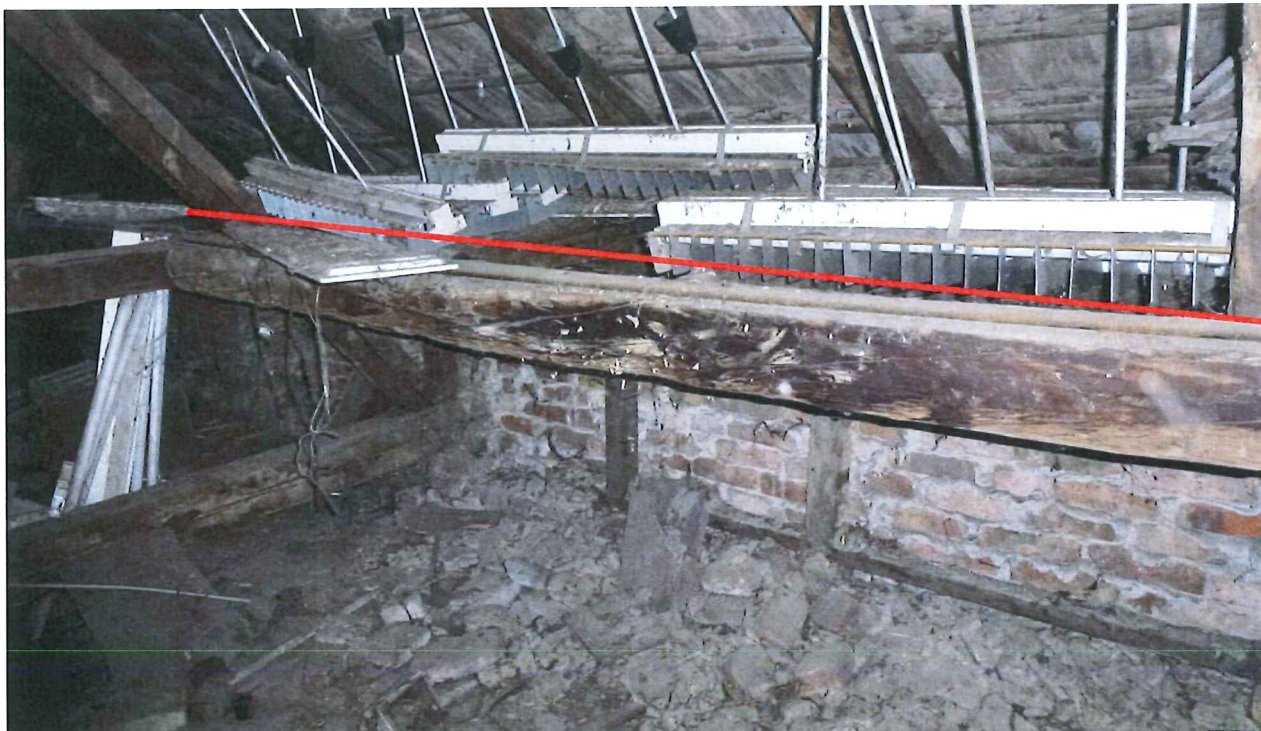
Tetőszerkezet utcai oldal. Süllyesztett kialakítású tetőszerkezet.



Tetőszerkezet udvari oldal. A padlástérben több helyen lomok, építőanyagok lettek felhalmozva.

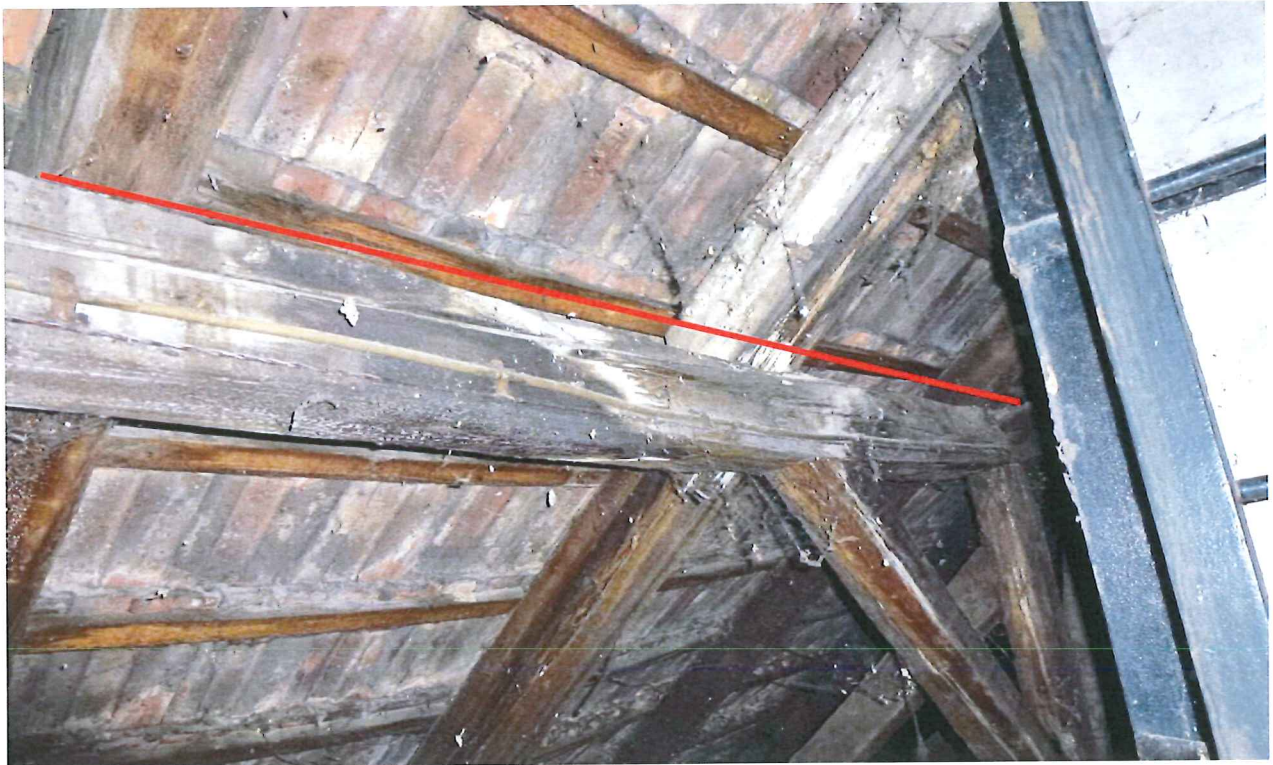


A tetőszerkezet faanyaga erőteljesen károsodott. A lécezés és szarufák majdnem teljes felületen szabványosnál nagyobb alakváltozással rendelkeznek. a szarufákat már kiegészítő dúccokkal támasztották alá.



A padlástérben több helyen lomok, építési törmelék lett felhalmozva. A tetőszerkezet faanyaga erőteljesen károsodott. A lécezés és szarufák majdnem teljes felületen szabványosnál nagyobb alakváltozással rendelkeznek. Gerendavéges ereszkialakítás készült az utcai süllyesztett részen. A főállások közötti összekötő szelemen is erőteljesen károsodott. Rajta erőteljes elszíneződés és szabványosnál nagyobb alakváltozás látható.





Udvari derékszelemen a nagy kémény közelében. A tetőszerkezet faanyagain sok helyen beázásokra utaló erőteljes elszíneződés és károsodásra utaló elváltozások láthatók.



A szelemen, a szarufák és lécezés szabványosnál nagyobb alakváltozással bírnak. A szelemen a kikönyöklések ellenére alulméretezett. A cserepek jelentős részének belső felülete hámlik, anyagában károsodott.



A tető gerincnél nem került taréjszelemen elhelyezésre. A külső oldalról jól látható módon a gerinc eltérő módon süllyedt meg (lásd fentebb).



Utcai sarok rész. Szemrevételezés alapján a sűrűbb megtámasztás miatt az utcai sarok rész relatíve jobb állapotú. A faanyagokon beázásra utaló elszíneződések itt is vannak csak a kisebb fesztávok miatt nagyobb alakváltozások nem alakultak ki.



Udvari sarok rész. A faanyagokon beázásra utaló elszíneződések itt is vannak csak a kisebb fesztávok miatt nagyobb alakváltozások nem alakultak ki.



Udvari sarok rész a vápa bádogozással és faanyagokon lévő elszíneződésekkel.



Utcai sarokrész. A lefutó gerincek vonala az egyenestől elég jelentősen eltér.



A cserepezés sok helyen kisebb foltokban cserélve, átrakva volt. A lécezés és szarufák lehajlásai miatt a cserepezés nem tud egyenletesen elhelyezkedni és folyamatosan felfeküdni. Ez a beázás esélyét fokozza.



A belső térben több helyen (a beázásoknál) a fafödém károsodott. Az alsó részen a stukatúr átázott, és leszakadt. Sok helyen ezt az álmennyezet eltakarja.



Károsodott födémrész. A beázás miatt a stukatúr, az álmennyezet és az oldalfal is átmedvesedett.



A belső térben több helyen (a beázásoknál) a fafödém károsodott. Az alsó részen a stukatúr átázott, és leszakadt. Sok helyen ezt az álmennyezet eltakarja, de van olyan rész ahol az álmennyezetet átszakítva esett le. A födémdeszkázat erőteljes elszíneződést, károsodást mutat.



Károsodott födémrész (gerenda). A beázás miatt a stukatúr, az álmennyezet és az oldalfal is átnedvesedett.

2.2. Szerencs u. 68. alatti épületrész



Utcai oldal. A cserepezés sok helyen kisebb foltokban cserélve, átrakva volt. A lécezés és szarufák lehajlásai miatt a cserepezés nem tud egyenletesen elhelyezkedni és folyamatosan felfeküdni. Ez a beázás esélyét fokozza.



A cserepezés sok helyen kisebb foltokban cserélve, átrakva volt. A lécezés és szarufák lehajlásai miatt a cserepezés nem tud egyenletesen elhelyezkedni és folyamatosan felfeküdni. Az épületrészek közötti tűzfal (macskalépcső) felső része károsodott, a tűzfalhoz kapcsolódó bádogozás és azokat lezáró cserepezés elmozdult, hiányos. Az eresz feletti cserépsorok erőteljesen elmozdultak.



A padlástérben több helyen lomok, építési törmelék (régie és új cserepek) lett felhalmozva. A tetőszerkezet faanyaga részlegesen károsodott. A lécezés majdnem teljes felületen szabványosnál nagyobb alakváltozással rendelkeznek. A főállások közötti összekötő szelemen is erőteljesen károsodott. Rajta erőteljes elszíneződés és szabványosnál nagyobb alakváltozás látható.



A lécezés szabványosnál nagyobb alakváltozással bírnak, a szarufákon beázásra utaló elszíneződés és részleges károsodásra utaló nyomok láthatók. A cserepek jelentős részének belső felülete hámlik, anyagában károsodott.



A tetőfelületen sok elmozdult, hiányzó cserép látható. A tűzfalnál lévő bádogozás mellett is hézag található ahol a csapadékvíz bejuthat.



Több helyen friss beázásra utaló nyomok vannak, amik régóta zajló beázásokra utalnak. Ezen beázás a fafödémeket régóta áztatja.



Károsodott födémrész. A beázás miatt a stukatúr, az álmennyezet és az oldalfal is átnedvesedett.



A beázás miatt a stukatúr, az álmennyezet átázott, elszíneződött.



Jelentős mértékű átázás.



A szarufákon beázásra utaló elszíneződések láthatók. A tetőszerkezet többi elemén szabványosnál nagyobb alakváltozás nem látható, szemrevételezés alapján csak lokális beázási károsodások vannak rajta.



A tetőszerkezet egyik felében a fafödém utólagos felkötéses megerősítéssel lett ellátva.



Udvari oldal. A kémények, bevilágító ablakok és tetőkibúvó környezetében a bádgozás, károsodott, a cserepek elmozdultak. A tető teljes felületén a lécezés és szarufák alakváltozása miatt hullámosság tapasztalható. A cserepezés részlegesen cserélt.



Az udvari beforduló szárny, félnyereg tetős kialakítású. A cserepezés, lécezés állapota hasonlóan rossz mint az utcai szárnyaknál látható. A cserepezés részlegesen cserélt, átrakott.

Az udvari falakon is nagymagasságú felázások nyomai láthatók (elszíneződés, vakolat leválás).



Károsodott födém- és falrész. A beázás miatt a födém és az oldalfal is átnedvesedett, a vakolat levált.



A belső térben több helyen (a beázásoknál) a fafödém károsodott. Az alsó részen a stukatúr átázott, és leszakadt. A födémdeszkázat erőteljes elszíneződést, károsodást mutat.

2.3. Udvari önálló épületrész



Az udvari önálló épületrész, földszintes lapos tetős kialakítású. Az épület körül szinte a teljes udvar felület rossz állapotú lebetonozással ellátott. Az utcai épületrészek és ezen épületrész közötti keskeny területeken utólagos acél lábakon álló hullámlemez fedés készült.

Az udvari falakon is nagymagasságú felázások nyomai láthatók (elszíneződés, vakolat leválás).



Az épületen belül több helyen a lapostető szigetelésének károsodásaira utaló beázások nyomai láthatók. A beázások régóta nedvesen tartják a fűdém szerkezetet. A szellőztetés nélküli állapot, a beázások és a nagy valószínűséggel nem szigetelt falak miatt dohos a levegő.

3. A vizsgálat módszere

Az épület vizsgálata szemrevételezéssel történt. A vakolatleválás és a szerkezet jellege miatt a teherhordó részek meghatározhatók voltak. Bejáráskor még faanyagvizsgálati szakvélemény készítése is kilátásba volt helyezve. Ezt megbízó időközben lemondta. A faanyag károsodásának mértékét, mivoltát, kiterjedését, károsító gombák, rovarok meghatározását, a megerősítendő és cserélendő elemeket faanyagvédelmi szakértő tudja megállapítani. Pontos gazdaságossági számítások és javaslatétel csak ennek ismeretében adható.

4. Megállapítások, következtetések és javaslatok:

Az épületben a felmérési terveken jelöltek alapján műhely, raktárak, iroda, öltöző, és bemutató terem volt. Az épületen annak kora, a karbantartásának hiánya miatt károsodások alakultak ki.

Az épület régen készült (kb. 100 éve) az akkor használatos anyagokkal, szerkezeti megoldásokkal.

4.1. Teherhordó falak:

A földszinti teherhordó falak 15, 30 és 45 cm vastagsági mérettel készültek kisméretű tömör téglából, habarcsba rakva. A szigetelés hiánya vagy nagyon régi, károsodott állapota miatt a falakon több helyen nagymértékű felázás nyomai láthatók. A vakolat elszíneződött, átázott és a fagyások miatt több helyen levált. A falakon egyenlőtlen süllyedésre, teherbírás kimerülésre utaló káros elváltozás, repedés nem volt látható. A tetőszerkezet beázásai miatt pár helyen a falak felső része is nedvesedik, mely hosszútávon lakatlan állapotban (fűtetlenül a fagyással párosulva) a fal károsodásához vezethet. **A teherhordó falak** anyagukban még nem károsodtak, állapotuk a látottak alapján **tűrhetőnek minősíthetők**.

A homlokzaton és falakon jelentkező felázások a vízszigetelés hiányára, vagy annak már teljesen elavult voltára utalnak. Vízszigetelés hiányában a talajnedvesség akadálytalanul tud kapillárisan emelkedni a falban. Ott sókiülés, a külső oldalon a fagyás következtében vakolatleválás, fuga mállás és téglakárosodás jelentkezik. Rövid távon a károsodás csak a vakolatot és a fűgázást érinti de hosszabb távon a falazat anyagát is károsítja. Részleges megoldás tud lenni a falak alsó részén a vakolat eltávolítása és a hiányzó fűgázás pótlása. Végleges megoldás a fal utólagos leszigetelése. Erre több féle technológia is létezik (fűgába történő acéllemez besajtolás, szakaszos kibontás és szigetelés beépítés, injektálásos vízszigetelés, falfűrészelés és szigetelés beépítés,...).

Az épület körüli terepet és a felszíni vízvezetést is rendezni kell. A úgy kell kialakítani, hogy a felszíni víz az épülettől rövid úton távozzon el.

4.2. Népfelkelő utca 96. tetőszerkezet:

A tetőszerkezet az épületrésznél kötőgerendás, szelemenes, kétállószerű, nyereg kialakítású, az utcai oldalon süllyesztett elrendezéssel. A tetőszerkezet szarufáin lécezés és cserép héjazat található.

A két épületrész között és a végfalnál tűzfal készült 14 cm vastagsággal kisméretű tömör téglából, merevítő téglákkal ellátva. A tűzfalak állapota a felső részük kivételével elfogadható, habár több helyen a fűgázást pótolni kéne. A felső részükön több sor téglát a habarcs kifagyása és jelentős hiánya miatt meglazult, leeséssel fenyeget. Ezen felső sorokat célszerű visszabontani és újrafalazni. Evvel párhuzamosan az itt lévő sérült bádogozásokat is célszerű kijavítani, kicserélni.

A tetőszerkezet ezen része szemrevételezés alapján jelentősen károsodott. A lécezés és szarufák szinte mindegyike szabványostól nagyobb alakváltozással bír. Ezen lehajlások a tetőn kívülről is látszanak. Ennek következtében a cserepek nem tudnak megfelelően zárva egymásra feküdni ami a beázás esélyét fokozza. A tetőn lévő kéményekhez, kibúvókhoz és tűzfalhoz kapcsolódó bádogozás is deformálódott, a cserepekkel való kapcsolata több helyen nem megfelelő. Itt is beázások alakulhatnak ki.

A beázások a tető ilyen állapota miatt régóta fenn is állnak. Erre a faanyag elszíneződése, rajta látható elváltozások is utalnak. A tetőszerkezet kötőgerendái, állószerkezei és dűcai szemrevételezés alapján elfogadható állapotúak. A derékszelemen a kikönyöklések ellenére erőteljesen deformálódott, ez az alulméretezett szelvénye illetve kiegészítő szelvény nélküli toldása miatt alakulhatott ki. A szelemen van olyan hely ahol már kiegészítő dűccal támasztották meg.

A károsodások elsősorban a karbantartás hiányára, és az épület korára vezethetők vissza.

A szemrevételezéses vizsgálat alapján **ezen tetőszerkezet veszélyes állapotú**, javítása gazdaságosan nem végezhető el. Elbontását és új tetőszerkezet kialakítását javasoljuk.

Amennyiben felmerül a tetőszerkezet megerősítéses vagy részleges megtartása akkor azt faanyagvédelmi szakértőnek kell megvizsgálni. A lécezés, szarufák, erőteljesen károsodott szelemenek, elemek és héjazat cseréjét ebben az esetben is javasoljuk.

Mindkét esetben ügyelni kell arra, hogy a károsodott, fertőzött részeket el kell távolítani (kivágással, kefézéssel, bárdolással). A meglévő faanyagokat letisztítás után láng és gombamentesítő szerrel kell lekezelni.

4.3. Népfelkelő utca 96. fafödém:

A földszint felett borított gerendás fa födém található, melyre alul stukatúr és egyes helyiségekben álmennyezet került. A padlástérben a felső deszkázaton földfeltöltés (agyagtapasztás) található, nem nagy vastagsággal. A padlástérből a felhalmozott hulladékokat építőanyagokat el kell távolítani.

A tetőszerkezeti beázások több helyen koncentráltan hosszú idő óta fennállnak. Ennek következtében a fafödém és az alján lévő stukatúr átázott, és több helyen az álmennyezetet átszakítva leszakadt. Mivel van olyan helyiség ahol teljes felület álmennyezetes, ezen károsodások nagy részét evvel eltakarták.

A beázások miatt nagy eséllyel vannak olyan részek ahol a födémgerenda is károsodott. Ilyen szempontból a feltámaszkodások környéke kifejezetten veszélyeztetett. Ennek részletes vizsgálata a felső deszkázat elbontása után végezhető el. De a beázási foltok és leszakadt stukatúr mértékből kiindulva több elem is károsodhatott.

A szemrevételezéses vizsgálaton látottak és a stukatúr leszakadások veszélye miatt a **fafödém állapota veszélyesnek minősítendő.**

A beázások kiváltó okait meg kell szüntetni. Ezt követően a fafödém felső deszkázatának megbontásával lehet a faanyag állapotát meghatározni faanyagvédelmi szakértő bevonásával.

A nagyon károsodott elemeket cserélni, vagy teljes mértékben kiváltani kell. A kiváltás történhet egy új gerenda elhelyezésével és meglévő megmaradó szerkezethez kapcsolásával.

A kismértékben károsodott elemeket megerősítéssel lehet ellátni. Ez lehet melléhelyezett és csavarozással kapcsolt pallókkal.

Mindkét esetben ügyelni kell arra, hogy a károsodott, fertőzött részeket el kell távolítani (kivágással, kefézéssel, bárdolással). A meglévő faanyagokat letisztítás után láng és gombamentesítő szerrel kell lekezelni.

A fafödém alsó felületén a stukatúrt végig kell vizsgálni és a leválni akaró részeket el kell távolítani. A visszapótlása a meglévővel megegyező technológiával elvégezhető.

4.4. Szerencs utca 68. tetőszerkezet:

A tetőszerkezet az épületrésznél szelemenese, háromállószerű, függesztőműves, nyereg kialakítású. A tetőszerkezet szarufáin lécezés és cserép héjazat található.

A két épületrész között és a végfalnál tűzfal készült 14 cm vastagsággal kisméretű tömör téglából, merevítő téglá pillérekkel ellátva. A tűzfalak állapota a felső részük kivételével elfogadható, habár több helyen a fűgázást pótolni kéne. A felső részükön több sor téglá a habarcs kifagyása és jelentős hiánya miatt meglazult, leeséssel fenyeget. Ezen felső sorokat célszerű visszabontani és újrafalazni. Evvel párhuzamosan az itt lévő sérült bádогоzásokot is célszerű kijavítani, kicserélni.

A tetőszerkezet ezen része szemrevételezés alapján kisebb mértékben károsodott. A lécezés jelentős része és szarufák némelyike szabványostól nagyobb alakváltozással bír. Ezen lehajlások a tetőn kívülről is látszanak. Ennek következtében a cserepek nem tudnak megfelelően zárva egymásra feküdni ami a beázás esélyét fokozza. A tetőn lévő kéményekhez, kibúvókhoz és tűzfalhoz kapcsolódó bádогоzás is deformálódott, a cserepekkel való kapcsolata több helyen nem megfelelő. Itt is beázások alakulhatnak ki. Több helyen cserepek hiányoznak ahol akadálytalanul jut be a nedvesség.

A beázások a tető ilyen állapota miatt régóta fenn is állnak. Erre a faanyag elszíneződése, rajta látható elváltozások is utalnak. A tetőszerkezet kötőgerendái, állószékei és dúcai szemrevételezés alapján elfogadható állapotúak. A károsodások elsősorban a karbantartás hiányára, és az épület korára vezethetők vissza.

A szemrevételezéses vizsgálat alapján **ezen tetőszerkezet tűrhető állapotú**, javítása gazdaságosan elvégezhető.

A lécezés és héjazat cseréjét javasoljuk. Ehhez kapcsolódva a bádgozások is javítandók, cserélendők.

A tetőszerkezetet felújítás, megerősítés előtt faanyagvédelmi szakértőnek kell megvizsgálni.

Ügyelni kell arra, hogy a károsodott, fertőzött részeket el kell távolítani (kivágással, kefézéssel, bárdolással). A meglévő faanyagokat letisztítás után láng és gombamentesítő szerrel kell lekezelni.

4.5. Szerencs utca 68. fafödém:

A földszint felett borított gerendás fa födém található, melyre alul stukatúr került. A padlástérben a felső deszkázaton földfeltöltés (agyagtapasztás) található, nem nagy vastagsággal. A padlástérből a felhalmozott hulladékokat építőanyagokat el kell távolítani.

A tetőszerkezeti beázások több helyen koncentráltan hosszú idő óta fennállnak. Ennek következtében a fafödém és az alján lévő stukatúr átázott, és több helyen leszakadás közeli állapotban van.

A beázások miatt nagy eséllyel vannak olyan részek ahol a födémgerenda is károsodott. Ilyen szempontból a feltámaszkodások környéke kifejezetten veszélyeztetett. Ennek részletes vizsgálata a felső deszkázat elbontása után végezhető el. De a beázási foltok és leszakadt stukatúr mértékből kiindulva több elem is károsodhatott.

A szemrevételezéses vizsgálat alapján a **fafödém állapota tűrhetőnek minősítendő**.

A beázások kiváltó okait meg kell szüntetni. Ezt követően a fafödém felső deszkázatának megbontásával lehet a faanyag állapotát meghatározni faanyagvédelmi szakértő bevonásával.

A nagyon károsodott elemeket cserélni, vagy teljes mértékben kiváltani kell. A kiváltás történhet egy új gerenda elhelyezésével és meglévő megmaradó szerkezethez kapcsolásával.

A kismértékben károsodott elemeket megerősítéssel lehet ellátni. Ez lehet melléhelyezett és csavarozással kapcsolt pallókkal.

Mindkét esetben ügyelni kell arra, hogy a károsodott, fertőzött részeket el kell távolítani (kivágással, kefézéssel, bárdolással). A meglévő faanyagokat letisztítás után láng és gombamentesítő szerrel kell lekezelni.

A fafödém alsó felületén a stukatúrt végig kell vizsgálni és a leválni akaró részeket el kell távolítani. A visszapoltlása a meglévővel megegyező technológiával elvégezhető.

4.6. Udvari épületrész lapostető:

A lapostetős épületen is több helyen beázás nyomai láthatók. Ez a vízszigetelés károsodásai miatt alakulhatott ki. Az épület szerkezete itt a látottak alapján tűrhető minőségű.

A beázásokat meg kell akadályozni. Ez történhet a vízszigetelés javításával vagy könnyűszerkezetes alacsony hajlású magastető építésével.

A munkálatok végzése közben az érvényben lévő balesetvédelmi és munkavédelmi előírásokat be kell tartani. Bontás és építés közben minden munkafázisban a szerkezetek stabilitását biztosítani kell (szükség esetén állványzat illetve dúcolat vagy kikötések építendőek).

S T S
Tervező és Szolgáltató Kft.
2022 Tahí, Nefelejcs utca 52.
Banksz.sz.: 10700024-25999907-51100005
Adószám: 12732255-2-13

Tahí, 2015 október 14.

Szlancsik László

okl. építőmérnök, MKnytsz.: 13-2774
tartószerkezeti vezető tervező T
tartószerkezeti szakértő SZÉS-1

Bp., XV.ker. Népfelkelő u. 96. számú épületegyüttes tervezett felújításának és átalakításának költségbeclése

Építési és bontási munkálatok	Menny.	Fajl. Költség	Összesen	Megjegyzés
1. Tervezés			4 000 eFt	Tartalmazza az engedélyezési és kiviteli terv készítését, ügyintézését.
2. Tetőfelújítás	530 m ²	27 eFt/m ²	14 500 eFt	Tartalmazza a Népfelkelő utca 96. szám alatti épületrész tetőszerkezetének cseréjét, továbbá a Szerencs u. 68. szám alatti épületrész tetőszerkezetének felújítását, és a komplett esővíz elvezetés cseréjét.
3. Bontási munkálatok	200 lm ³	5 eFt/lm ³	1 000 eFt	Tartalmazza a toldalék épület és a kapcsolódó előtetők bontását.
4. Talajnedvesség elleni falszigetelés	200 fm	15 eFt/fm	3 000 eFt	Tartalmazza a vizes falszakaszok injektálását és a vakolat cseréjét 1m magasságig.
5. Külső - belső homlokzat felújítása	360 m ²	10 eFt/m ²	3 500 eFt	Tartalmazza az utcai, valamint az udvari homlokzatok javítását, hőszigetelését, teljes homlokzat színezését.
6. Homlokzati nyílászárók cseréje	55 m ²	64 eFt/m ²	3 500 eFt	Tartalmazza az ablakok cseréjét minimum 5 légkamrás, PVC profilrendszerű nyílászáróra.
7. Belsőépítészeti átalakítás, felújítás	450 m ²	33 eFt/m ²	15 000 eFt	Tartalmazza az épületegyüttes funkcionális kialakításának építőmesteri és szakipari munkáit.
8. Elektromos hálózat felújítása	450 m ²	12 eFt/m ²	5 400 eFt	Tartalmazza a korszerűtlen, elavult, szabványtalan főelosztó és az elektromos hálózat komplett cseréjét.
9. Fűtési rendszer felújítása	450 m ²	9 eFt/m ²	4 000 eFt	Tartalmazza a fűtési rendszer teljeskörű felújítását.
10. Víz- és csatornahálózat felújítása	450 m ²	2 eFt/m ²	1 000 eFt	Tartalmazza a vizes helyiségek kialakítását.
11. Belső udvar kialakítása	245 m ²	8 eFt/m ²	2 000 eFt	Tartalmazza az udvar rendezett kialakítását, térkő burkolat fektetését, a csapadékvíz elvezetését.
12. Tartalékkeret			8 000 eFt	Tartalmazza az előre nem látható, esetlegesen felmerülő munkálatok fedezetét.
Építés becsült nettó költsége:			64 900 eFt+ÁFA	
Építés becsült bruttó költsége:			82 423 eFt	