

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1./ A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS	3
2./ ELŐZMÉNYEK	3
3./ A SZAKÉRTŐI FELADAT	3
4./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
4.1./ SZAKÉRTŐI CSOPORT	4
4.2./ A HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IRATTANULMÁNYOZÁS	4
5./ FOGALMI MAGYARÁZATOK	5
5.1./ A KÉSZÜLTSEGI FOK FOGALMA	5
5.2./ SZERZŐDÉSSEL ÉS ELSZÁMOLÁSSAL KAPCSOLATOS FOGALMAK	6
6./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
6.1./ AZ ÉPÍTKEZÉS MŰSZAKI ÁLLAPOTA	7
6.2./ A KÉSZÜLTSEGI FOK MEGHATÁROZÁSA	16

mellékletek:

- 1. számú melléklet: Készültségi fok meghatározása (táblázat)
- 2. számú melléklet: Készültségi fokot bemutató fényképfelvételek

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST XV. KERÜLET, DEÁK UTCA 87607/7 HELYRAJZI SZÁM ALATTI INGATLANON KIALAKÍTÁS ALATT LÉVŐ HÁZIORVOSI RENDELŐ MŰSZAKI MEGFELELŐSÉGÉRŐL ÉS KÉSZÜLTSEGI FOKÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1./ A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.) megbízást adott a TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK Mérnöki és Szolgáltató Bt. számára. A megbízás szerint a szakértői feladat a Budapest XV. kerület, Deák utca 87607/7 helyrajzi szám alatti ingatlanon kialakítás alatt lévő háziiorvosi rendelő elkészült szerkezeti részeinek felmérése, valamint az építkezés készültségi fokának meghatározása.

2./ ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat megrendelésére háziiorvosi rendelő építése kezdődött a Budapest XV. kerület, Deák utca 87607/7 helyrajzi szám alatti ingatlanon. Az épület azonban többszöri határidő módosítás ellenére sem készült el, és jelenleg is alacsony készültségi fokon áll. A pénzügyi elszámolás elősegítése érdekében a meglévő állapot felmérésére, valamint a készültségi fok meghatározására szakértő bevonása vált szükségessé.

3./ A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértői feladatok a következők:

1. Az épület szemrevételezéses vizsgálata
2. A rendelkezésre álló iratok (szerződés, költségvetés stb.) áttekintése
3. Az esetleges építési hibák bemutatása
4. Az épület készültségi fokának meghatározása

4./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

4.1./ SZAKÉRTŐI CSOPORT

A feladat elvégzésére szakértői csoport alakult, melynek tagjai:

- Sátori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdasági mérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő (szakterületek: beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építésgépesítés, építéstechnológia, épületfizika, épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés, tartószerkezet), okl. ingatlan szakértő, ESSEC / EUFIM, a szakértői csoport vezetője;
- Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, igazságügyi építésügyi és ingatlanforgalmi szakértő (szakterületek: épületszerkezet, épületfizika, épületenergetika, építési szakipar, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés), ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM;
- Sátori Orsolya okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM, igazságügyi szakértő-jelölt.

A szakértői csoport tagjai szakmájukban megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkeznek, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bírnak. A szakértői vélemény közel harminc éves szakmai, főként szakértői, kivitelezési, műszaki ellenőrzési, lebonyolítási és ingatlanforgalmi értékbecslési tapasztalat alapján készült.

4.2./ A HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IRATTANULMÁNYOZÁS

Jelen szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A helyszíni szemlére előzetes értesítés után 2018. április 23-án került sor, melynek során a szóban forgó épület részletesen bejárásra és felmérésre került. Az épületről számos fényképfelvétel készült.

A szakértői munka során a rendelkezésre bocsátott iratokat áttanulmányoztuk, a bennük szereplő releváns információk a szakértői vélemény készítése során figyelembe vettük.

5./ FOGALMI MAGYARÁZATOK

5.1./ A KÉSZÜLTSEGI FOK FOGALMA

A készültségi fok azt mutatja meg, hogy egy adott időpontban egy épülő létesítménynek hány százaléka van kész. A százalékot költségarányosan szokták megállapítani. Meghatározására több módszer alkalmazható. A pontosabb módszer az, amikor ismerjük az épület tételes költségvetését, és meg tudjuk határozni, hogy az egyes munkáknak hány százaléka készült el. Ekkor egy egyszerű matematikai művelettel meghatározható a készültségi fok. A másik módszert akkor alkalmazhatjuk, amikor nem áll rendelkezésre, vagy nem pontosan beazonosítható a költségvetés. Ekkor a tapasztalat és különböző kimutatások alapján lehet megállapítani az épület készültségének mértékét. Ez a módszer csak egy becslés, így nem olyan pontos, mint a tételes vizsgálat, ugyanakkor sok esetben nem áll annyi információ rendelkezésre, hogy a pontosabb módszer alkalmazható legyen.

A készültségi fokkal kapcsolatban a jellemző építési állapotok meghatározására a köznyelv és az építési vállalkozók jó része is három főbb kategóriát használ:

- (1) szerkezetkész,
- (2) félkész,
- (3) kulcsrakész.

Ezek a kifejezések azonban nem olyan jogi szakfogalmak, amelyeket jogszabályban definiáltak volna, így jelentésük nem teljesen egyértelmű, az építőipari gyakorlat is (igen eltérően) használhatja, alkalmazhatja a fogalmakat.

Általában (1) szerkezetkésznek tekintenek egy épületet, amennyiben már állnak a (teherhordó- és fő)falak, komplett a tetőszerkezet, elkészült a héjalás és a bádogozás, beépítésre kerültek a külső nyílászárók. Egyes esetekben (értelmezéstől függően) a (1) szerkezetkész (műszaki) állapothoz hozzátartozik a homlokzati hőszigetelés, az elektromos hálózat védőcsöveinek megléte, a gépészeti alapvezetékeket és a külső-belső vakolat. Újabban az építőipari gyakorlat az „esőálló” kifejezést is használja, ami azt jelenti, hogy eső esetében az épületbe nem esik be az eső: egyes szakértői nézetek ezt az „esőálló” kifejezést azonosítják a (1) szerkezetkész állapottal (azzal a kritikai megjegyzéssel, hogy az „esőálló” műszaki tartalom is vitára adhat okot). Az „esőálló” műszaki állapot eléréséhez azonban nem szükségesek az elektromos hálózat védőcsövei, a gépészeti alapvezetékek, a külső-belső vakolat és a homlokzati hőszigetelés.

A (2) félkész állapot már tartalmazza a (1) szerkezetkész elemeit, valamint a villamos alapvezetékeket szerelvények nélkül, a víz- és csatorna alapszerelést szerelvények nélkül, és a komplett fűtészerezést, szintén a hőleadók (radiátorok nélkül). Értelmezéstől függetlenül a (2) félkész műszaki állapot eléréséhez azonban már elengedhetetlen (és szükséges) a külső-belső vakolat, a homlokzati hőszigetelés, az elektromos hálózat védőcsövek (és elektromos fő- és elosztóvezetékek), a gépészeti alapvezetékek megléte.

A (3) kulcsrakész állapotban elkészültek a padlóburkolatok, festettek vagy tapétások a falak, helyükön vannak a belső ajtók, a szaniterek, valamint a gépészeti és elektromos szerelvények, hőleadók (pl. radiátorok) is.

5.2./ SZERZŐDÉSSEL ÉS ELSZÁMOLÁSSAL KAPCSOLATOS FOGALMAK

A kivitelezési munkák ellenértékének elszámolására jellemzően két módszer használatos. Az egyik a tételes felmérés alapján történő elszámolás, a másik az átalányár.

Tételes felmérésen alapuló elszámolás esetén az egységárakat a vállalozási szerződésben rögzítik, a munkák ellenértékét pedig tételes mennyiségi felmérés alapján állítják össze.

Átalányáras szerződés esetén a munkáról tételes felmérést készíteni nem kell, a szerződés szerinti műszaki tartalom megvalósítása esetén a szerződésben rögzített átalányár (külön részletezés nélkül) a kivitelezőnek kifizethető.

A szerződéshez (költségvetéshez) viszonyított eltérések figyelembevétele a számlában

Mennyiségi eltérések

Tételes felmérés esetén a számlázásnál a ténylegesen kivitelezett mennyiségeket kell szorozni az egységárral (díj és anyagköltség). A költségvetéshez képest mutatózó kisebb mennyiség megtakarításokat eredményez, a nagyobb mennyiség pedig többletmunkaként a megtakarítások és a tartalékkeret terhére elszámolható.

Az olyan munkák ellenértéke, amelyeket sem a tervek, sem a költségvetés, így a szerződés sem tartalmazott, de elvégzésük az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges volt, pótmunkaként számolható el. A pótmunka elszámolásához a felmerülés időpontjában pótköltségvetést kell készíteni, pótszerződést kell kötni, illetve szerződést kell módosítani.

Átalánydíjas szerződés esetén mind a többletmunkák terhe, mind a megtakarításokból származó gazdasági előny a kivitelezőnél jelentkezik. A pótmunkák ez esetben is szerződésmódosítás alapján számolhatók el.

A mennyiségi hiányok olyan (az átadás-átvétel időpontjáig) még el nem végzett munkákat takarnak, melyek az építmény rendeltetésszerű használatát nem gátolják ugyan, de a szerződés szerint a kivitelezőnek el kell végeznie, a hiányt pótolnia kell. Az átadás-átvétel során e hiányokat tételesen rögzítik, megállapítják értékét és megállapodnak a pótlás határidejében.

Minőségi eltérések

A kivitelezés során megvalósítandó minőségi osztályt a költségvetésnek kell tartalmaznia. Gyakorlatban a megrendelők ezt várják el, és a kivitelező szervezetek kizárólagosan I. osztályú munkára vállalkoznak, árait ennek figyelembevételével határozzák meg. A minőségi követelményeket (azok osztályba sorolásával) a szabványok, minőségi előírások határozzák meg, a minősítésnek ezek lehetnek elfogadható alapjai.

Javítható hiba esetén a megrendelő

- a hiba kijavítását kérheti, vagy
- a szerződéses árnál alacsonyabbat fizet a kivitelezőnek.

Nem javítható hiba esetén értékcsökkenés címén a szerződéses árat csökkenteni kell. A minőségi csökkentés mértékét általában a díjösszegre vetített százalékos értékben határozzák meg. A díjösszeg meghatározásánál a hibásan készített szerkezet tételeit kell csak figyelembe venni, tehát nem a teljes építmény díját.

Átalánydíjas elszámolású munkák esetén, ha a szerződéshez nem mellékelik az elmaradó, illetve pótmunkák elszámolásához felhasználandó egységárakat, az értékcsökkenés nehezen számszerűsíthető és összegét, ezért elég gyakran műszaki szakértők véleményének figyelembevételével bíróság mondja ki.

Időbeli eltérések

A szerződésben rögzített befejezési határidőhöz viszonyított késés esetén a megrendelő jogosult késedelmi kötbért felszámítani. A késedelmi kötbér mértékét ajánlatos a szerződésben rögzíteni. A számítás alapját az épület teljes értéke jelenti Legfelsőbb Bírósági állásfoglalás szerint akkor is, ha a kivitelezéshez az anyagot a megrendelő biztosította. A késedelmi kötbért épületenként külön-külön kell számolni. A megrendelő és a vállalkozó megállapodhat késedelmes teljesítésre vonatkozó külön kártérítésben is.

6./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

6.1./ AZ ÉPÍTKEZÉS MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Az épület alacsony készültségi fokon áll, még a szerkezetkész állapotot sem éri el. A fő épülettömb tartószerkezete és a körítő falak nagy része elkészült, de nem teljes a szerkezet, pl. hiányzik a lépcső, a lift falazata, ill. a nyitott terasz szint teljesen hiányzik, csupán néhány alátámasztó oszlopa áll. A válaszfalak többsége a földszinten megépült, bár egyesek befejezetlenek, az emeleten pedig a szerelt falak teljesen hiányoznak. A felületek vakolatlanok, nincsenek nyílászárók, nem készült még hőszigetelés. A talajnedvesség elleni szigetelés döntően megvan, bár nem befejezett. A tető a szemle során nem volt megközelíthető, de a rendelkezésre álló fényképfelvételek alapján a tetőszigetelés elkészült, ugyanakkor nem a terv szerinti megoldást alkalmazták.

A (2018. április 23-án megtartott) helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a kivitelezés során alapvető (építés)szakmai előírásokat hagytak figyelmen kívül, a munkálatok „gyenge” minőségben készültek, a megépített szerkezetek számos építési hibát tartalmaznak (betonozási-, falazási-, szigetelési-, szárazépítési hibák, statikai problémák). Mindezek a következőkben kerülnek részletesen bemutatásra:

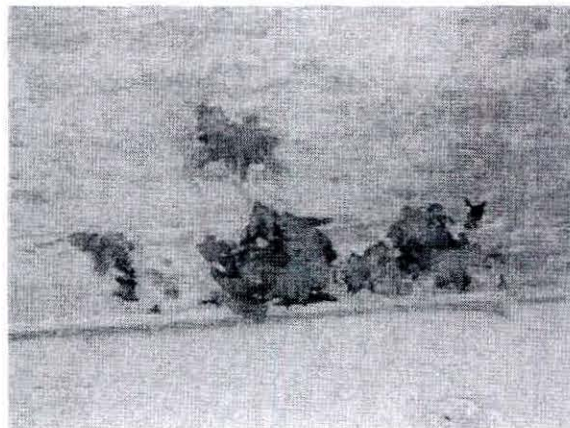
Betonozási hibák

A zsalut nem tisztították ki a betonozás előtt, így rengeteg falevél került a zárófödém készítésekor betonba (pl. az épület nyugati oldalán az emeleten). Ez megengedhetetlen.



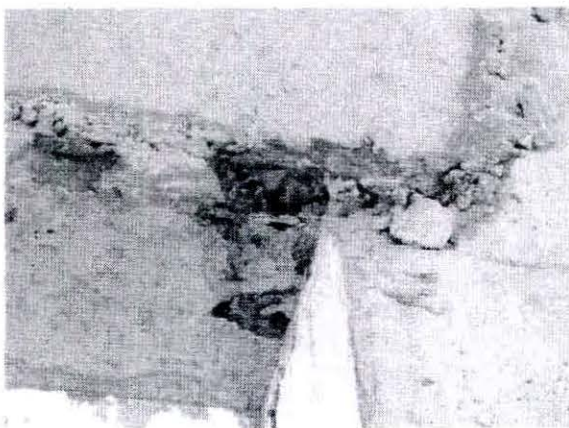
1. kép

Falevelek a födém betonban



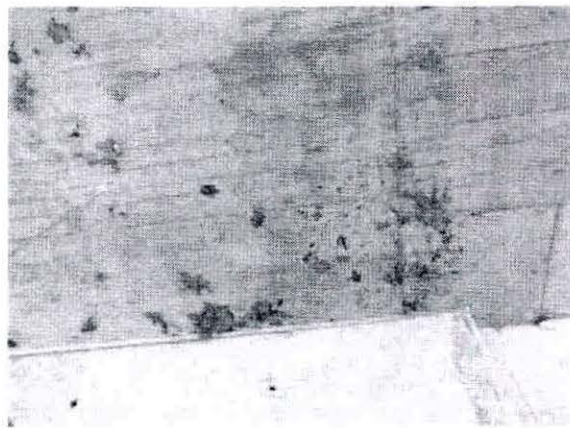
2. kép

Falevelek a födém betonban



3. kép

Falevelek a födém betonban



4. kép

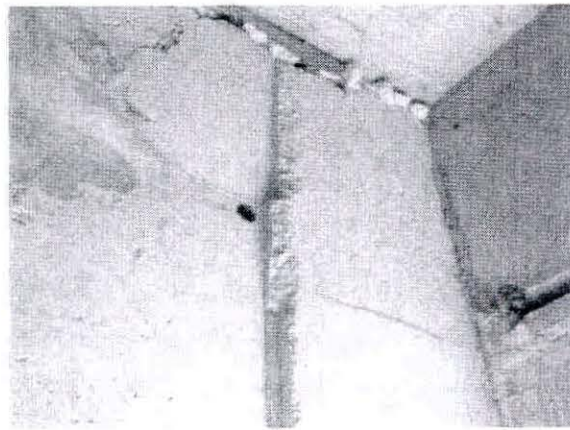
Falevelek a födém betonban

A zsalutáblák illesztése nem volt megfelelő, így több helyen síkbeli eltérések vannak a szerkezeten (pl. emeleti szélfogó oldalfalai). Ez megengedhetetlen.



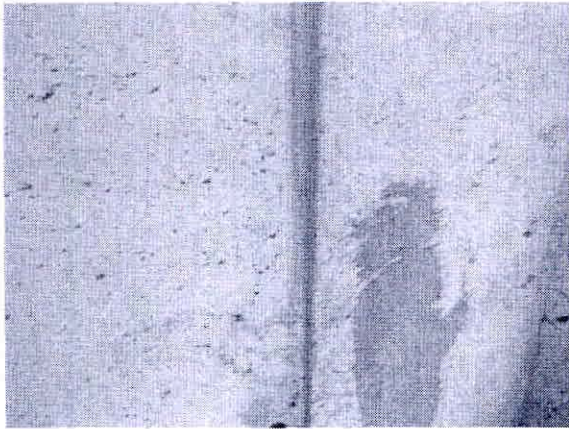
5. kép

Zsaluillesztési hiba miatti síkeltérés



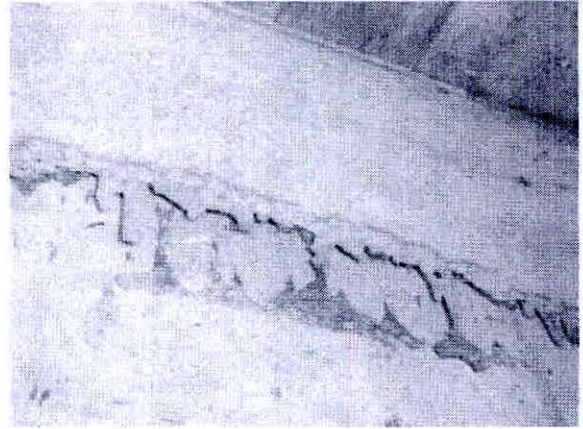
6. kép

Zsaluillesztési hiba miatti síkeltérés



7. kép

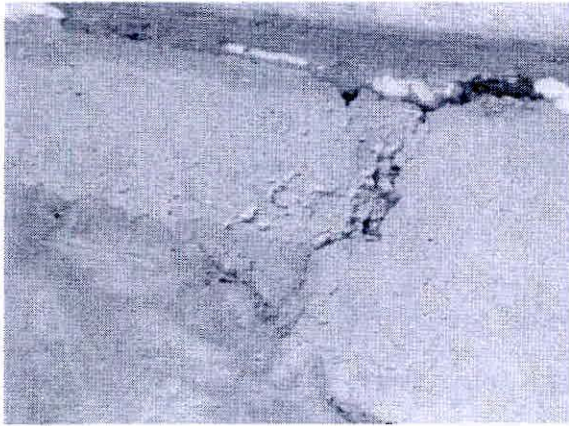
Zsaluillesztési hiba miatti síkeltérés



8. kép

Zsaluillesztési hiba miatti síkeltérés

A beton tömörítése nem megfelelően történt. Számos helyen fészkes a szerkezet (pl. épület nyugati oldalán, az emeleten).



9. kép

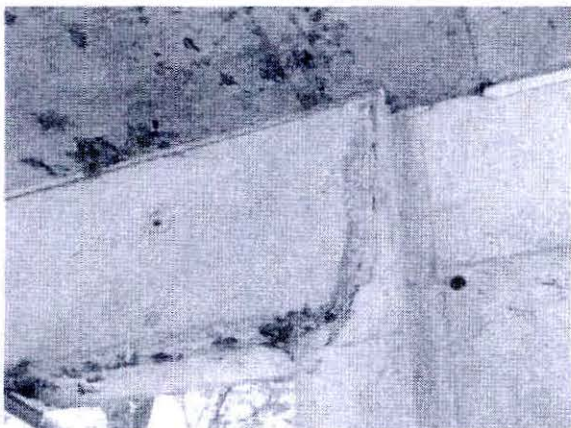
Fészkes beton



10. kép

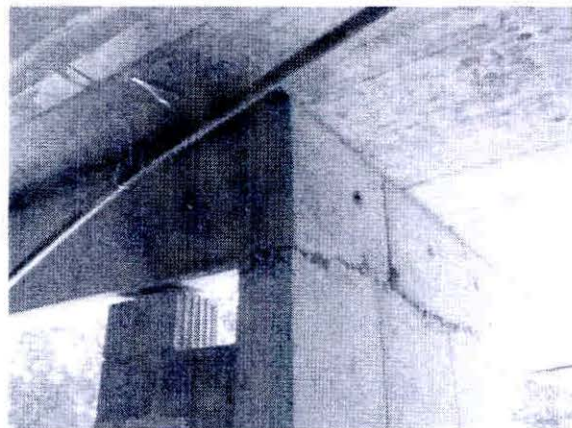
Fészkes beton

Egyes betonozott csomópontok kialakítása szakszerűtlenül történt. Eltérő időben betonozták ki a szerkezet egyes részeit, így a munkahézagoknál a szerkezet együttműködése kérdéses (pl. az emeleten az „L” alakú épület „töréspontjában”).



11. kép

Szakszerűtlen munkahézag

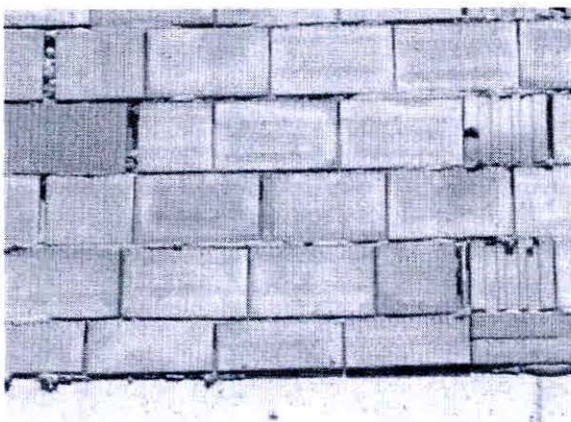


12. kép

Szakszerűtlen munkahézag

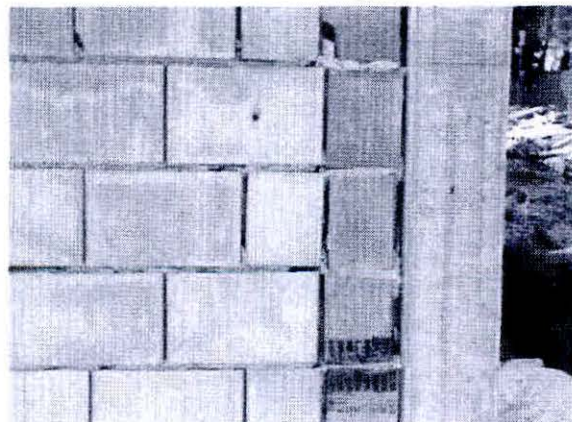
Falazási hibák

A téglakötési szabályok nem kerültek maradéktalanul betartásra. Több helyen nincs meg a kellő eltolás két téglasor elemei között (pl. a tetőfelépítményen, vagy a földszinten az épület ÉK-i sarkánál).



13. kép

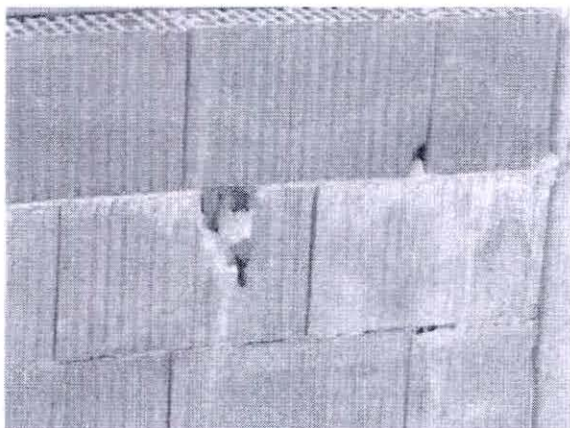
Szabálytalan téglakötés



14. kép

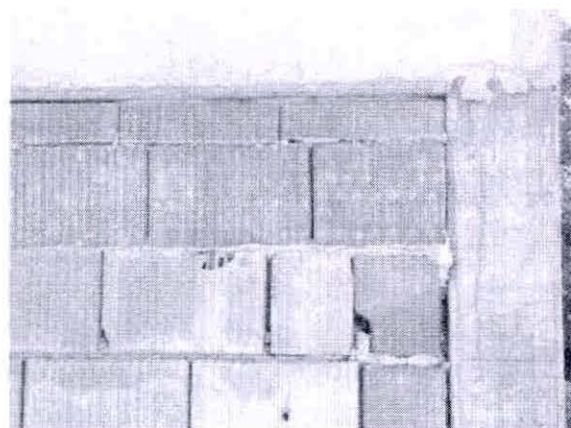
Szabálytalan téglakötés

Több helyen törött, hiányos téglák kerültek beépítésre (pl. az épület ÉK-i sarkánál, vagy a keleti homlokzaton).



15. kép

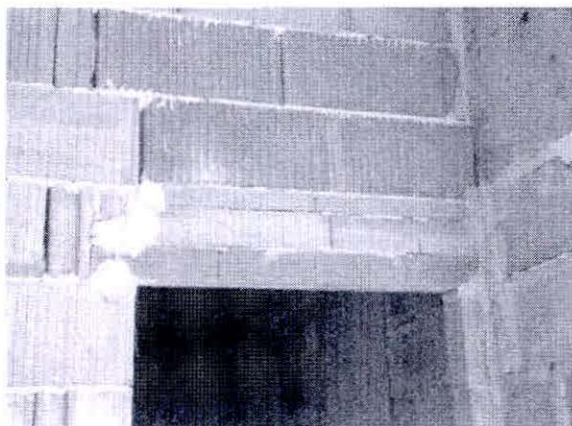
Beépített törött téglák



16. kép

Beépített törött téglák

Indokolatlanul kicsi, vagy vízszintesen elvágott falazóelemek kerültek beépítésre (pl. az emeleten a déli szárnyban megépített válaszfalak esetén).



17. kép

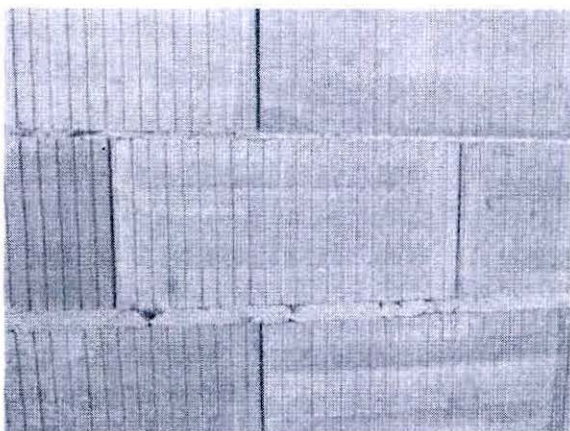
Vízszintesen elvágott falazóelemek



18. kép

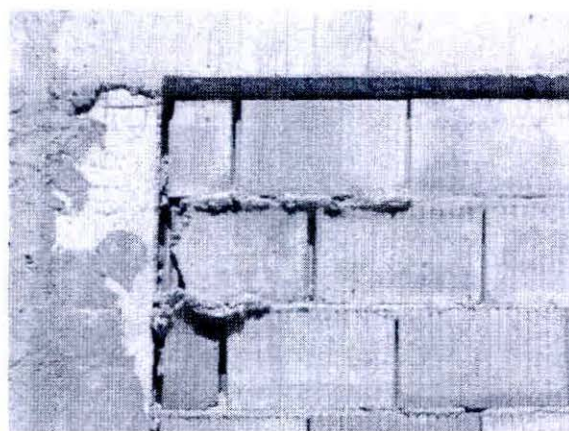
Kis darab falazóelemek a falban

A habarcskitöltés nagyon „esetleges”. Egyes sorok lényegesen vastagabbak, mások alig tartalmaznak habarcsot. Valahol pedig a túlfolyt habarcs nem került eldolgozásra (pl. a tetőfelépítményen vagy az emeleten az épület nyugati oldalán).



19. kép

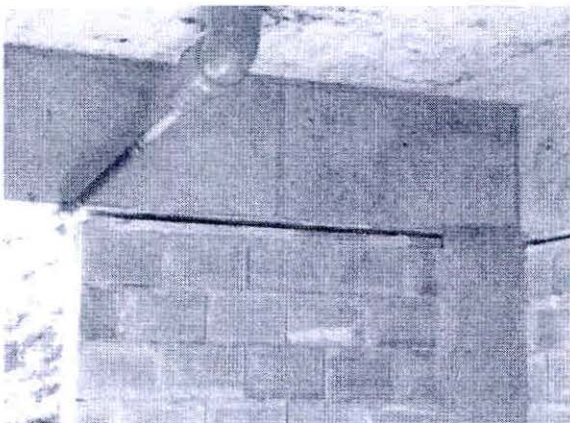
Eltérő vastagságú habarcssorok



20. kép

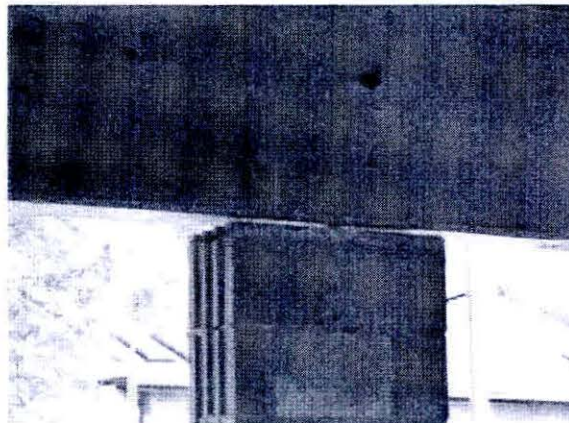
Eldolgozatlan falazóhabarcs

Több falszakasz nem került kiékelésre a felette lévő tartószerkezethez (pl. az épület nyugati szárnyában az északi és a déli főfalon).



21. kép

Kiékeletlen téglafal

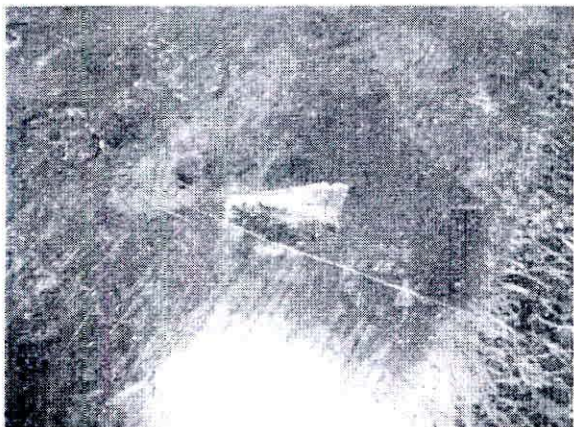


22. kép

Kiékeletlen téglafal

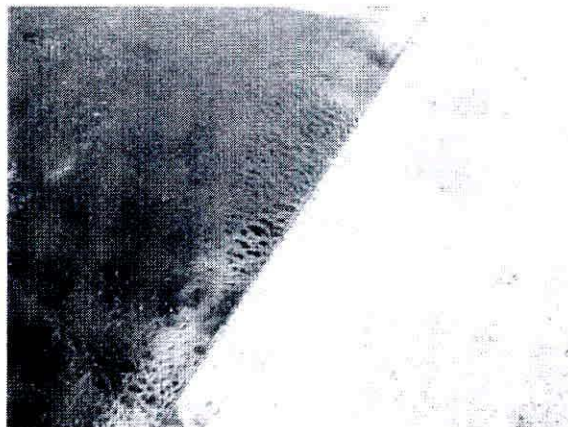
Szigetelési hibák

A földszinten a vízszigetelő lemez jelentős felületen fordítva került beépítésre (pl. a nyugati szárny nagy részén). A lemezek alján lévő fólia – mely a lángolvasztás során elolvad – sok helyen felül látható. Emiatt alulra került a zúzalékos réteg, melynek megfelelő tapadása így kérdéses.



23. kép

Fordítva beépített szigetelőlemez



24. kép

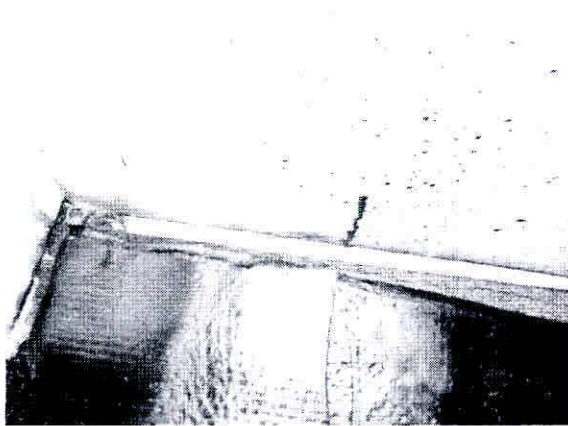
Egymás mellett egy megfelelően és egy fordítva beépített szigetelőlemez

Nem megfelelő technológiai sorrendben végezték a munkát, így vannak olyan szakaszok, ahol nincs a gipszkarton tartó váz alatt vízszigetelő lemez (tehát a vízszigetelés felületfolytonossága nem biztosított, vannak olyan részek, ahol a kapilláris nedvesség fel tud szívódni a belső térbe). Szintén kimaradt a terveken szereplő akusztikai csillapító szivacs csík a vázszerkezet alól, melynek következtében a válaszfalak hangszigetelési tulajdonságai a tervezettnél gyengébbek lesznek.



25. kép

Nincs sem vízszigetelés, sem akusztikai szivacs csík a tartóváz alatt



26. kép

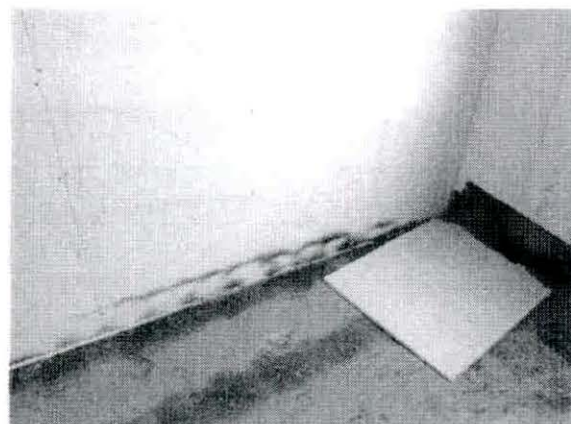
Nincs sem vízszigetelés, sem akusztikai szivacs csík a tartóváz alatt

A rossz technológiai sorrend miatt a gipszkarton lapok sok helyen megperzselődtek, károsodtak. Előbb kellett volna elkészíteni a vízszigetelést, majd utána válaszfalakat, így a sérülés és az előbbieken említett szigetelési hiány is elkerülhető lett volna.



27. kép

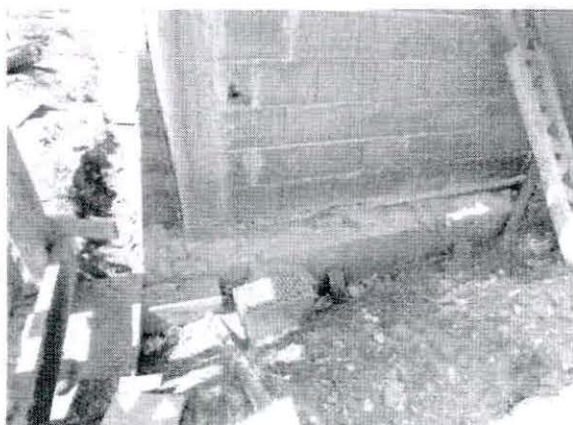
Megperzselődött gipszkarton lapok



28. kép

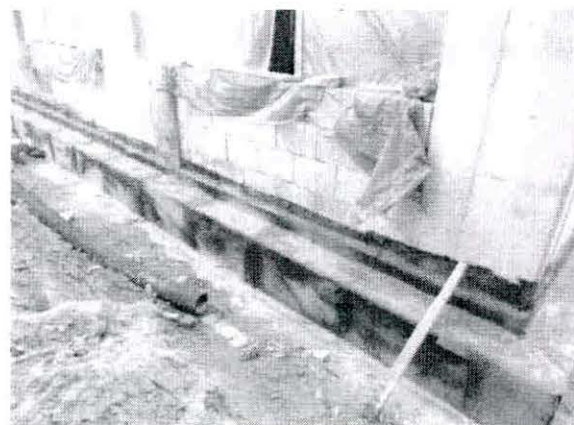
Megperzselődött gipszkarton lapok

A külső lábazati szigetelés hiányos (pl. az épület DK-i sarkánál), ill. nincs megfelelő magasságig felvezetve. Ahhoz, hogy a falazat nedvességgel szembeni ellenállása megfelelő legyen, és ne fordulhasson elő lábazati vizesedés, a vízszigetelést a járdaszint fölé 30 cm-rel fel kell vezetni.



29. kép

Hiányos vízszigetelés

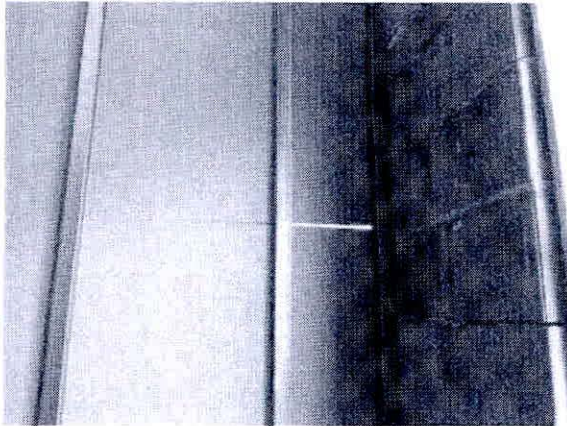


30. kép

Nem megfelelő a szigetelés felvezetési magassága

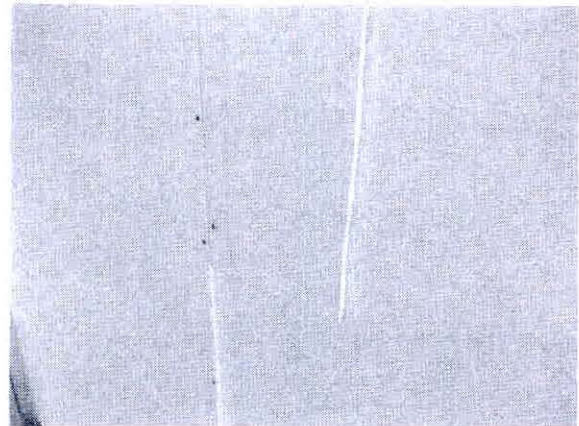
Szárazépítési hibák

Helyenként pontatlan a gipszkarton lapok illesztése. Olyan is található, ahol csak egy darab gipszkarton lemez került rácsavarozásra egy másik lapra, így nem fekszik fel mindenhol a tartóvázra.



31. kép

Pontatlan gipszkarton illesztés



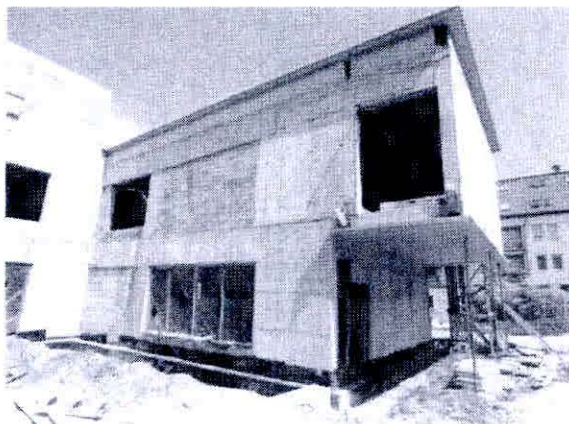
32. kép

Nem megfelelően rögzített gipszkarton lemezdarab

Statikai problémák

A 2017. december 4-én kelt tartószerkezeti szakvélemény, valamint a 2018. április 15-i műszaki ellenőri jelentés szerint az épület konzolos része nem alkalmas a „híd” fogadására, mivel a behelyezett acélszerkezet megszakítja a hosszvasalást, jelentősen csökkentve így a gerenda teherbírását.

További probléma, hogy a híd alátámasztására szolgáló acélpillérek nincsenek függőlegesbe állítva, és a rögzítésükre – szakszerűtlenül, ferdén – elhelyezett csavarok megfelelő utánállításra sem adnak lehetőséget.



33. kép

Konzolos épületrész hibás vasalással



34. kép

Szakszerűtlenül elhelyezett acél pillér

6.2./ A KÉSZÜLTSEGI FOK MEGHATÁROZÁSA

A készültségi fok meghatározása során a kivitelezési munkálatokra vonatkozó szerződés szerinti átalányárból és az azt alátámasztó költségvetésből indulunk ki. Vizsgáltuk, hogy az egyes munkanemekbe tartozó tételek hány százaléka készült el, valamint figyelembe vettük a munkák minőségét is.

A szakvélemény 1. számú mellékletébe becsatolt táblázatban feltüntettük a vállalászási szerződés szerinti összegeket munkanemenkénti bontásban. Ezt követően meghatároztuk az egyes munkanemek részarányát a teljes bekerülési összeghez viszonyítva.

Minden munkanem esetén meghatározásra került a munkanem készültségi foka. Ehhez a tételes költségvetést vettük alapul, így ahol volt rá lehetőség, ott tételesen vizsgáltuk az elkészült munkákat. Megjegyzendő, hogy teljes mértékben nem lehetséges a tételes vizsgálat, hiszen vannak takart szerkezetek is, melyek már nem vizsgálhatók közvetlenül, valamint a költségvetés egyes tételei sem elég konkrétak minden esetben ahhoz, hogy az összes tétel teljes pontossággal beazonosítható legyen. Mindezen okok miatt szakértői tapasztalatokon alapuló becslésre is sor került a készültségi fok meghatározása során.

Az egyes munkanemek elkészült részének mértékét és a munkanemek részarányát összeszorozva, majd ezeket összegezve kapjuk az épület készültségi fokát (százalékban).

A korábbiakban jelzett hibák és szakszerűtlen műszaki megoldások miatt nem tekinthető minden elvégzett munka teljes értékűnek, így a minőségi kifogások miatt indokolt értékcsökkenés figyelembe vétele is. Ez alapján került a „csökkentett készültségi fok” meghatározásra.

A szemle során tapasztalt hibák alapján a következő munkanemek esetén indokolt értékcsökkenés figyelembe vétele:

- Falazás és egyéb kőművesmunkák
- Szárazépítés
- Szigetelés
- Zsaluzás
- Helyszíni beton és vasbeton munka

Ezen munkanemek esetén szakértői álláspont szerint -10%-os értékcsökkenés vehető figyelembe, a korrekciós tényező tehát a felsorolt munkanemekenél 0,90. Ezek figyelembe vételével az előbbieken kifejtettekhez hasonlóan meghatározható egy csökkentett készültségi fok, mely tehát figyelembe veszi a szakszerűtlen munkavégzést is.

Egyes munkanemek esetén, ahol nem teljes készültséggel számoltunk, a következő műszaki állapot, ill. szempontok kerültek figyelembe vételre

- Ideiglenes melléklétesítmények: a telepítés költségei figyelembe vehetők, a helyszínen tartás időarányosan számítandó, míg az ideiglenes melléklétesítmények

- elbontására döntően nem került még sor (a helyszíni szemle időpontjáig). A munkálatok folytatásához ideiglenes melléklétesítményekre továbbra is szükség van.
- **Állványozás:** Egyes munkákhoz már szükség volt állványra, ugyanakkor a homlokzati munkák (vakolás, hőszigetelés stb.) jelentős része még hátravan, így újbóli beállványozása az épületnek elengedhetetlen. Az állványozási munkálatok befejezetlenek.
 - **Szárazépítés:** Gipszkarton válaszfalak csak a földszinten készültek, ott is csak a tartóvázak egyik felére került karton (az úgynevezett „kontrázás” nem történt meg). Álmennyezet még nem készült. A szárazépítési munkálatok befejezetlenek.
 - **Szigetelés:** A talajnedvesség elleni szigetelés jelentős része elkészült, de befejezetlen. A tetőre a szemle során nem sikerült feljutni, de a műszaki ellenőrtől származó fényképfelvételek alapján megállapítható, hogy a tervtől eltérő tetőszigetelés készült, a teljes rétegrend pedig még nincs kész. Homlokzati hőszigetelésre még nem került sor. A szigetelési munkálatok befejezetlenek.
 - **Zsaluzás:** A lépcső, a nyitott terasz és a liftakna még nincs kész. A munkálatok folytatásához további zsaluzási munkára szükség van. A zsaluzási munkálatok befejezetlenek.
 - **Földmunka:** A területről nem került még elszállításra a fejtett föld, befejezetlen. A munkálatok folytatásához további földmunkálatokra szükség van.
 - **Helyszíni beton és vasbeton munka:** A lépcső, a nyitott terasz és a liftakna még nincs kész, valamint az aljzatbetonok is hiányoznak. A helyszíni beton és vasbeton munkálatok befejezetlenek.
 - **Vízellátás:** Csupán néhány alapvezeték került elhelyezésre az aljzatban. A vízellátási munkálatok befejezetlenek.
 - **Szennyvíz elvezetés:** Az alapvezetékek elhelyezésre kerültek. A szennyvíz elhelyezési munkálatok befejezetlenek.
 - **Csapadékvíz elvezetés:** A lefolyók és a hozzá tartozó csövek egy része kiépült. A csapadékvíz elvezetési munkálatok befejezetlenek.
 - **Villám- és érintésvédelem:** A villámvédelmi rendszer, ill. a földelés jelentős része elkészült, de további munkálatok szükségesek. A villám- és villámvédelmi munkálatok befejezetlenek.
 - **Külső közművek:** Döntően föld alatti létesítmények, így csupán a kapott adatokra, műszaki ellenőrtől származó információkra hivatkozva lehet megállapítani az elkészült részarányt. A szakértői véleményben a külső közművek készültségi foka a műszaki ellenőrtől kapott információk szerint került átvételre. Külső közművek vonatkozásában további munkálatok szükségesek. A külső közművek munkálatok befejezetlenek.

- Környezetrendezés: Előkészítő és bontási munkálatok jelentős része elkészült, de további munkálatok szükségesek. A környezetrendezési munkálatok befejezetlenek.

Az 1. számú mellékletbe becsatolt táblázat alapján a projektre, ill. a szemle során tapasztalt műszaki állapotra vonatkozó főbb értékek a következők:

Megnevezés	Százalék	Összeg
Teljes projekt	100%	412 916 eFt
Készültségi fok	19,84%	81 912 eFt
Csökkentett készültségi fok	18,55%	76 615 eFt

Megjegyzések:

- A „készültségi fok” meghatározása a következő szerinti: egyes munkanemek elkészült részének mértékét és a munkanemek részarányát összeszorozva, majd ezeket összegezve kapjuk a vizsgált épület, megkezdett épület készültségi fokát (százalékban). A viszonyítási alap a „teljes projekt” 412.916 eFT-os kivitelezési munkálatokra vonatkozó szerződéses összeg.
- A „csökkentett készültségi fok” meghatározása a következő szerinti: a hibák és szakszerűtlen műszaki megoldások miatt nem tekinthető minden elvégzett munka teljes értékűnek, így a minőségi kifogások miatt indokolt értékcsökkenés figyelembe vétele is. Ez alapján került meghatározásra a „csökkentett készültségi fok” (százalékban). A viszonyítási alap a „teljes projekt” 412.916 eFT-os kivitelezési munkálatokra vonatkozó szerződéses összeg.
- A szakértői vélemény készítésekor a 2018. április 23-án megtartott helyszíni szemle során tapasztalt műszaki állapot került figyelembe vételre.
- A szemle során nem volt biztosított a tetőre való feljutás (a korábbi állványt elbontották). Emiatt konzultáltunk Vadász István műszaki ellenőrrel, aki rendelkezésünkre bocsátotta a 2018 márciusában és áprilisában általa készített fényképfelvételeket (utolsó dátum: 2018. április 12.), melyek alapján a tető akkori műszaki állapota és készültsége beazonosítható volt. Megállapítható, hogy nem a terv szerinti tetőszigetelés készült, melynek okáról nincs információnk.
- A szemle során látottak, a rendelkezésünkre bocsátott iratok, valamint a kapott szóbeli információk alapján a kiviteli tervben szereplőkhöz képest történtek módosítások a műszaki tartalomban (pl. tetőszigetelés bitumenes lemez helyett PVC lemezből készült). Nincsen tudomásunk a vállalkozási szerződés módosításáról, így az eredeti szerződésben szereplő árak kerültek figyelembe vételre, tehát a műszaki tartalombeli változások pénzügyi következményeit nem vizsgáltuk. A készültségi fok meghatározása során az eredeti terv és költségvetés szerinti tételek kerültek számításba vételre.

- A vizsgálat nem terjedt ki továbbá a határidő elhúzódása miatti többletköltségekre sem (pl. építőanyag árak és munkaerő költség drágulása, jogszabályváltozás miatti esetleges többletkötelezettségek stb.).
- A 2. számú mellékletben fényképdokumentáció formájában került bemutatásra a vizsgált épület, a megkezdett építkezés, illetőleg annak műszaki állapota, készültségi foka.

Budapest, 2018. május 14.

Dr. Satori Zsófia

Dr. Satori Zsófia
ügyvezető



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

TÉR - ÉRTÉK - MÉRTÉK
MÉRNÖKI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.
10129 nyilvántartási számon bejegyzett IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésvezetés;
építés-gépesítés; építéstechnológia; épületfizika; épületszerkezet;
ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

SÁTORI SÁNDOR
igazságügyi szakértő 4.179; (272 162)
szakterületek: ingatlan-értékbecslés,
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésvezetés; építéstechnológia, építés-gépesítés,
épületfizika; épületszerkezet; tartószerkezet (statika)

MELLÉKLET

A BUDAPEST XV. KERÜLET, DEÁK UTCA
87607/7 HELYRAJZI SZÁM ALATTI
INGATLANON KIALAKÍTÁS ALATT LÉVŐ
HÁZIORVOSI RENDELŐRŐL KÉSZÍTETT
KÉSZÜLTSEGI FOKOT MEGHATÁROZÓ
DOKUMENTÁCIÓHOZ

1. számú melléklet

TÁBLÁZAT A KÉSZÜLTSEGI FOK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

2. számú melléklet

KÉSZÜLTSEGI FOKOT BEMUTATÓ
FÉNYKÉPFELVÉTELEK

1. számú melléklet

TÁBLÁZAT A KÉSZÜLTSEGI FOK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Készültségi fok meghatározása

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege	A + D összesen	Részarány	Elkészült	Készültségi fok	Értéksókk. tény.	Csökk. kész. fok
ÉPÍTÉSZET								
Építészeti és tartószerkezeti bontások	68 750	533 422	592 172	0,14%	100%	0,14%	1,00	0,14%
Ideiglenes melléklétesítmények	436 700	4 498 047	4 934 747	1,20%	50%	0,60%	1,00	0,60%
Állványozás	905 966	1 194 133	2 100 099	0,51%	30%	0,15%	1,00	0,15%
Takarítás	110 488	373 309	483 797	0,12%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Helyszíni beton és vasbeton munka	3 146 998	1 145 765	4 292 763	1,04%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Előregyártott épületszerkezetek elhelyezése	39 270	31 668	70 938	0,02%	100%	0,02%	1,00	0,02%
Falazás és egyéb kőművesmunkák	2 934 249	1 256 600	4 190 849	1,01%	100%	1,01%	0,90	0,91%
Acsmunka	723 018	683 341	1 406 359	0,34%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Vakolás	792 232	678 555	1 470 787	0,36%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Szárazépítés	6 678 819	2 915 694	9 594 513	2,32%	30%	0,70%	0,90	0,63%
Homlokzatburkolás	2 816 854	1 322 277	4 139 131	1,00%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Burkolás belső térben és teraszon	11 580 286	3 571 584	15 151 870	3,67%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Bádogozás	2 148 106	1 035 215	3 183 321	0,77%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Homlokzati nyílászárók elhelyezése	14 142 543	1 749 048	15 891 591	3,85%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Belső nyílászárók elhelyezése	8 142 200	911 142	9 053 342	2,19%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Lakatos szerkezetek elhelyezése	6 005 671	2 736 514	8 742 185	2,12%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Úvegezés	11 210 989	1 871 007	13 081 996	3,17%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Felületképzés	2 883 362	1 997 389	4 880 751	1,18%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Szigetelés	18 062 083	5 004 237	23 066 320	5,59%	10%	0,56%	0,90	0,50%
Árnyékolás	5 104 275	316 832	5 421 107	1,31%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Lift telepítés	8 360 000	1 469 028	9 829 028	2,38%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Összesen	106 292 859	35 284 807	141 577 666	34,29%		3,18%		2,95%
TARTÓSZERKEZET								
Zsaluzás	12 352 479	10 467 311	22 819 790	5,53%	80%	4,42%	0,90	3,98%
Földmunka	391 195	2 536 605	2 927 800	0,71%	90%	0,64%	1,00	0,64%
Síkalapozás	9 448 706	2 906 028	12 354 734	2,99%	100%	2,99%	1,00	2,99%
Helyszíni beton és vasbeton munka	24 687 385	6 988 622	31 676 007	7,67%	80%	6,14%	0,90	5,32%
Összesen	46 879 765	22 898 566	69 778 331	16,90%		14,19%		13,13%
ÉPÜLETGÉPÉSZET								
Vízellátás	21 702 543	5 031 004	26 733 547	6,47%	1%	0,06%	1,00	0,06%
Szennyvíz elvezetés	2 639 044	2 047 659	4 686 703	1,14%	30%	0,34%	1,00	0,34%
Gázellátás	572 051	884 615	1 456 666	0,35%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Szellőzés	7 646 301	4 359 778	12 006 079	2,91%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Hűtés-hűtés	15 892 156	4 219 954	20 112 110	4,87%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Csapadékvíz elvezetés	1 384 150	910 058	2 294 208	0,56%	50%	0,28%	1,00	0,28%
Gépezés belsőépítészet	4 371 897	518 620	4 890 517	1,18%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Összesen	54 208 142	17 971 688	72 179 830	17,48%		0,68%		0,68%
ÉPÜLETVILLAMOSÁG								
Energiellátás, világítás	43 836 201	9 173 022	53 009 223	12,84%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Villám- és érintésvédelem	794 552	301 654	1 096 206	0,27%	80%	0,21%	1,00	0,21%
Összesen	44 630 753	9 474 676	54 105 429	13,10%		0,21%		0,21%
KÜLSŐ KÖZMŰ								
Szennyvízelvezetés	1 023 876	348 923	1 372 799	0,33%	5%	0,02%	1,00	0,02%
Földvíz elvezetés	3 323 038	1 227 996	4 551 034	1,10%	95%	1,05%	1,00	1,05%
Vízellátás	2 237 767	1 450 446	3 688 213	0,89%	40%	0,36%	1,00	0,36%
Gázellátás	941 020	670 156	1 611 186	0,39%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Összesen	7 525 701	3 697 531	11 223 232	2,72%		1,42%		1,42%
KÖRNYEZETRENDEZÉS								
Előkészítő és bontási munkálatok	300 780	479 730	780 510	0,19%	80%	0,15%	1,00	0,15%
Földmunkák és tereprendezés	215 600	176 600	392 200	0,09%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Lít- és járdatelületek, épített elemek	4 585 504	3 253 597	7 839 101	1,90%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Zöldfelületrendezés	1 502 698	544 768	2 047 466	0,50%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Brendezési és műtárgyak	1 634 072	1 035 429	2 669 501	0,65%	0%	0,00%	1,00	0,00%
Összesen	8 238 654	5 490 124	13 728 778	3,32%		0,15%		0,15%
ÖNTÖZŐRENDSZER	1 256 823	150 780	1 407 603	0,34%	0%	0,00%		0,00%
ÚTÉPÍTÉS	660 212	351 653	1 011 865	0,25%	0%	0,00%		0,00%
BELSŐÉPÍTÉSZET			47 903 610	11,60%	0%	0,00%		0,00%
MINDÖSSZESEN			412 916 344	100,00%		19,04%		18,55%

Handwritten signature or stamp

2. számú melléklet

KÉSZÜLTSEGI FOKOT BEMUTATÓ
FÉNYKÉPFELVÉTELEK



1. kép
É-i homlokzat



2. kép
K-i homlokzat



3. kép
D-i homlokzat



4. kép
D-i homlokzat



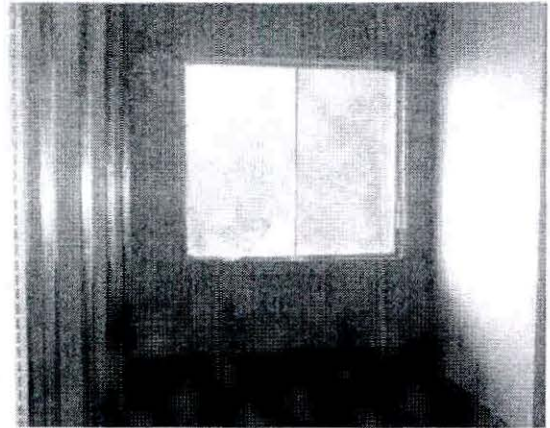
5. kép
Ny-i homlokzat



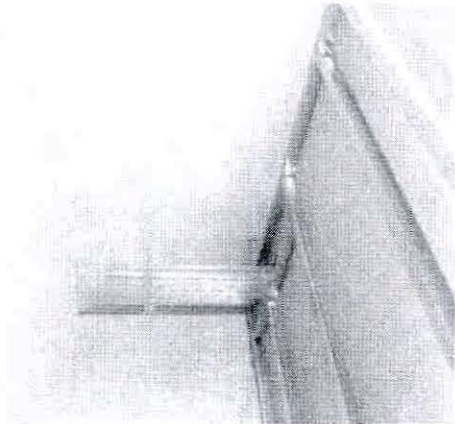
6. kép
Ny-i homlokzat



7. kép
02. hulladék tároló/veszélyes hull.



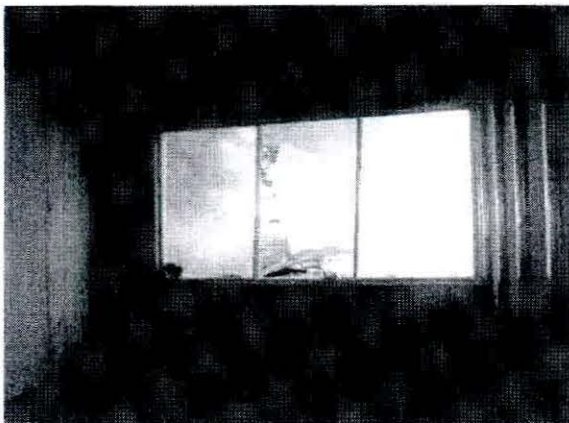
8. kép
03. váró



9. kép
04. zsilip



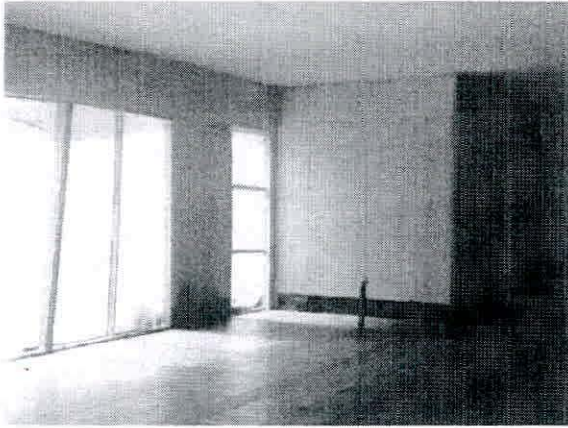
10. kép
05. mosdó



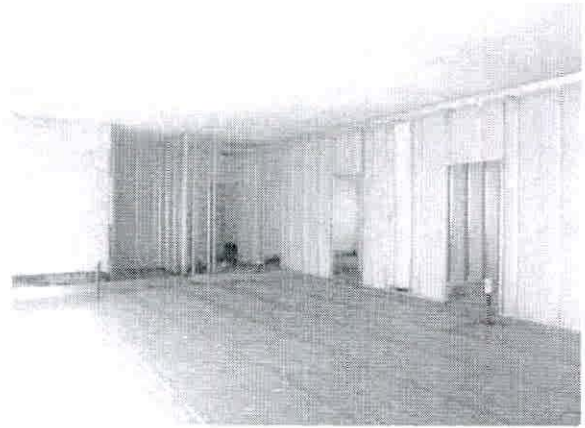
11. kép
06. elkülönítő



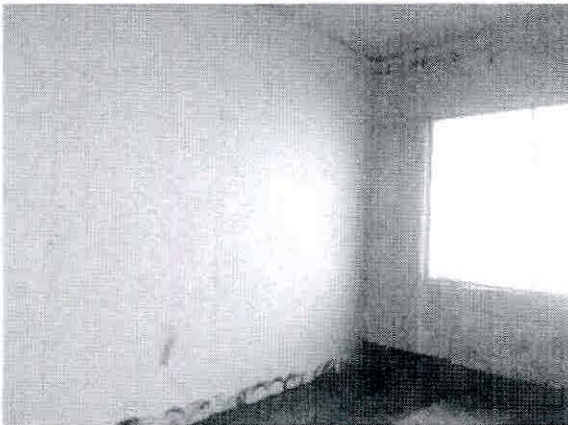
12. kép
06. elkülönítő



13. kép
07. szélfogó



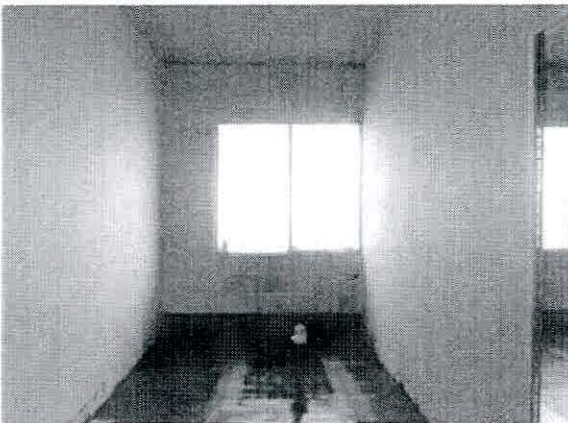
14. kép
09. közlekedő



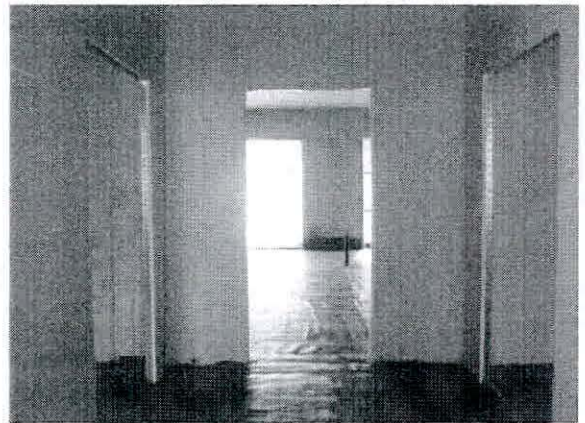
15. kép
10. orvosi rendelő



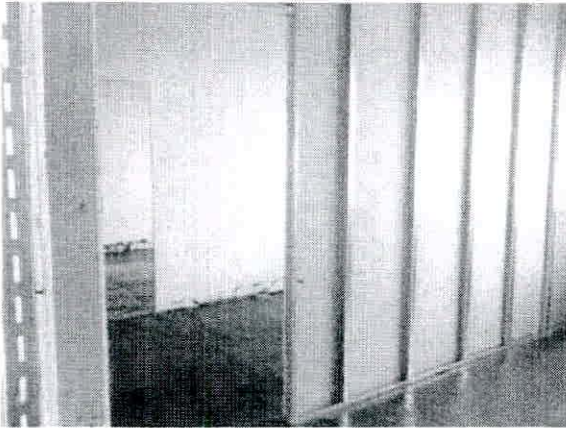
16. kép
10. orvosi rendelő



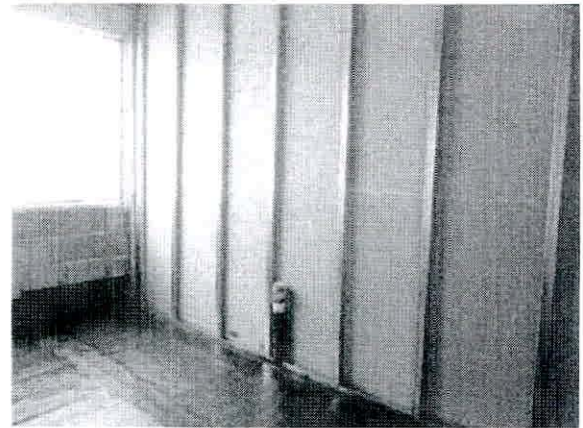
17. kép
11. adm. helyiség



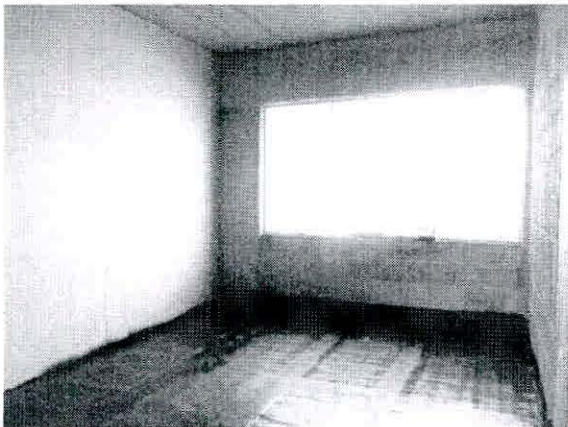
18. kép
11. adm. helyiség



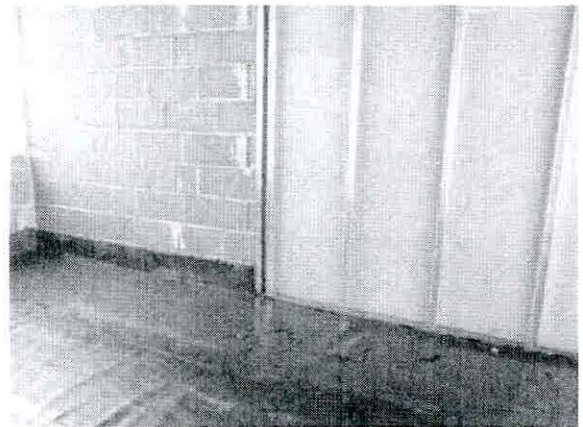
19. kép
12. orvosi rendelő



20. kép
12. orvosi rendelő



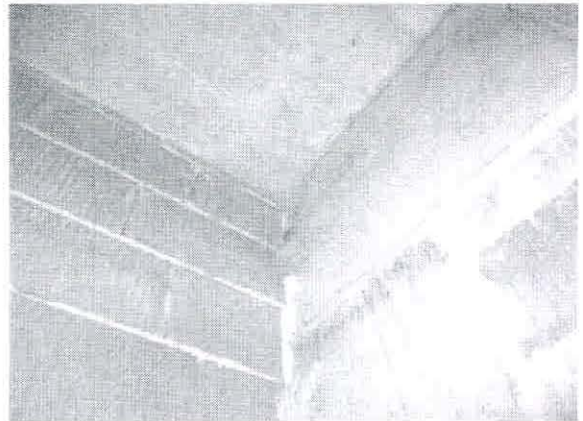
21. kép
13. definitív



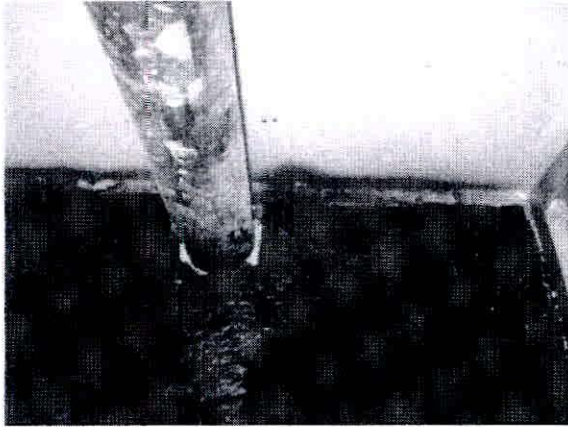
22. kép
13. definitív



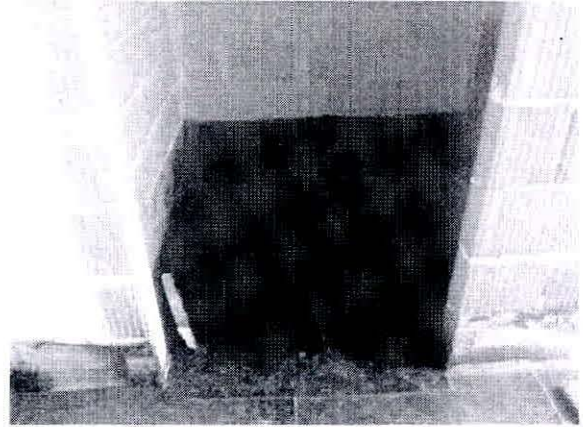
23. kép
14. zuhanyzó



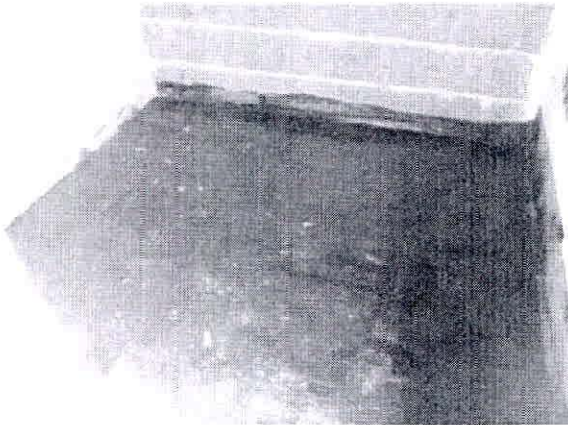
24. kép
15. személyzeti mosdó



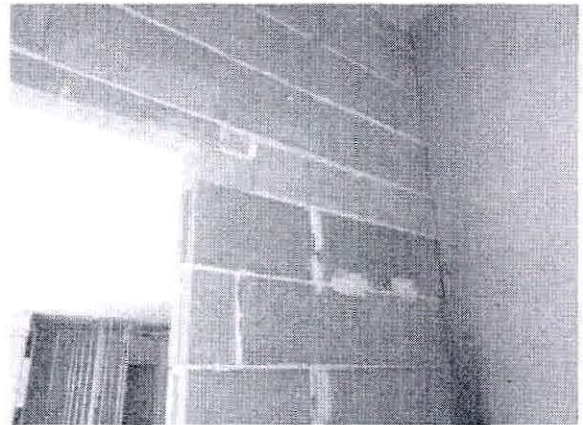
25. kép
15. személyzeti mosdó



26. kép
16. pelenkázó, gyerek WC



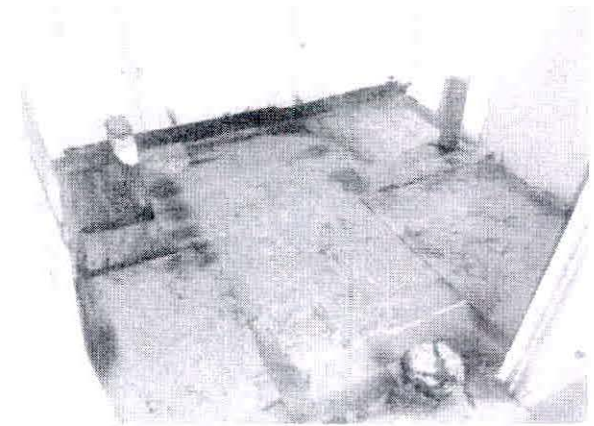
27. kép
17. akm. WC



28. kép
17. akm. WC



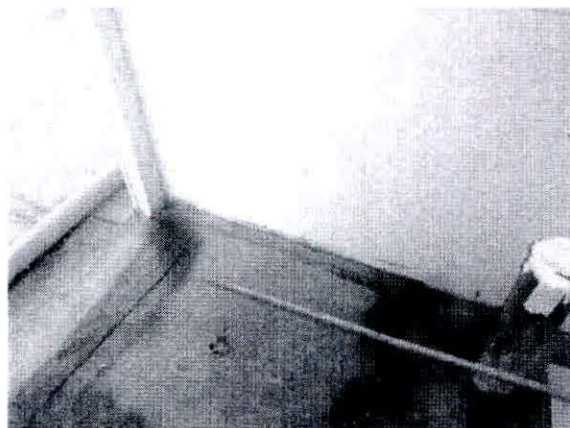
29. kép
18. szélfogó



30. kép
19. akm. mosdó



31. kép
20. pelenkázó, gyerek WC



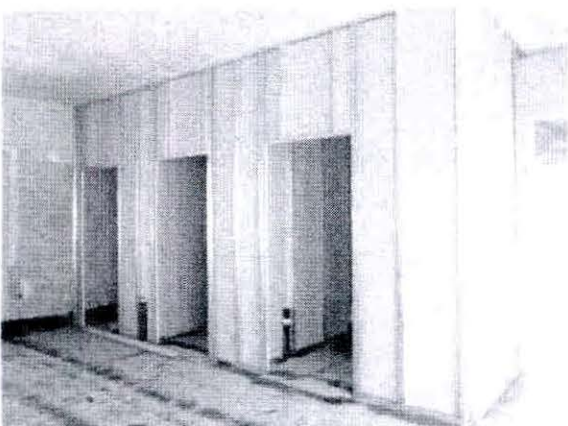
32. kép
20. pelenkázó, gyerek WC



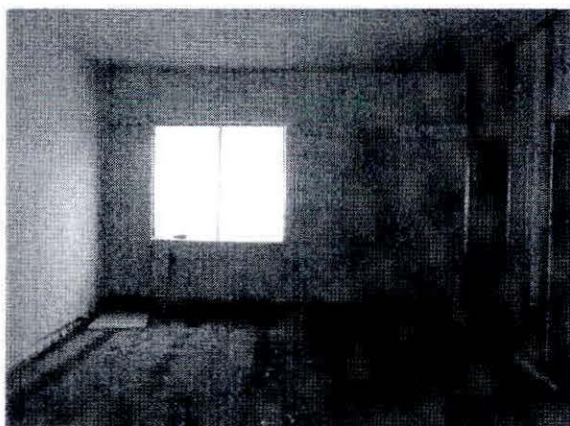
33. kép
21. takarító szertár



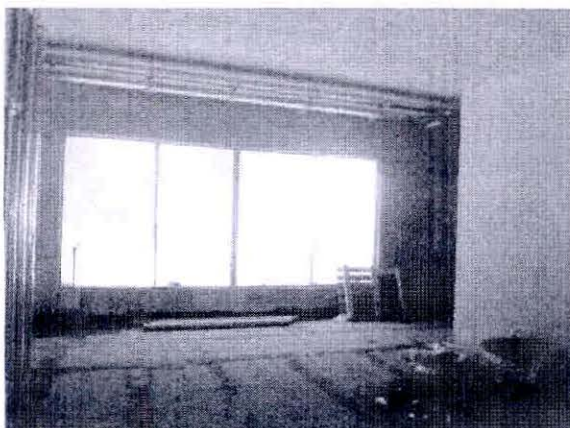
34. kép
21. takarító szertár



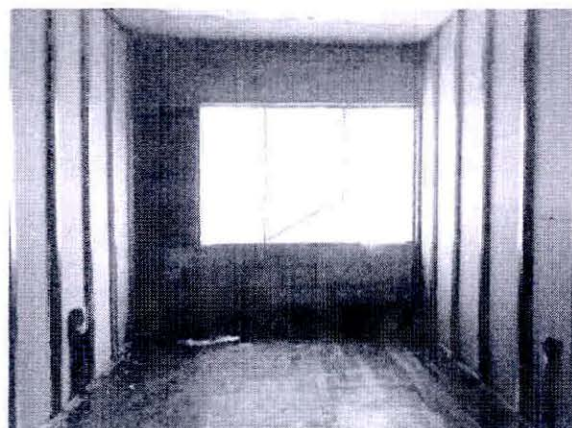
35. kép
19., 20., 21. helyiségek



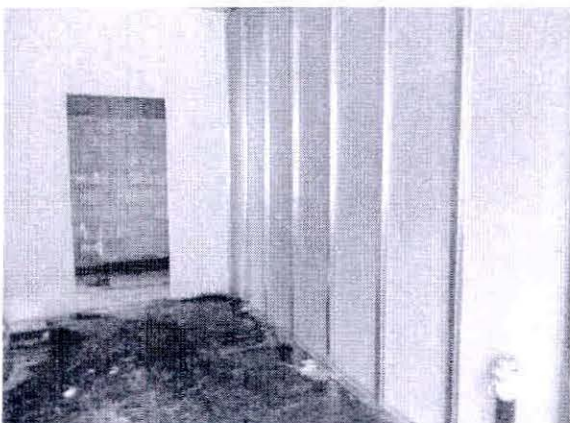
36. kép
22. védőnői váróterem



37. kép
22. védőnői váróterem



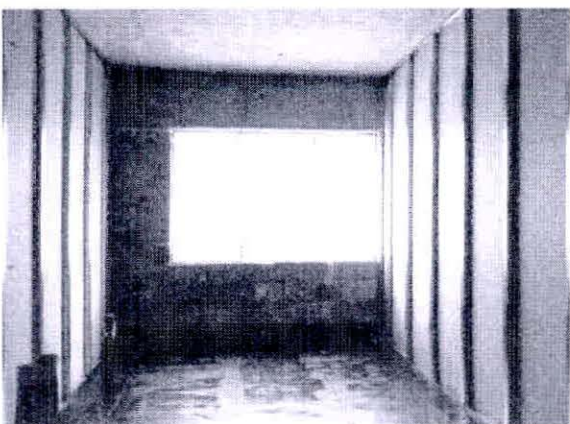
38. kép
23. védőnői tanácsadó



39. kép
23. védőnői tanácsadó



40. kép
24. tanácsadó kismamáknak



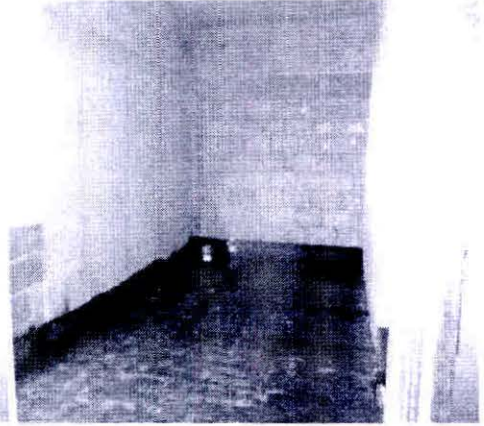
41. kép
25. gyermekorvosi tanácsadó



42. kép
26. védőnői iroda



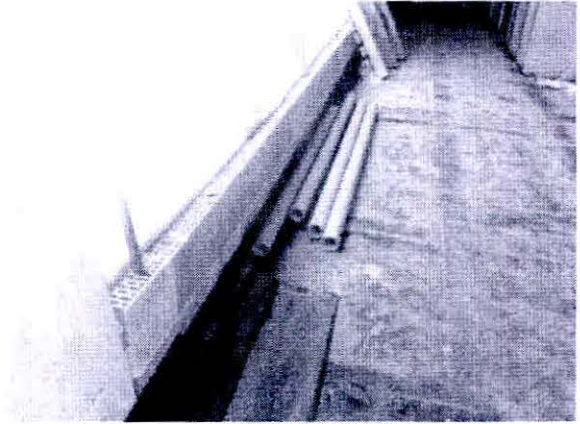
43. kép
26. védőnői iroda



44. kép
27. teakonyha gyerekorvos + védőnő



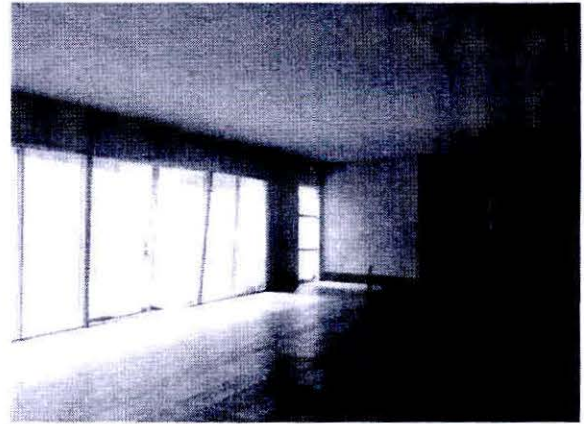
45. kép
28. közlekedő



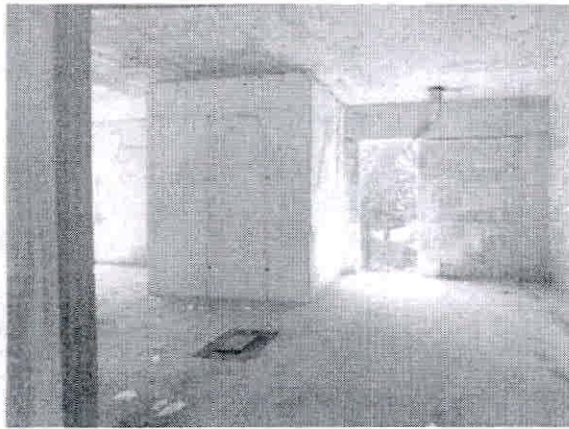
46. kép
28. közlekedő



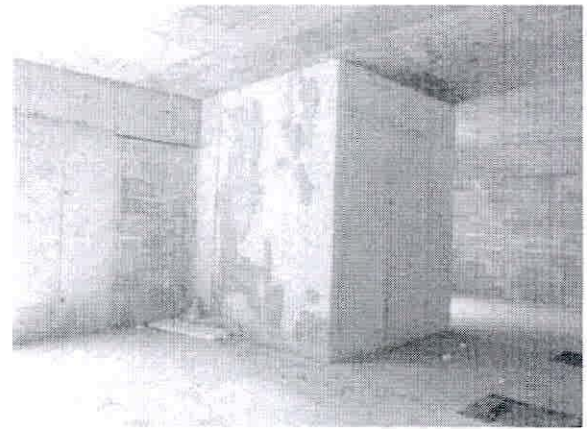
47. kép
28. közlekedő



48. kép
30. felnőtt háziorvosi váróterem



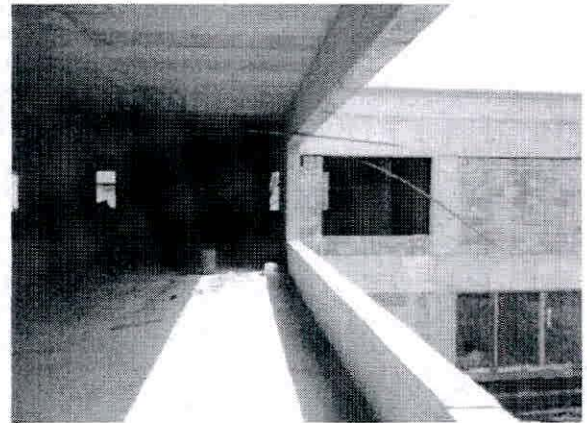
49. kép
emelet



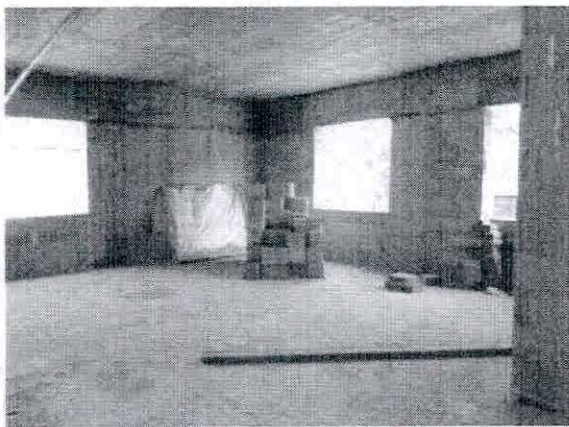
50. kép
emelet



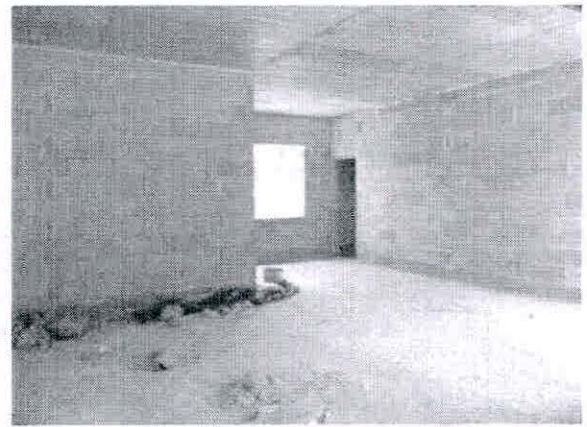
51. kép
emelet



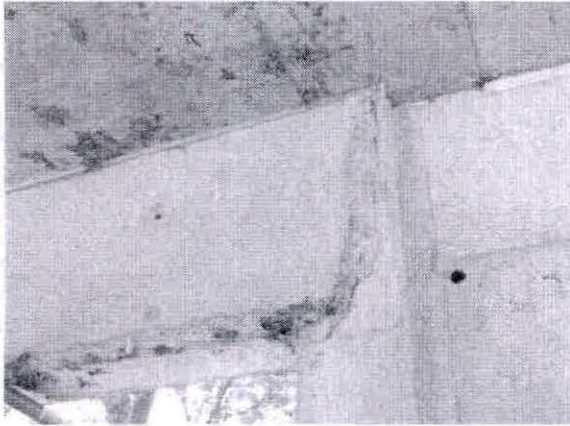
52. kép
emelet



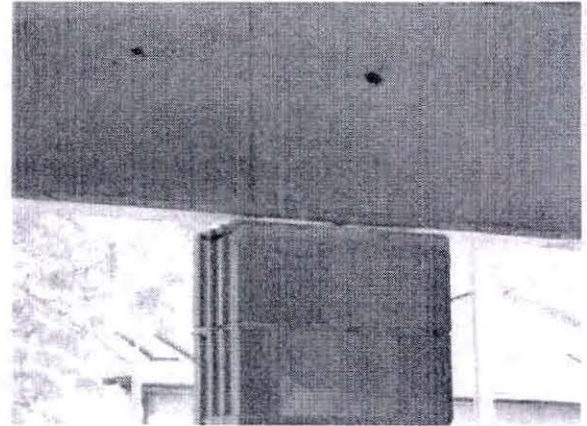
53. kép
emelet



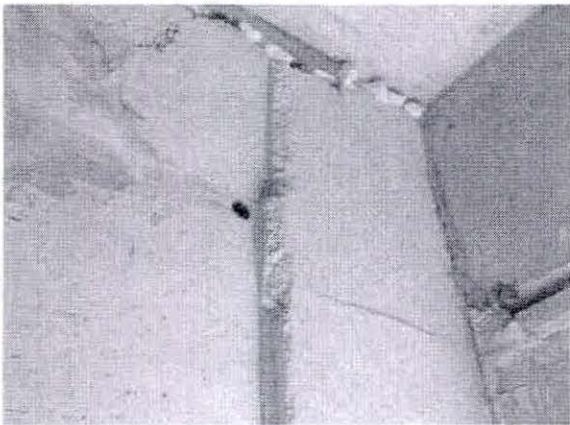
54. kép
emelet



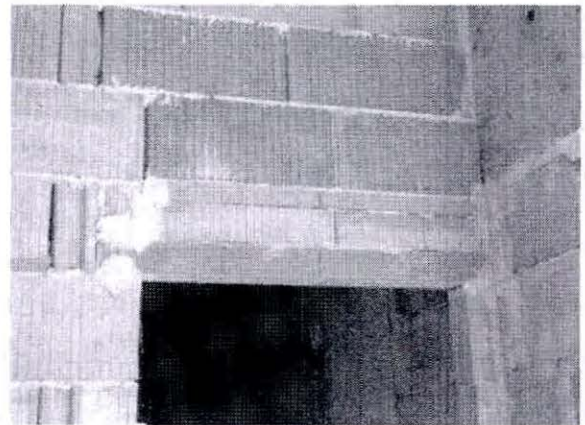
55. kép
emelet



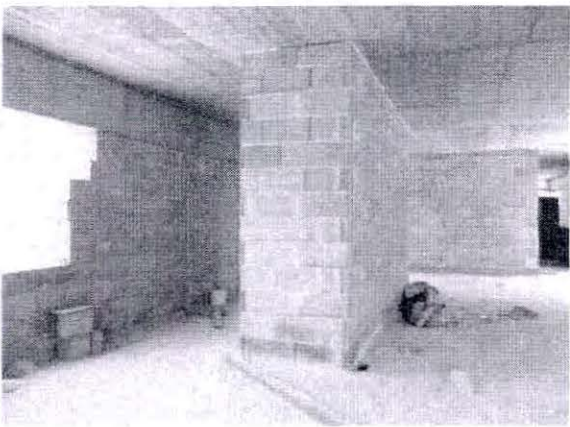
56. kép
emelet



57. kép
emelet



58. kép
emelet



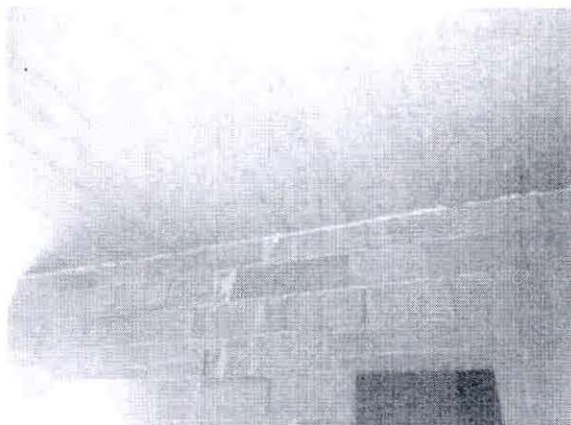
59. kép

41. szem. öltöző és 53. gyógyt. öltöző mosdói



60. kép

41. szem. öltöző és 53. gyógyt. öltöző mosdói



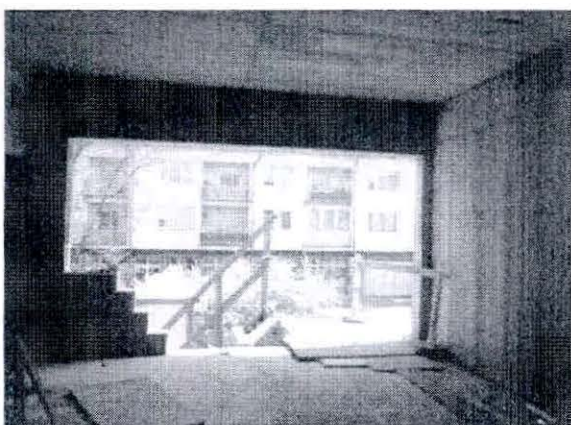
61. kép

41. szem. öltöző és 53. gyógyt. öltöző mosdói



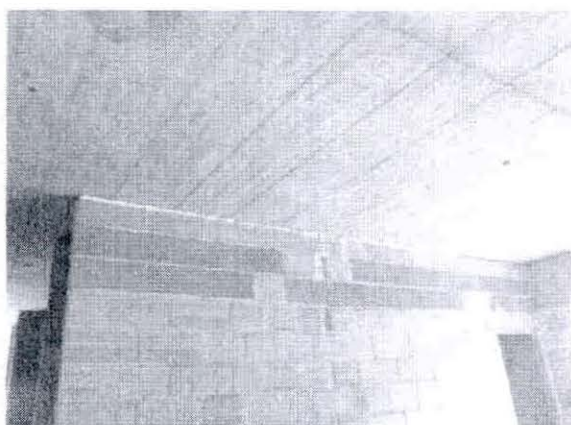
62. kép

41. szem. öltöző és 53. gyógyt. öltöző mosdói



63. kép

50. gyógytorna



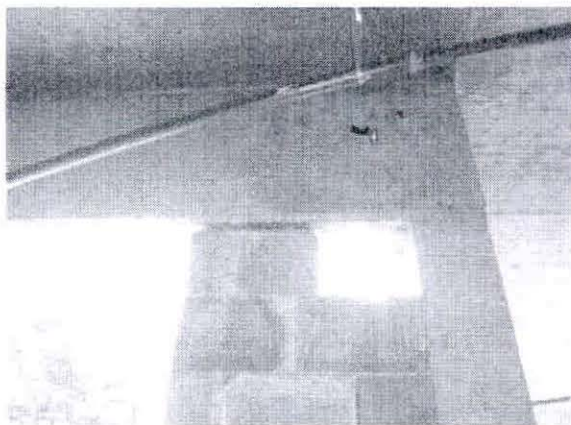
64. kép

50. gyógytorna



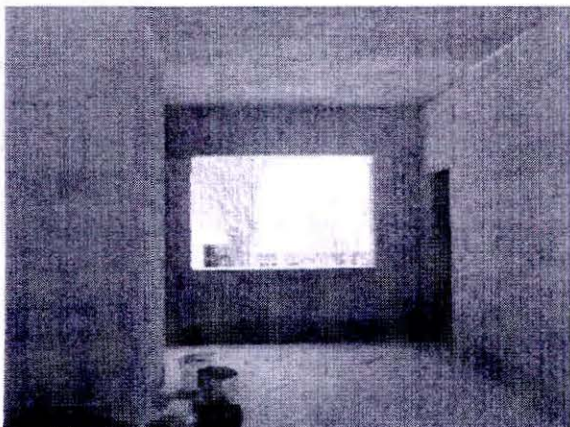
65. kép

51. közlekedő



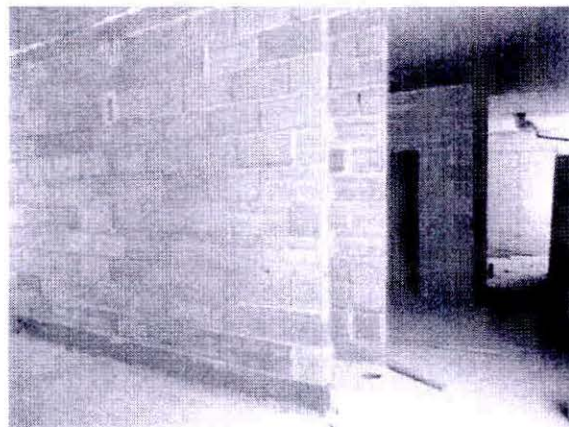
66. kép

51. közlekedő



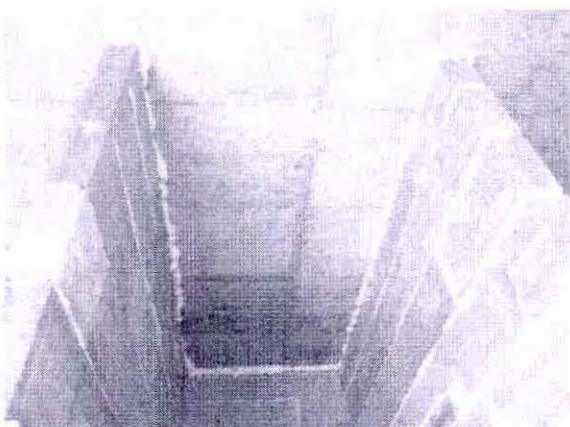
67. kép

52. egyéni gyógytorna



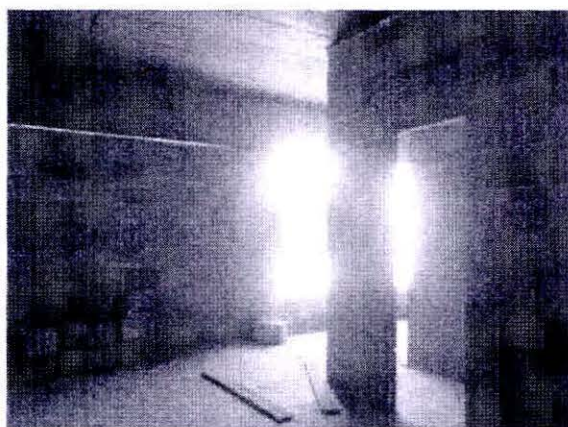
68. kép

55. zuhany és 56. mosdó



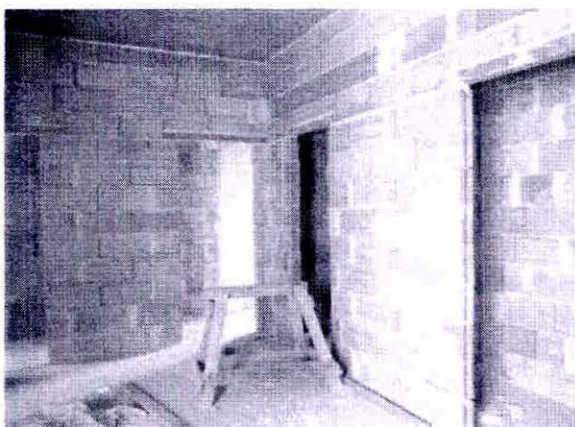
69. kép

55. zuhany és 56. mosdó



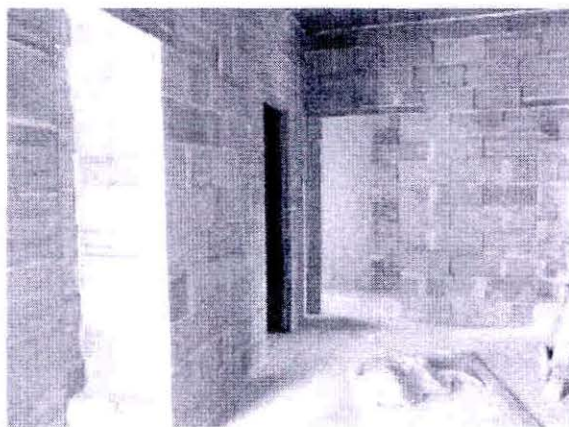
70. kép

55. zuhany és 56. mosdó



71. kép

55. zuhany és 56. mosdó



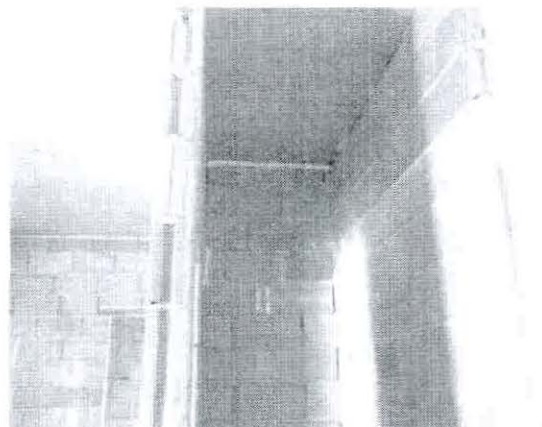
72. kép

57. zuhany és 58. mosdó



73. kép

57. zuhany és 58. mosdó



74. kép

57. zuhany és 58. mosdó



75. kép

gépészeti akna a földszinten



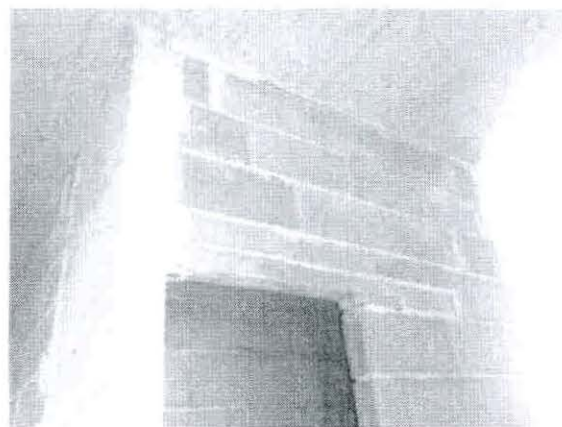
76. kép

gépészeti akna a földszinten



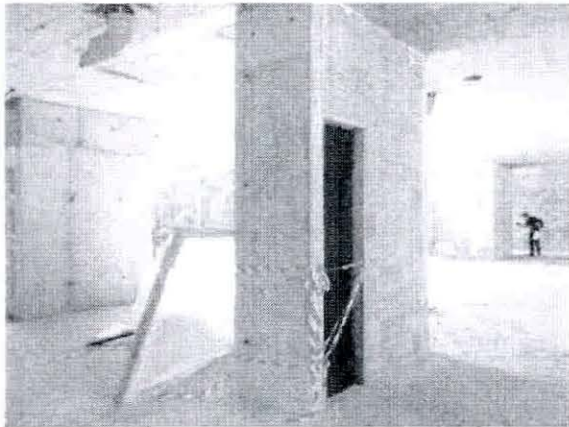
77. kép

gépészeti akna a földszinten

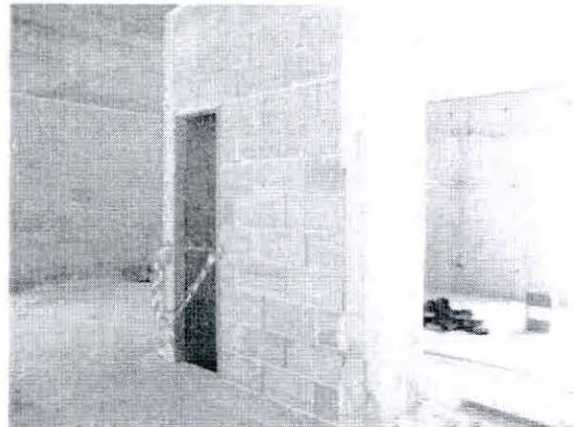


78. kép

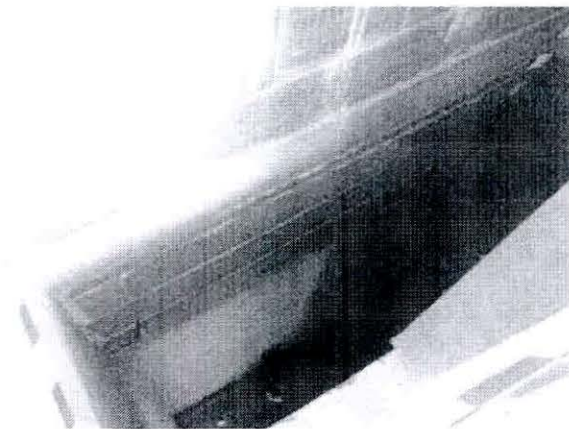
gépészeti akna a földszinten



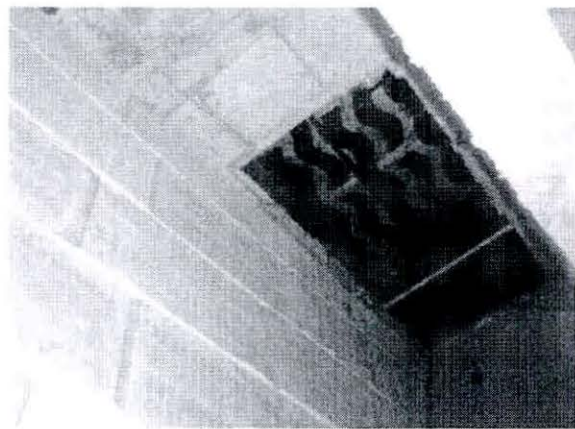
79. kép
gépszeti akna az emeleten



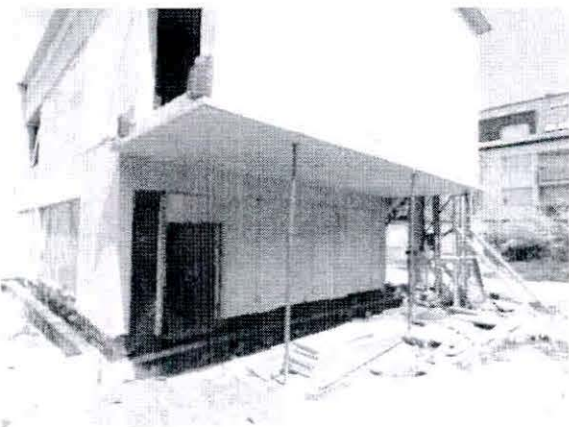
80. kép
gépszeti akna az emeleten



81. kép
gépszeti akna az emeleten



82. kép
gépszeti akna az emeleten



83. kép
védőnői váró bejárata



84. kép
D-i és NY-i homlokzat



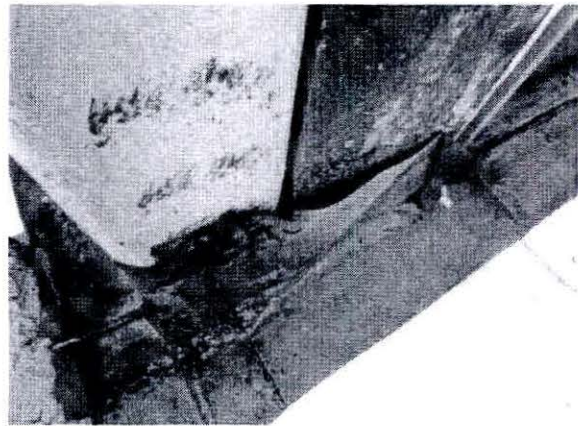
85. kép
D-i homlokzat előtti tér



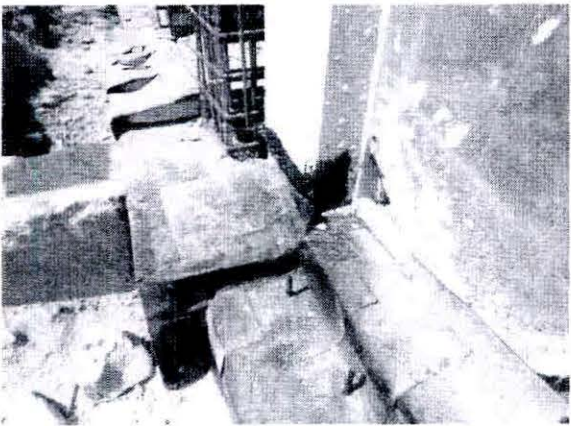
86. kép
É-i homlokzat előtti tér



87. kép
lábazati részlet



88. kép
lábazati részlet



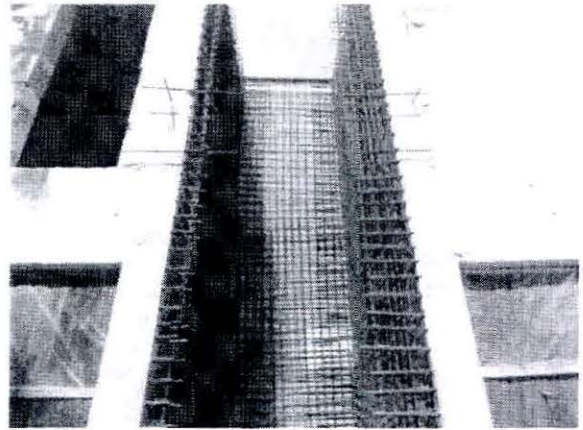
89. kép
lábazati részlet



90. kép
lábazati részlet



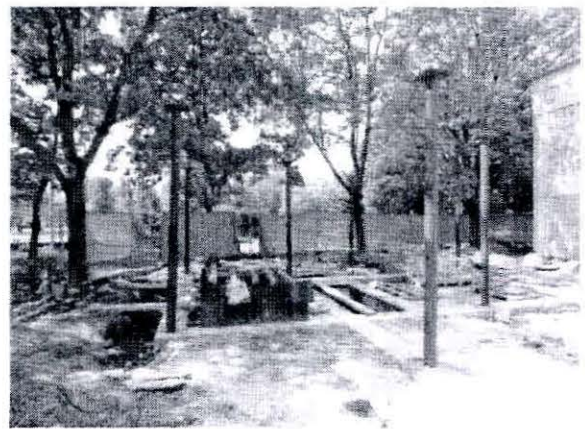
91. kép
liftakna



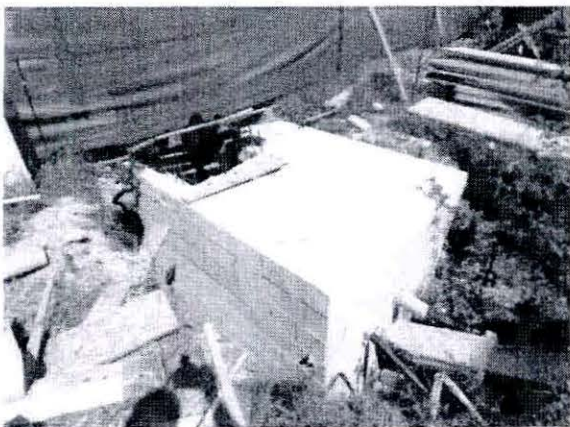
92. kép
liftakna



93. kép
leendő nyitott terasz alatti terület



94. kép
leendő nyitott terasz alatti terület



95. kép
víz főelzáró aknája



96. kép
víz főelzáró aknája

Kiszugló Kft.
1149. Budapest Róna u. 113.
T:222-44-49 +36-30-9425452

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata

Hajdú László
Polgármester Úr részére!
1153. Budapest Bocskai u. 1-3

Tárgy: Műszaki ellenőri álláspont a _Bp. XV. ker. Deák Ferenc u.--ban épülő Orvosi rendelő 25%-os teljesítésével kapcsolatban

1.számú műszaki ellenőri jelentésünkben vizsgáltuk az épület készültségét.

A helyszínen tapasztaltak alapján vizsgáltuk a kivitelező által benyújtott elszámolást. Az általunk felülvizsgált elszámolást az 1.sz. műszaki ellenőri jelentésben rögzített észrevételeink szerint látjuk teljesítettnek.

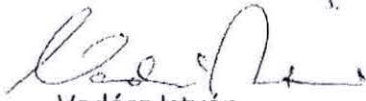
Ez számításaink szerint nem érte el a 25%-t.

Ennek egyeztetésére nem került sor a kivitelezővel, a jelentésben leírtakat továbbra is részünkről fenn tartjuk.

Természetesen további egyeztetésre készek vagyunk bármely érdekelt féllel.

Budapest, 2018. április 25.

KISZUGLÓ KFT.
1149 Budapest, Róna u. 113.
Adószám: 10830987-2-42
Bank. sz.: 11796000-20001845
3.


Vadász István
műszaki ellenőr

Tisztelettel!


Scheiber Zoltán
műszaki ellenőr
ügyvezető

Tárgyalási jegyzőkönyv

Tárgy: Bp. XV. ker. Deák utcai új, összevont háziiorvosi és gyermekorvosi rendelő kivitelezési szerződés felmondását követő elszámolás egyeztető tárgyalás

Jelen vannak: Csatolt jelenléti ív szerint

Helyszín: Budapest XV. kerületi Önkormányzat, 112. sz. tárgyalója

Dátum: 2018. május 30.

A tárgyalás megkezdése előtt Tóth Imre Alpolgármester Úr kérdésére a megjelentek nem jeleztek kifogást a tárgyaláson történő hangfelvétel készítés ellen.

Tóth Imre, Alpolgármester: (Továbbiakban TI)

Köszöntőjében ismertette a tárgyalás célját és rövid bemutatkozásra kérte fel a jelenlévőket. *(megtörtént a bemutatkozás)*

Benedekné Bagyinszki Márta, Városgazdálkodási Főosztályvezető: (BBM;)

Az Önkormányzat Jogi képviselőitől kérte a jelenlegi jogi helyzet, előzmények ismertetését, melyet követően az előzetesen eljuttatott tárgyalási forgatókönyv szerint szándékozta koordinálni a tárgyalás menetét.

Dr. Trinn Miklós, Jogtanácsos, Jogi osztályvezető: (drTM)

Képviselő-testület döntést hozott 2018. 04.16-én a Vállalkozási szerződés felbontásáról, majd másnap a Kivitelező is hasonló értelmű, azaz a szerződés felbontását indítványozó levelet juttatott el az Önkormányzathoz, melyek szerint a jogviszony nem kérdéses, így jelen tárgyalás elsődleges célja az elszámolás tisztázása, rendezése.

BBM:

A kiosztott dokumentációkban az elszámolással kapcsolatos Vállalkozói és Építető megbízásából közreműködő Műszaki Ellenőri, valamint Igazságügyi Szakértői anyagok is szerepelnek. A kivitelező képviselői ez utóbbiakat most kapták meg, így természetesen Megrendelő nem vár azonnali reagálásokat. Az egyeztetés megindítása előtt kérte a Kivitelező nyilatkozat tételre jogosult képviselőjének (képviselőinek) megnevezését, a későbbi félreértések elkerülése érdekében.

Dr. Oszlanszki Judit, Penta Industry Kft jogi képviselője: (drOJ)

A korábbiakhoz hasonlóan továbbra is javasolta, hogy a Kivitelező Konzorcium képviselőjében Ramor Frigyes Úr, a Penta Industry ügyvezetője legyen a nyilatkozattételre jogosult, amit a jelenlévő partnerek megerősítettek.

BBM:

A továbbiakban tisztázni kell az eddig átalányáras szerződés alapján zajló építkezés elszámolási rendjét. Felkérte az Igazságügyi Szakértőt a tapasztalata alapján javasolt (szokásos) elszámolási technika ismertetésére.

Sátori Sándor Igazságügyi Szakértő: (SS)

Minden átalányáras szerződés elszámolásánál kérdéses az adott készítség elszámolásának technikája, hogy átváltanak-e a résztvevők az ajánlati költségvetés szerinti tételes mennyiségi, vagy egy elfogadott norma-rendszer szerinti elszámolásra. Jelen szerződésben rögzítettek alapján ezt nem tartotta követhetőnek, ezért a szerződéses összeget felbontották a szerződésben szereplő részekre, melyekhez

hozzárendelték a megfelelő összegeket, illetve az egészhez viszonyított %-os részarányokat. A helyszíni szemlén megállapított részenkénti készültségek és minőségi kifogások alapján javasolt levonások %-os értékei segítségével állapították meg az aktuális készültségi fokokat. Ennek eredményeként álláspontjuk szerint amennyiben hibátlanok lennének az elkészül részek, akkor 19,84 %-os lenne a készültség, a hibák miatt javasolt levonásokkal azonban 18,55 %-os készültség volt megállapítható.

Kiemelte, hogy a nem terv szerint megépített statikai probléma miatt további tervezésre, és annak megfelelő javításra van szükség, illetve hogy a tartak szerkezeti részek egyértelmű felmérése nem lehetséges. Megállapítható azonban hogy a látható részeken is jelentős hibák, minőségileg kifogásolható hiányosságok vannak.

(A közben kivetített képekre hivatkozva említés történt a minőségi hiányosságokra)

Kovács Balázs, Penta Ind. Projektvezetője: (KB)

Kérdései a Szakértő felé: Észrevételezte, hogy a tetőszigetelés nem a tervek szerint készült el, és bepillantva a jelentésébe úgy látszik, hogy ennek elkészültét nem vette figyelembe.

SS:

Megerősítette, hogy az elkészült tetőszigetelést nem vette figyelembe, és újabb közbeső kérdésre válaszul azt is megerősítette, hogy a számításokat az ajánlat szerinti költségek figyelembe vételével végezte.

BBM:

A kialakult párbeszéd alapján felhívta Résztevők figyelmét, hogy a tárgyaláson nem cél a részletek aprólékos tisztázása, mert a Kivitelezőknek is természetesen át kell nézni a most kapott anyagokat. Kérte, hogy kizárólag a későbbi állásfoglalásokat segítő, tisztázó kérdések kerüljenek elő az álláspontok megvilágítása érdekében, a múltbeli történések felemlítése nélkül.

Határidő meghatározását kérte a Kivitelezőktől a dokumentumok átvizsgálását követő állásfoglalások megküldésére.

Ramor Frigyes, Penta Industry ügyvezetője: (RF)

10 nap határidőt kér a Szakértői anyag átvizsgálására, értékelésére.

BBM:

Tavaly év végén is készült Szakértői vélemény, miszerint az építmény nem a tervek szerint, statikai problémákkal került kivitelezésre egyes elemeinél. További probléma, hogy a szerződés szerinti befejezési határidő az év végén lett volna, így átlépve a 2018 évbe a szigorodó energetikai követelményeknek is meg kell feleljen az épület. Mindez nem csak a bizonytalan folytatás miatt okoz költség növekedést, az áremelkedések, új pályáztatás, új kivitelező bevonása miatt, hanem további tervezői feladatokat is igényelnek.

Alláspontunk szerint a kivitelezés elhúzódása az egyértelmű oka a várható költségnövekedéseknek.

KB:

Az elkészült tető rétegrend a 2018-as szabványoknak megfelelően, tervezői jóváhagyással készült el. Ezen kívül az összes határoló felületre vonatkozó előírások a kooperáció keretében felülvizsgálatra került, tervezői állásfoglalás szerint minimális módosításokra van szükség az új követelmények teljesítésének eléréséhez. ami megfelel a 2018. évi előírásoknak.

BBM:

Az álló kivitelezés folytatása bizonytalan, nem tudható, hogy mikor folytatható az építkezés, így a folyamatosan szigorodó energetikai előírásoknak való megfeleltetés jelentős többlet költségekre kell számítanunk, ami kártérítési igényt is keletkeztethet.

RF:

Álláspontunk szerint az elhúzóadás nem a kivitelezőnek felróható, mert az Önkormányzat nem reagált a készütségi fok elérésének bejelentésére, a teljesítés igazolás körül kialakult vitában az Önkormányzat nem mutatott hajlandóságot a teljesítés igazolás kiadására, ezért került megállításra a kivitelezés. Így álláspontunk nem egyezik az Önkormányzatéval. A 2018-as jogszabályváltozások miatti költségnövekedések nem róhatóak fel a Kivitelezőnek. Az akadályközléseinkre nem kaptunk elfogadható válaszokat.

TI:

Emlékezteti Kivitelező képviselőjét egy korábbi magas szintű egyeztetésre, mikor RF Úr személyesen tett ígéretet hogy szükség esetén akár 30 emberrel felvonulnak, viszont ez egyszer sem történt meg. Így joggal okolható a Kivitelező az elhúzóadás miatt.

RF:

Megerősítette álláspontját, hogy a kivitelezés mindig az időjárás által lehetővé tett mértékben zajlott, megfelelő létszámmal. A teljesítési igazolásra nem kaptak érdemi választ, csak 6 hét múlva történt reakció. A Kivitelezőknek is vannak (lehetnek) kárai, így azok megtérítése is jogos igény lehet. Megerősítette, hogy megegyezés a céljuk.

(A kártérítéssel kapcsolatban közben kialakult hosszas polemizálást a jegyzőkönyvben nem részletezzük ki.)

Dr. Hőrich Ferenc, az Önkormányzat által megbízott jogi Iroda képviselője: (drHF)

Természetesen mindenkinek megvan a maga álláspontja az esetleges Bírói szakaszba kerülő eljárás esetében. Azonban jelenleg érvényes a szerződésből adódó pénzügyi követelések, a késedelmi kötbér és meghiúsulási kötbér kérdése. A felek kárenyhítési kötelezettségére tekintettel kérdezte, hogy a mi a Kivitelező válasza a munkaterület visszaadására vonatkozóan? Ismeretei szerint Polgármester úrtól levélben megkapták a kérdést, de válaszról nincs információja.

drOJ:

A szerződés 12. oldal 8. pontjára hivatkozva említette, a Kivitelezési kódex által kötelezővé tett eljárásra, hogy mi a módja az elvégzett munka, jelen esetben a részteljesítmény elszámolásának, a részteljesítés igazolás kiadásának, a megegyezés szerinti számla kifizetésének, és ezt követheti a munkaterület visszaadása. Ennek érdekében lépett gyorsan az Önkormányzat a munka felmérése irányában, hiszen ez a kiinduló pont az elkészült munka igazolására. Amennyiben itt megállapodás van, akkor felmerülhet a kérdés, hogy milyen követeléseik vannak az önkormányzatnak, akár kötbér címén. Itt most azt látni, hogy a Megrendelő úgy nézi a késedelem vizsgálatát, hogy azt mondja, hogy meghiúsult a kivitelezés, így késedelmi kötbérről már nem beszélnek, csak meghiúsulásról, ami 20%. Itt azt kell megvizsgálni, hogy mit jelent a meghiúsulás, mi vezetett oda? Itt azonban vissza kell térni oda, hogy azért tekinti meghiúsultnak a Megrendelő a Kivitelezést, mert olyan fokú késedelem következett be ami mellett már nem várja el a jelenlegi Konzorciumi tagoktól a teljesítést. Tehát továbbra is összevontan kell vizsgálni nem csak a meghiúsulás részét, hanem az ide vezető okokat, ami a késedelem. Így a késedelem okait is vizsgálni kell. Nem tekinthető el továbbra sem attól, hogy a pénzügyi, műszaki teljesítés igazolás kérdését is együtt kell vizsgálni a késedelmi okokkal. A mindkét fél által megtett egyoldalú szerződés felbontás esetében is az odavezető okokat kell vizsgálni, a Felek között itt is eltérő álláspontok vannak.

RF:

A céljuk a megállapodás, vissza szeretnék adni a munkaterületet, de előtte legyen elszámolás, utána átadják a munkaterületet.

Amennyiben konszenzus lesz a felek között megtörténik a munkaterület visszaadása.

BBM:

Reflektál a Kivitelező levelében tett megállapítására, miszerint az Őrzés-védésből adódó költségei a Megrendelőt terhelik. Véleménye szerint, amíg a munkaterület visszaadása nem történik meg, annak őrzés-védelme kapcsán a Megrendelőt nem terheli költségviselési kötelezettség.

Kizárólag az építési terület visszaadását követően terheli felelősség és költség a Megrendelőt, addig a Kivitelezőt terheli a felelősség bármilyen esetleges baleset bekövetkezése miatt.

drOJ:

Jelenleg a kárveszély és a felelősség a Kivitelezőé, tehát neki sem érdeke a munkaterület indokolatlan tartása.

BBM:

Megállapodásként értékelve rögzítette, hogy a munkaterület visszaadására a pénzügyi elszámolást követően kerülhet sor.

Folytatásként a kifizetetlen alvállalkozói követelést tisztázását kérte.

Balázné Donáth Aranka, Beruházási osztályvezető: (BDA)

Két esetben kaptunk megkeresést a MASINVEST alvállalkozójától, betonszállítás témakörben, miszerint nem történt meg a számlája kifizetése, (tavaly év végén valamint a közelmúltban) amiről levélben tájékoztatták a Kivitelezőt, de nem kaptak választ. A szerződés azon pontjával kapcsolatban sem kapott nyilatkozatot a Megrendelő, miszerint Kivitelezőnek nyilatkoznia kell, hogy mekkora részben vett részt alvállalkozó a teljesítésben.

KB:

Kéri kettéválasztani a témákat:

A Kbt szerinti nevesített alvállalkozó esetében az alvállalkozó követelését a Megrendelő teljesíti, a Kivitelező bevonásra vonatkozó nyilatkozata alapján. Amennyiben a teljesítést a Konzorcium önmaga végezte, a kifizetés a Kivitelezőt illeti.

Az említett Partner nem alvállalkozó volt, hanem szállító, így erre nem vonatkozik a Kbt. előírása.

BBM:

A vállalkozó nem fizetett, az Önkormányzat az összeget visszatartja, amennyiben a kivitelező nem fizet.

RF:

Várjuk meg a teljesítést és akkor rendezik a kifizetetlen számlát.

Hórich Szilvia, Közgazdasági Főosztályvezető: (HSz)

Javasolta, hogy a számszaki részeken menjenek végig.

BBM:

A tervezett forgatókönyv szerint jelen tárgyalás során nem volt tervben a részletes számszaki vizsgálat. A készültségi fokban vita van, a szerződés szerinti előleg a kivitelező részére kifizetésre került. A meghíúsulás a szerződés több pontja szerint is fennáll. A végelszámolás a készültségi fok tisztázását követően történhet meg.

drOJ:

A foglalkoztatás esetében a késedelemnél mentességgel szeretnének élni. Ez önálló szerződés szegési kategória lett volna, amit Önkormányzat nem érvényesített. Önkormányzati érdekmúlás következett be. Később a foglalkoztatási kötelezettség

teljesült a Konzorciumi tagok részéről. Amennyiben visszalépés történik, súlyos szerződésszegési kategória sújtja a Pentát, alapvető érdeke a cégnek ennek elkerülése. Ebben a témában peren kívüli megállapodást szeretnének elérni. Mindkét fél részéről át kell tekinteni a helyzetet, a közös álláspont kialakítása érdekében.

BBM:

A kivitelező tekintse át a dokumentumokat, várjuk a véleményüket a megállapodott 10 nappal bezáróan.

drOJ:

Kérdése a Szakértőhöz: Az 5-ös *(kiváló minőségben elkészült)* készültségi fokot csökkentik a minőségi hibák? Javítható hibák esetén is?

S.S.

Igen, a hibák értékcsökkenést eredményeznek. A kivitelező által elvégzett javításokkal már nem kellene csökkenteni az értéket.

TI:

A kivitelezőnek jelen helyzetben már nincs joga a további munkavégzésre.

drOJ:

Abban az esetben, amikor a vállalkozó bontja fel a szerződést.

TI:

Az Önkormányzat április 16-i KT ülésen felbontotta a szerződést, a kivitelező ezt követő napon.

(a szerződés felbontás, valamint az akadályoztatások körül kialakult beszélgetés nem kerül részletezésre)

TI:

Az Önkormányzat részéről jelen fázisban elsődleges, hogy a Kivitelező által a 25%-os készültség készre jelentése és elszámolása megtörténjen, aminek következtében az Önkormányzatnak (közpénz) kifizetési kötelezettsége keletkezik. Itt is lényeges különbség van az álláspontokban, a meghiúsuláshoz vezető okok tekintetében.

(A KT határozat illetve az Önkormányzati szerződés felbontás hatálybalépése körül kialakult beszélgetés szintén nem kerül részletezésre)

KB:

A szakértői anyagban a tetőszigetelés műszaki tartalma nincs benne, pedig annak tervtől eltérő kivitelezése Tervezői és Megrendelői jóváhagyást követően készült el. Kérdése, hogy a szigetelésmódosítást elfogadják-e? Miért maradt figyelmen kívül a tetőszigetelés a szakértői véleményben.

S.S :

A megbeszélés elején kifejtett szándék szerint jelen tárgyaláson nem cél a szakértői vélemény megállapításainak részletes vizsgálata. Kéri a kérdést írásban feltenni.

KB:

A módosítás elfogadása rendkívül módon befolyásolja az értékelést, ezért vár választ az Önkormányzattól, hogy a módosítást elfogadják-e.

BBM:

Elfogadható a módosítás.

SS:

A munkaterület minősége erősen kifogásolható. (A szakértői átvizsgáláskor a tető nem volt megközelíthető.)

Kósa István, Városgazdálkodási Főo. Műszaki ellenőre:

A kivitelező azzal az indokkal mondta fel a szerződést, hogy az Önkormányzat nem adott érdemi választ a 25% készre jelentésére. A Kivitelező április 03-án küldte el a teljesítési tábláját, de a munkaterületen még április 13-án is dolgoztak annak érdekében, hogy elkészüljön a lejelentett munka, tehát egy előzetes feltételezés van a dokumentumban.

S.S:

A szakértői gyakorlatban a munkák készre jelentése esetén elfogadható, hogy a Kivitelező egy előre megjelölt időpontra jelenti készre a kivitelezést, mert ez más információt közöl a Megrendelő részére. A közbeni készültség lejelentése az adott időpontban érvényes állapotnak kell megfeleljen.

Az elszámolás során lesz több forduló, kéri meghatározni az időpontot, hogy mikorra kapja meg az Önkormányzattól a Kivitelező észrevételeit.

BBM:

10 napot kért a Kivitelező az anyag vizsgálatára, aminek figyelembe vételével Június 11-ére várjuk a kivitelező véleményét, amit továbbítunk.

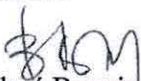
Az újabb elszámolási egyeztetés időpontja június 18-a du. 13.00 óra, helyszín ugyanitt.

Ezzel megköszönte a részvételt és az elszámolás egyeztetését bezárta.

A jegyzőkönyvet lejegyezte:

Kósa István

Hitelesítette:



Benedekné Bagyinszki Márta
Főosztályvezető



Értékelő mérnök tanácsadói szakvélemény

Budapest XV. 87607/7 hrsz. alatt létesítendő Deák Ferenc utcai összevont
háziiorvosi és gyermek háziiorvosi rendelő kivitelezési munkái készültségi fokának,
illetve a kivitelezés hibáinak megállapításáról szóló
TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK Mérnöki Bt szakértői véleménye
és az erre készült Penta Industry Kft által adott válaszok
összevetéséről

2018. június hó

Mérnök tanácsadói vélemény

Tárgya: Budapest XV. 87607/7 hrsz. alatt létesítendő Deák Ferenc utcai összevont háziiorvosi és gyermek háziiorvosi rendelő kivitelezési munkái készültségi fokának, illetve a kivitelezés hibáinak megállapításáról szóló TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK Mérnöki Bt szakértői véleménye és az erre készült Penta Industry Kft által adott válaszok összevetése

Alap adatok TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK Mérnöki Bt

- I. állapot felmérő szakvéleménye
- II. készültségi elszámolást rögzítő szakvéleménye

Penta Industry Kft által adott válaszok

- I. Polgármesterhez címzett vélemény levél
- II. készültségi fok költségvetési táblázati kimutatása
- III. érdemi válaszok a szakértői megállapításokhoz

Megbízó Penta Industry Kft

Feldolgozás szemrevételezéses diagnosztika mellett a leírtak érdemi és tartalmi összevetése, a jogszabályi és szerződéses háttér és megkapott korábbi dokumentumok elemzésével együtt

Eljárás megindítása a projekt műszaki ellenőri tevékenységét 2018. április 1-től végző Kiszugló Mérnök Iroda Kft. által 43/2018. munkaszámon a kivitelezés felfüggesztését követően készített, a Vállalkozási szerződés felmondása után megküldött 1. számú Műszaki ellenőri jelentés

Megállapítások A Penta képviselője tájékoztatott arról, hogy a jelentésben foglalt általános megállapításokat vitatta, mert a teljesítés műszaki és pénzügyi elszámolása tárgyi tévedéseket tartalmazott, ezért azokat nem fogadta el.

Továbbra is fenntartotta a kivitelezés felfüggesztésének bejelentését tartalmazó 2018. április 9-én kelt nyilatkozatában és a Vállalkozási szerződést felmondással megszüntető 2018. április 17-én kelt nyilatkozatban foglaltakat.

A 2018. április 04 napján tartott kooperáción is külön felhívta az új műszaki ellenőr figyelmét, hogy amennyiben a teljesítéssel vagy műszaki kérdésekkel kapcsolatban és/vagy az átadott dokumentációkkal összefüggésben kérdés vagy egyeztetési igény merülne fel, közvetlenül és soron kívül forduljon a kivitelezőkhöz.

A műszaki ellenőr kiemelte, hogy az idő rövidege miatt nem rendelkezik az összes releváns információval, így annak megítélése nehéz vagy akár pontatlan is lehet, de előzetesen 2018.03.27 napján a Képviselő testületi ülésen az Önkormányzat részéről Benedekné Bagyinszki Márta felszólalásában a teljesítés 25 % mértékét már elismerte.

A műszaki ellenőr a jelentésében hivatkozik arra, hogy kivitelezés minőségi- és termégszerűségéről még nyilatkozni nem tud.

A műszaki ellenőri jelentés ellentétes a munka felfüggesztését megelőzően tett korábbi nyilatkozatával, illetve maga is hivatkozik arra, hogy a korábbi műszaki ellenőr nyilatkozata is nélkülözhetetlen a

teljesítés elszámolásához, ezért ezek a tényezők önmagukban is kérdéssé teszik megállapításainak helytállóságát.

Többek között ezért került bevonásra egy külső Szakértő is.

1./ **Eldöntendő kérdéssé váltak az alábbi Penta vélemények:**

- 1.) Vízmérő akna szerkezet 85 % volt, így a levonás nem értelmezhető.
- 2.) Esővíz tározó készültsége meghaladja a 100% ot, mivel a költségvetésben nem szereplő plusz teher elosztó 10 cm vasalt beton lemez fektetése is megtörtént, a korábbi műszaki ellenőr helyszíni elrendelése alapján.
- 3.) Hauraton 95% nem értelmezhető, a bekötése a visszatöltése megtörtént.
- 4.) Az átjáró hid hiánya miatti levonás nem értelmezhető a számolótáblában a készültég 93% volt. Véleményünk szerint a leadott műszaki készültség számítása megfelelő.
- 5.) Falazás és egyéb kőműves munkák (10% levonás) 419.085 Ft nem értelmezhető a számszaki számítás szerint a 10% levonás 318 060 Ft, de a 360 m²-ből hiányzó 15 m²-re vetítve az elmaradó rész összege 132 179 Ft.
- 6.) Bádogos munka esetében a 289 fm összmennyiségből hiányzó 15 fm számszakilag 164.990 Ft.
- 7.) Szigetelés (a fszt.-i padlószigetelés hiányosságai miatt, a nem mosottan feltermelt tető kavicsfedés és a beton járólapok hiánya miatt a levonás közelítőleg)
Az átadott számolótáblában a teljes fsz.-i rész bitumenes szigetelésének anyag- és munkadíja összesen 1 506 764 Ft, a feltermelt kavics újra mosásra került, és a költségvetésben a járólapok nem kerültek teljesítésre, így az 500.000,- Ft levonás nem értelmezhető.
- 8.) A fsz.-i szigetelés kisebb hibáinak javítása maximum 50e Ft értéket képvisel.

A korábbi műszaki ellenőr a gipszkarton falak alatti szigetelést már átvette, annak rétegrendjéről megbizonyosodott.

A fent felsoroltak ismeretében az elfogadható levonások összesen 347 169 Ft lett a költségvetési táblázat alapján, így a teljesítés százalékos mértéke a Műszaki ellenőri jelentésben foglaltakkal ellentétben 25,749% volt és nem ennél kevesebb

Ezt a listát a Penta az 1. számú mellékelt adatszolgáltató táblázattal támasztotta alá, melynek elemzését a jelen anyag szerkesztésekor elvégeztem és egyeztettem is a Penta képviselőivel.

A készültséget tartalmazó megállapításokat a helyszínen feltalált szerkezetek mennyiségileg alátámasztották, azok megvannak és beépítésük megtörtént – ide nem értve a következőkben értékelésre kerülő minőségi észrevételeket.

Ez alapján a szakértői válaszom: a készültség ebben a fázisban elérte a 25,75%-ot, mely a számlázás mérföldköve volt a megállapodás szerint

2. A szakértői állapot rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése

Elmondása szerint a szakértői bejárás 2018. április 23-án történt, de a munkabeszüntetés és a felvonulási eszközök elszállítása miatt csak részlegesen szemrevételezéssel állapították meg az épület készültetését.

a./ *„A tető viszont nem volt megközelíthető a szemle során, így a tetőszigetelés állapotáról nincs érdemi, a szakértő saját tapasztalatán alapuló elsődleges információ.”*

A megrendelői kooperációkon átadott, és / vagy tervezői, műszaki ellenőri engedéllyel történt módosításokat nem vette figyelembe, ennek ellenére hivatkozik a tételes költségvetésre.

b./ *„A készültségi fok pontos meghatározására a kivitelezési munkálatokra vonatkozó szerződés vállalási árát meghatározó tételes költségvetés alapján kerül majd sor a későbbiekben külön szakértői vélemény formájában.”*

Így az épületről pontos műszaki állapotot nem tudtak rögzíteni, holott ez feladatuk lett volna!

A statikai problémának a megoldását szintén figyelmen kívül hagyta.

A dokumentumban említett, megfogalmazások kerülnek a pontos értéket is képviselő meghatározást, és csak általánosságokban jellemzik a leírtakat.

c./ *„a kivitelezés során alapvető (építés)szakmai előírásokat hagytak figyelmen kívül, a munkálatok „gyenge” minőségben készültek, a megépített szerkezetek számos építési hibát tartalmaznak (betonozási-, falazási, szigetelési-, szárazépítési hibák, statikai problémák).”*

Egy folyamatban lévő kivitelezés esetén ezeket nem nevezhetjük hibának, mivel a technológiai sorrendben következő munkafolyamatokkal az adott esztétikai hiányosságok javításra is kerülnek.

A megfogalmazásban leírt „gyenge” minőségi fogalom a szakvéleményben talán körülírást is igényelne, mert egészen más egy tartalmat érzékeltetni és más azt szakszerűen definiálni.

d./ Az állapotrögzítő dokumentációban szereplő „megengedhetetlen” kifejezés több mint túlzó, az esztétikai hibák semmilyen statikai, állékonysági vagy más az épület tényleges használati értékét befolyásoló komoly hibát nem tartalmaznak, ugyanakkor szemantikailag a „megengedhetetlen” kifejezést a szakmában mindig tárgyasítani kell.

Bármely építési folyamat esetén a betonkozmetika elfogadott és működő módszer, az erre minősítéssel rendelkező anyagok beépítése esetén.

Nem vitatható persze, hogy ez egy új belépő esetén eredményezhet többlet költséget is, bár megtekintett állapotnál való folytatásban ez mindenkor az átalányár részét kell, hogy ez is képezze

e./ „A zsalut nem tisztították ki a betonozás előtt, így rengeteg falevél került a zárófödém készítésekor betonba (pl. az épület nyugati oldalán az emeleten). Ez megengedhetetlen.” (?)

Csak esztétikai hiba, szakszerűen korrigálható a kiviteli folyamatban

f./ „A zsalutablák illesztése nem volt megfelelő, így több helyen síkbeli eltérések vannak Ez megengedhetetlen.” (?)

Csak esztétikai hiba, szakszerűen korrigálható a kiviteli folyamatban

g./ „Egyes betonozott csomópontok kialakítása szakszerűtlenül történt.

Eltérő időben betonozták ki a szerkezet egyes részeit, így a munkahézagoknál a szerkezet együtt dolgozása kérdéses (pl. az emeleten az „L” alakú épület „töréspontjában”).

Műszaki kooperációk jegyzőkönyvében megtalálható, a Statikus tervező ezen nyilatkozata, a munkafolyamatok és megszakítások tekintetében, mindez a műszaki tartalom elfogadásra került.

h./ „Falazási hibák A téglakötési szabályok nem kerültek maradéktalanul betartásra.

Több helyen nincs meg a kellő eltolás két téglasor elemei között”

„A habarcskitöltés nagyon „esetleges”.

Egyes sorok lényegesen vastagabbak, mások alig tartalmaznak habarcsot.

Valahol pedig a túlfolyt habarcs nem került eldolgozásra”

A felsorolt hibák, kitöltő – csak önsúlyát viselő - falazat esetében semmilyen állékonysági hibát nem tartalmaznak, a Porotherm technológiai leírása szerint: „Falazáskor a vízszintes fuga vastagsága 8-16 mm között változhat” így ez sem hordoz hibát.

A túlfolyt habarcs utólag is könnyen eltávolítható a következő szakiparnak (amennyiben szükséges, mert a szerelt burkolat miatt ez nem szükséges, viszont a Wienerberger I. o téglá méret pontatlansága 2017.-ben átlagosan a folyamatba épített minőség biztosítás szerint 11 mm volt a gyári utóellenőrzéseknél

i./ A belső talajnedvesség elleni szigetelési szerkezetek és kialakítások esetében: „A földszinten a vízszigetelő lemez jelentős felületen fordítva került beépítésre (pl. a nyugati szárny nagy részén). A lemezek alján lévő fólia - mely a lángolvasztás során elolvad - sok helyen felül látható. Emiatt alulra került a záralékos réteg, melynek megfelelő tapadása így kérdéses.”

A rétegrend miatt ennek a tapadása nem releváns, mivel hőszigetelés és felbeton kerül rá, így a szigetelés funkciót ellátja, mivel leterhelésre kerül, oldal folytonosságát ugyanakkor a perem olvasztás biztosítja

j./ Gipszkarton válaszfalak esetében:

„Nem megfelelő technológiai sorrendben végezték a munkát, így vannak olyan szakaszok, ahol nincs a gipszkarton tartó váz alatt vízszigetelő lemez (tehát a vízszigetelés felületfolytonossága nem biztosított, vannak olyan részek, ahol a kapilláris nedvesség fel tud szívódni a belső térbe).

Szintén kimaradt a terveken szereplő akusztikai csillapító szivacs csík a vázszerkezet alól, melynek következtében a válaszfalak hangszigetelési tulajdonságai a tervezettnél gyengébbek lesznek.

A szemrevételezéses vizsgálat nem volt szerencsés ebben az esetben, a korábbi kooperációk, és a bejárások alkalmával a műszaki ellenőr által ellenőrzöttek a betonszerkezetre a falak alá tett vízszigetelést és akusztikai csillapító szivacs beépítésre került!

k./ *„A rossz technológiai sorrend miatt a gipszkarton lapok sok helyen megperzselődtek, károsodtak. Előbb kellett volna elkészíteni a vízszigetelést, majd utána válaszfalakat, így a sérülés és az előbbieken említett szigetelési hiány is elkerülhető lett volna”*

A gipszkarton lapok „károsodása” a felületi papír el színeződéséig jutott, amely csak a glett anyag tapadásánál jelentene gondot, de a „károsodott” felület a következő rétegre kerül, így a felbeton takarásába kerül, ahol semmiféle további technológiai feladata nincs, hordozóanyag funkcióval ott már nem rendelkezik

l./ Statikai probléma tekintetében

„A 2017. december 4-én kelt tartószerkezeti szakvélemény, valamint a 2018. április 15-i műszaki ellenőri jelentés szerint az épület konzolos része nem alkalmas a „híd” fogadására, mivel a behelyezett acélszerkezet megszakítja a hosszvasalást, jelentősen csökkentve így a gerenda teherbírását.”

A hiba minden fél által ismert volt, a tervek módosításával és egy új oszlop behelyezésével megoldható, a megrendelő ezt már elfogadta, a kidolgozása folyamatban volt, nem feltárt hiba mostanra

m./ *„A szakértői munka során a rendelkezésre bocsátott iratokat áttanulmányoztuk, a bennük szereplő releváns információk a szakértői vélemény készítése során figyelembe vettük.”*

A Szakvéleményben nincs megfelelően rögzítve, hogy a Megrendelő részéről milyen dokumentumok kerültek átadásra, milyen tárgyalási jegyzőkönyvek, kooperációs anyagok, e-napló bejegyzéseket vettek figyelembe (vagy mit nem), melynek dokumentáltsági hiánya alapvetően kérdésessé teszi a megállapítások tárgyszerűségét is!

Ez alapján a szakértői válaszom: az állapot rögzítésére adott szakértői válaszokkal szemben

helytállóan találok az a./ - k./ pontokig adott Penta válaszokat,

az l./ esetben vizsgálni kell a pillér költség viselőjének személyét és / vagy annak felróhatósági mértékét,

az m./ pontban pedig a megállapításokat alátámasztó dokumentációs jegyzék csatolásának bekérését javaslom

3./ **A szakértői minőség rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése**

A szakértői vélemény hivatkozik az „Minőségi eltérésekre is.

A kivitelezés során megvalósítandó minőségi osztályt a költségvetésnek kell tartalmaznia.

Gyakorlatban a megrendelők ezt várják el, és a kivitelező szervezetek kizárólagosan I. osztályú munkára vállalkoznak”

Az építőipari szabályozások területén azonban nincs ilyen meghatározás, hogy „I. o. minőségben”.

Az MSZ 04-800 szabvány használ ugyan egy hasonló fogalmat: „I. minőségi osztályú” szerkezet.

Ez a fogalom azonban nem a szerkezettel szemben támasztott követelmény, hanem a szerkezet minőségének egy lehetséges eredménye, ahol a véletlenszerűen kiválasztott minták 90%-a I. minőségi osztályú.

„Ha a beépítendő termék **teljesítményére** jogszabály (305/2011 EU és a 275/2013 Korm rend) követelményt állapít meg, építészeti-műszaki dokumentáció hiányában az építési termékek elvárt műszaki teljesítményét az (1) bekezdésben meghatározott szempontok figyelembevételével az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerint **a kivitelezési szerződésben / mellékletében kell meghatározni.**”

Felek természetesen előre megállapodhatnak hatályosságától akár függetlenül is az ajánlási szabványok egymás közötti kötelező alkalmazására (MSZ, DIN, Önorm, GOSZT, US Standard stb) de itt ilyen még beszélgetés szintjén nem volt, sőt a kiviteli tervben sincsen erre nézve utalás sem.

Mérnök tanácsadó javaslattétel az esetleges vita kezeléséhez:

A kiviteli tervdokumentációban a tervező ezeket a minősítési / vizsgálati szempontokat kell, hogy dokumentálja, mely a teljességi nyilatkozat egyik feltétele legyen minden esetben;

- A beton szerkezetek megjelenési módját ma Magyarországon két szabvány szabályozza: az MSZ EN 13670:2010 és az MSZ 24803 szabványsorozat elkészült elemei (az MSZ 24803-1:2010, az MSZ 24803-6-3:2010).
- Az európai és a tiszta magyar szabvány logikailag egymásra épül, melyek ma is érvényben vannak
- A monolit vasbeton szerkezetek esetén az MSZ 24803-6-3 az MSZ EN 13670:2010 nemzeti mellékletének tekinthető, azaz annak a megvalósulási folyamat minden szakaszában alá van rendelve.
- Ennek megfelelően a tervezési folyamatban, a kivitelezésnél és az ellenőrzésnél (a belső ellenőrzésnél is!) be kell tartani a szabványok hierarchiáját.
- Először a MSZ EN 13670:2010 előírásainak/követelményeinek kell megfelelni, amit az MSZ 24803-6-3:2010 csak szigoríthat.
- erről a szerződés általában semmit sem mond

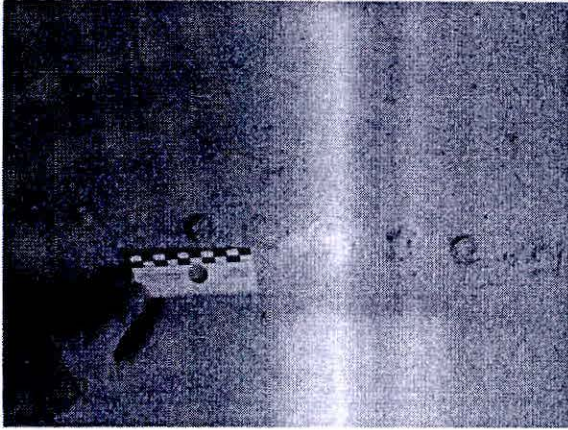
Az MSZ EN 13670:2010 szabványban előírt vizsgálati szempontokat az MSZ 24803-6-3 úgy egészíti ki, hogy az átadás-átvételnél minél kevesebb félreértés, ellentmondás alakuljon ki.

A vizsgálati szempont az építési hibák fajtáinak megkülönböztetésére szolgáló besorolás.

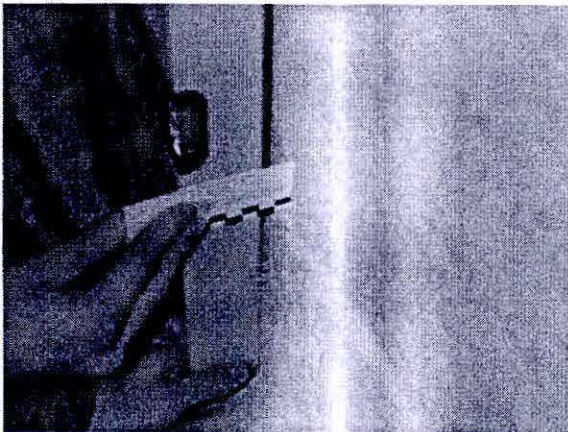
Tehát minden, a kivitelezés folyamán elkövethető építési hibához tartozik egy vizsgálati szempont.

A monolit vasbetonból történő szerkezetépítés alakhűsége esetén ilyenek például a domborulat, szerkezetek

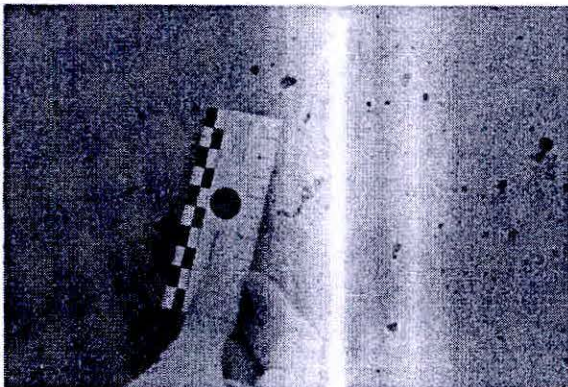
- fogassága,
- pórusossága,
- fészkesége,
- csatlakozások fogassága
- hullámossága.



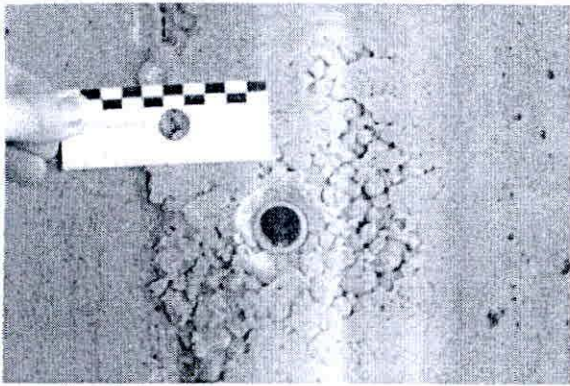
1. kép. Domborulat



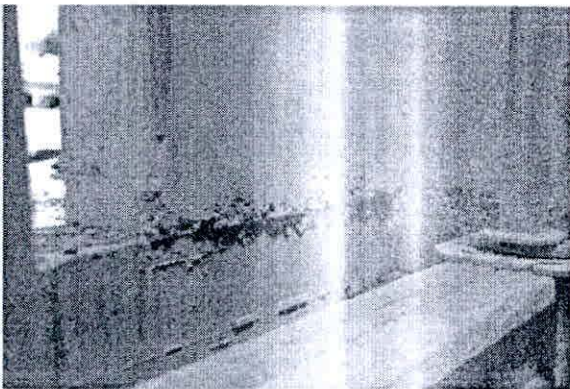
2. kép. Fogasság



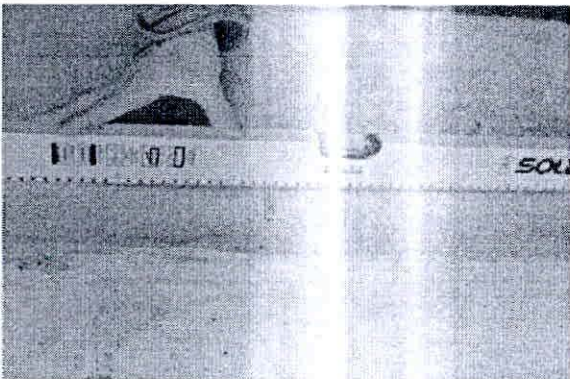
3. kép. Pórusosság



4. kép. Fészkesség



5. kép. Csatlakozások fogassága



6. kép. Hullámosság

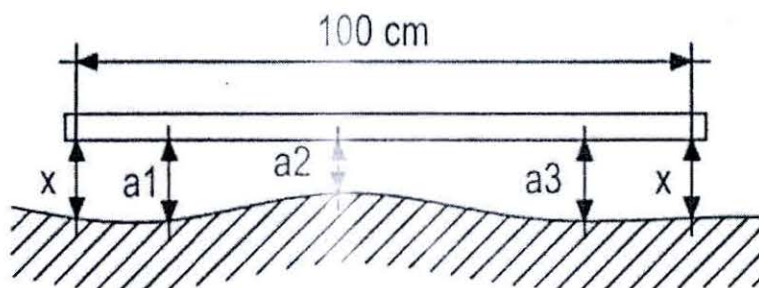
Az MSZ EN 13670:2010-től eltérően az MSZ 24803 szabványsorozat minden vizsgálati szemponthoz meghatároz egy egyértelműen alkalmazandó vizsgálati módszert, ügyelve a vizsgálatok félreérthetlenségére.

A vizsgálati módszer annak egyértelmű eldöntésére szolgál, hogy az illető vizsgálati szempont szerint az elkészült szerkezet megfelel-e a tervezői követelményeknek.

I./ A zsaluzott / zsaluzatlan felület hullámossága esetén a vizsgálat leírása a következő.

A vizsgálati egység e szempontból bizonytalannak tűnő szakaszán a távtartóval felszerelt lécs segítségével fel kell venni egy segédegyenest.

Tolómérővel meg kell határozni a felület segédegyenestől mért legnagyobb és legkisebb távolságát (1. ábra).



1. ábra. A zsaluzott/nem zsaluzott felületek vizsgálati módszere

II./ A szintén sokszor előforduló fészkeség esetén a vizsgálati módszer a következő.

A vizsgálati egység bizonytalannak tűnő felületén, a vizsgálat során meg kell mérni az üregszerű felületi hiány legnagyobb befoglaló méreteit (2. ábra).

Ha ez az érték meghaladja a 15 mm-t, akkor a hiba fészkeség.

Ha az érték nem éri el a 15 mm-t, a szerződésben az MSZ 24803 szabvány NORMÁL követelménye szerepel, akkor a szerkezetet ilyen szempontból nem kell javítani!



2. ábra. A fészkeség vizsgálati módszere

Az MSZ EN 13670:2010-ben meghatározott tűrések megfelelnek az MSZ 24803-6-3:2010 ALAP követelményszint tűréseinek.

helyi alakúség vizsgálati szempontjai									
Követelmény szint	Hullámosság		Domborulat, homorulat		Fogasság		Zsalutemék illeszkedése		
	szárazon felület	szárazon felület nem érintkező fel.	szárazon felület	szárazon felület érintkező fel.	szárazon felület	szárazon felület nem érintkező fel.	betonbélpályán	vasbeton föszkezőség	el-hullámossága
	[h _z]	[h _{nz}]	[d _z]	[d _{nz}]	[f _z]	[f _{nz}]	[cm]	[v]	[eh]
ALAP	7 mm	13 mm	4 mm	6 mm	10 mm	15 mm	10 mm	nem vizsgálják	6 mm
KSZ / MON VB / 3									
NORMÁL	5 mm	7 mm	3 mm	5 mm	5 mm	7 mm	3 mm	5 mm	4 mm
KSZ / MON VB / 3									
MAGAS	4 mm	5 mm	2 mm	3 mm	3 mm	4 mm	2 mm	3 mm	3 mm
KSZ / MON VB / 3									
KIV. ÖNKÉNTES									
KSZ / MON VB / 3									

3. ábra. 24803-6-3 szerinti tűrések összehasonlító táblázata

A szabványok alkalmazásánál az önkéntesség elve érvényesül, nincs kötelező szabvány!

ezért kell ezt a dokumentáció részévé tenni, ami esetükben teljességgel elmaradt

A szabványoktól ugyan el lehet térni, de a vonatkozó szabványtól eltérő műszaki megoldás esetén a szerkezetnek a szabvánnyal legalább egyenértékűnek kell lennie.

A tervezés fázisában a tervező tervdokumentációt készít, amelyben – többek között – az MSZ EN 13670:2010 és MSZ 24803-1:2010 szerint kell definiálni a készítendő szerkezet megjelenési módját.

Fontos kérdés az, hogy a dokumentációban milyen információkat kell közölnie a tervezőnek.

Meg kell határozni az épületbe beépítendő termékeket/szerkezeteket, azok beépíthetőségi alkalmasságát, az elkészült szerkezetekre vonatkozó vizsgálati szempontokat, a vizsgálati módszereket, a vizsgáló eszközöket, a mérési pontokat, a méréshez használt segédvonalak elhelyezkedését, a tűrési értékeket, a minősítés menetét, nem megfelelés esetén a javíthatóság módját.

Ezeket a kiviteli tervdokumentáció dokumentáció itt sem tartalmazza !

A két szabvány más megközelítésben szabályozza a megvalósulási folyamat e fázisát. Az MSZ EN 13670:2010-ben a dokumentumot Kivitelezési előírásnak, míg az MSZ 24803-1:2010 szabványban Előírásnak hívják.

Tervdokumentumra vonatkozó előírások az MSZ EN 13670:2010 szerint

A szabványban az elkészítendő dokumentum a Kivitelezési előírás, amelynek tartalmaznia kell többek között:

- a beépítendő termékek leírásait, az alkalmazásra vonatkozó követelményekkel együtt – alkalmazástechnikai útmutatót,
- a munka kivitelezésének valamennyi követelményét (pl. a műveletek sorrendjét, ideiglenes alátámasztásokat, a munkafolyamatokat stb. – azaz a különböző technológiákra vonatkozó utasításokat,
- a használandó tűrési osztályt,
- a felmerülő egyedi tűréseket: a kész felületek tulajdonságaival szemben támasztott követelményeket – ide kapcsolódik az MSZ 24803-6-3:2010,
- a követelmények előírását az építési tűrések és a szerkezeti alakváltozások kombinációjára az alkalmazandó kivitelezés ellenőrzési szintjét és az ellenőrzésért felelős személyt,
- a másodvonalakra vonatkozó követelmények rögzítését, az utókezelési osztály definiálását,

- nem megfelelés esetén a javítás technológiájának szabályozását, a minőségügyi terv szükségességének megfogalmazását.
- ezek bemutatása elmaradt, de szükséges a teljes dokumentáció bírálatához

Tervezés az MSZ 24803:2010 szerint

Ebben a szabványban az elkészítendő dokumentum az Előírás, amelynek kötelező tartalmi elemei a Követelményrendszer és a Követelmények nyomon követésének meghatározása.

A Követelményrendszerben – tervezett szerkezetekre vonatkozóan – elő kell írni a Követelményt, a minősítés körülményeit (használati fényviszony, használati távolság) és a mintafelületre vonatkozó előírásokat (például: mekkora felületű legyen, tartalmazzon-e kizárást, illetve be kell mutatni rajta a megengedett javítási technológiát).

Általános esetben – a Követelmény megállapításakor – a szerkezet megjelenési módját meghatározó igénytől, a helyiség használati funkciójától és a szerkezet felületén tervezett további munkálatoktól függően kell kiválasztani a szerkezet Követelményszintjét.

Például: a teremgarázs falainak – MSZ 24803-6-3 szerinti – megjelenési módra vonatkozó követelményszintje: KSZ/MONOLIT VASBETON/3./KÜLÖNLEGES.

Egyedi esetben, a szabvány ajánlásait nélkülözve, a Követelményt két módon is meg lehet fogalmazni.

Előre pontosított Követelményszintek alkalmazásával minden vizsgálati szempontozhoz külön-külön kell meghatározni a Követelményszintet.

Például: teremgarázs falainak megjelenési módra vonatkozó követelményei: KSZ/MONOLIT VASBETON/3./KÜLÖNLEGES, kivéve a pórusosság vizsgálati szempontjából, ahol – MSZ24803-6-3 szerinti – KSZ/MONOLIT VASBETON/3./NORMÁL.

Megjegyzés: ügyelni kell arra is, hogy minden vizsgálati szempontra legyen iránymutatás.

Az is információ, ha valamelyik vizsgálati szempontot nem kell vizsgálni!

Egyedi esetben a Követelményt meghatározhatjuk előre megadott Követelményszintek alkalmazása nélkül is.

Ekkor az MSZ 24803 szabványsorozat megfelelő elemeiben rögzített vizsgálati szempontokhoz és a kapcsolódó vizsgálati módszerhez új, egyedi tűrési értéket vagy tűrési követelményeket határozzunk meg.

Például a teremgarázs falainak megjelenési módra vonatkozó követelménye: KSZ/MONOLIT VASBETON/3./KÜLÖNLEGES, kivéve a pórusosság vizsgálati szempontjából az új tűrési érték: 0,4 % (MSZ 24803-6-3:2010 szerint).

Egyedi esetben a Követelményt előírhatunk új vizsgálati szempontokkal is.

Ilyenkor azonban fixálni kell az alkalmazandó vizsgálati módszert, az esetleges számítási módot, az egyedi tűrési értéket, vagy a tűrési követelményeket és a vizsgálati szempont szerinti minősítés módját.

Ez esetben kötelező a mintafelület elrendelése is, valamint az Előírásban meg kell határozni, hogy az adott szerkezeten javítás végezhető-e.

A Követelményrendszer része a minősítés körülményeinek meghatározása is.

Az Előírásnak tartalmaznia kell a szerkezet tervezett használatából adódó (üzemszerű használat) körülményeket, a használati távolságot, a használati fényviszonyt és más egyéb, a szerkezet megítélésében fontos szempontot.

Takaratlan szerkezetek minősítése esetén vegyük figyelembe a minősítés körülményeit!

Az Előírás egyértelművé teszi a mintafelület követelményeit is, amit a program nem is tartalmazott

A mintafelülettel kapcsolatban pontosan elő kell írni annak méreteit, mennyiségét, kialakításának módját, illetve készítésének eljárát és tartalmi elemeit.

Az Előírás másik nagy fejezete a Követelmények nyomon követésének meghatározása.

Kiemelt fontosságú szerkezetek tervezése esetén a tervezőnek ugyanis az Előírásban ellenőrzési pontokat kell fixálnia annak érdekében, hogy rögzítse: mikor és milyen módon kíván meggyőződni arról, hogy az az építészeti elképzelés alakult-e ki, amit az Előírásban rögzített.

Például: a teremgarázs falánál, a zsályzat zárása előtt, a tervező szemrevételezéssel ellenőrzi az elhelyezendő szerelvények méreteit, pozícióját és a zsályzat felületét.

Az Előírás formáját tekintve lehet önálló dokumentum, de lehet másik dokumentum része is, beleépülve a tervdokumentációba (például a műleírásba).

- legtöbb esetben az alap követelmény szint túréseinek elérési / meghaladási vizsgálata sem része sem a szerződésnek, sem ennek a mellékletnek, akkor pontosan mi is a vizsgálat és mit ellenőrzött a MŰSZAKI ellenőr?

Leggyakrabban előforduló hibák a teljesség nélkül;

- fészkesedés>>>betonkozmetikával (sika, remmers) egyenértékűen javítható, díjazás nem jár érte
- betonacél takarás kisebb, szilárdságvesztési kockázat>>>a betontakarást a TERV megadta, az attól való eltérés mértékének validálása mindig a MŰSZAKI ellenőr kompetenciája, másé nem
- a takarást porozitás esetén beton kozmetikával, teljes felületen a vizsgálati terv következtetéseit kiértékelve teljes felületű bevonattal reparálni lehet / kell

„Betontakarás”

A teherátadása NEM függ a betontakarás mértékétől, sőt azt az erőtani méretezésnél figyelembe sem vesszük!

Semmi sem tiltja, hogy a betonacél védelmét betonon kívül más erre minősített bevonat ne szolgálja, sőt speciális igénybevételek kifejezetten tiltott a betonnal való korrózió védelem

/ Szerződésben és / vagy kiviteli tervekben szereplő követelmények

A fent leírt tartalmi elemeket a kiviteli terv részévé kell tenni úgy,

- minőség biztosítási követelmények
- a mintavételezési terv
- túrési határértékek nem tisztázottak.
- megállapodás – hatályától függetlenül – valamely szabványi hivatkozási helyre

- tartalmi erőssorrend felállítása a vállalkozási tartalmi viták rendezésére, (kiv terv, műleírás, költségvetés)
- írásban nem rögzített

Ez alapján a szakértői válaszom: a minőség rögzítésére adott szakértői válaszokkal szemben

az általánosságban említett és szakértői véleményben írt „I.o. minőség” nem értelmezhető a kiviteli tervekben sem a minőségre, a minősítésre, követelményeikre és a mintavételezésre utalás síncsen

a felek közötti „elvárt” minőségről tételes megállapodás hiányában nincs mód érdemi és minden érintett által egyértelműsített választ adnunk

13

4./ A szakértői készütségek fok rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése

„A korábbiakban jelzett hibák és szakszerűtlen műszaki megoldások miatt nem tekinthető minden elvégzett munka teljes értékűnek, így a minőségi kifogások miatt indokolt értékcsökkenés figyelembe vétele is. Ez alapján került a „csökkentett készütségi fok” meghatározásra.”

A korábban részletezettek alapján ez nem fogadható el, a pontos tételek kidolgozása és mennyiségi és minőségi elbírálása után döntendő el kizárólag **tételenként**, nem úgy, mint a mostani tartalonál

„Ezen munkanemek esetén szakértői álláspont szerint -10%-os értékcsökkenés vehető figyelembe”

A szakértői vélemény szerint egy adott falszakasz vagy kozmetikai hiba a teljes épületszerkezet 10% os értékcsökkenése nem szakszerű, a pontos kidolgozott hiba, vagy javítási klts meghatározása alapján számolható.

A szakérő nem vette kellő mértékben figyelembe a kivitelező által a megrendelő felé leadott költségvetésen alapuló készütségi táblát, melyet a szakvélemény I. számú mellékletében csatoltam.

Több helyen említ olyan tételeket, amelyek nem lettek 100% - ban elszámolva, még is kiterjednek rá, nem veszi figyelembe a lejátszott készütségi % okat. sem!

„Az állványozási munkálatok befejezetlenek.”

„A szárazépítési munkálatok befejezetlenek.”

„A szigetelési munkálatok befejezetlenek.”

„A zsaluzási munkálatok befejezetlenek.”

„további földmunkálatokra szükség van.”

stb.

A jelentés nem tér ki a módosított tetőszigetelési és bádogozási munkálatokra, a külső esővíz és szikkasztó rendszerre semmilyen tekintetben, így a végszámokban 0 ft al vette alapul(!)

így a kapott műszaki készlet költségében és tartalmában is alacsonynak adódott ezzel

Tető a táblázat számaival: 12 491 697 Ft
Esővíz gyűjtő és szikkasztó rendszer: 5 965 221 Ft

Amennyiben helyállónak is fogadnánk el a szakértői megállapításokat, a számszaki hiányosságai miatt a szakértői véleményben leltuk alapján:

- nettó 81 912 000 Ft készülséghez
- hozzá adott általa pos. figyelembe vett tételekkel a teljesítés már
- 100 368 918 Ft rólán állhat esetünkben

14

5./ Összefoglalva:

5.1./ Eldöntendő kérdéssé vált Penta vélemények:

alapján a szakértői válaszom: a készülség ebben a fázisban elérte a **25,75%-ot**,

5.2./ A szakértői állapot rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek

alapján a szakértői válaszom: az állapot rögzítésére adott szakértői válaszokkal szemben

- helytállóan találom az a./ - k./ pontokig adott Penta válaszokat,
- az l./ esetében vizsgálni kell a pillér költség viselőjének személyét és / vagy annak felróhatóság mértékét,
- az m./ ponton pedig a megállapodásokat alátámasztó dokumentációs jegyzék csatolásának elhárítását javaslom

5.3./ A szakértői minőség rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése

alapján a szakértői válaszom: a minőség rögzítésére adott szakértői válaszokkal szemben

- az általános írásban említett és szakértői véleményben írt „I .o. minőség” nem értelmezhető
- a kivitelezésben sem a minőségre, a minősítésre és a mintavételezésre utalás sincsen
- a felek közötti írásban írt minőségről tételes megállapodás hiányában nincs mód érdemi véleményezésre, ennek hiányában minden csak műszaki becslési kategóriába kerül, ami viszont állárolja az egzaktágot és egyértelműséget is
- a 10%-os költség levonást semmi sem támasztotta alá, dokumentálatlan és a költségvetés terjedelmével sem alátámasztott esetünkben

5.4./ A szakértői készülség fok rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése

- 100 368 918 Ft rólán állhat esetünkben

6./ Megállapítások:

A vizsgált szakvélemény sem az elszámolást, sem a készültségi fok meghatározást nem elemezte helyesen és körültekintően .

A minőség meghatározására a szerződés és kiviteli terv – mint ennek műszaki tartalma – még utalást sem tesz, így az eljárásnak nincs a felek által ismert és közösen elfogadott kiindulási pontja, sőt erre nézve a költségvetés sem tesz még utalásokat sem.

A hibaként jelzett felületi problémák beton-kozmetikai eljárással és erre minősített anyagok beépítésével egyenértékűen javíthatóak, ezek mellett használati érték csökkenés nem lép fel.

A téglá hibák „kék hálós” vakolási kiegészítő eszközzel egyenértékűen folytathatóak, de ennek költsége a tényleges szerkezet építőjét terhelik

A befejezetlen szerkezetek minősítése nélkülözötte a szakszerű és körültekintő véleményezést, ezzel csak a munka folytatásakor kell véleményt formálnunk

A pillér beépítéssel történő szerkezeti bővítést a Statikus jóváhagyása mellett be lehet / kell építeni, ennek költségviselési arányát a bekövetkezés mértékétől függő szereplők közreműködése dönti el.

15

Az írásos véleményem kivonatos közlést nem támogatom, de ebből megbeszélésen való idézethez és a megállapítások felhasználásához hozzájárulok

Hozzájárulok továbbá a véleményem teljeskörű megismertetéséhez – akár elektronikus levélben is – kizárólag a Megbízó munkatársainak számára

A megrendelői elszámoláshoz készített szakvélemény megállapításainak kidolgozatlansága és a dokumentáltság hiányosságára való tekintettel nem javaslom elfogadni, vagy erre alapotlan kötelezettségeket vállalni

A szakvélemény 16 oldalt tartalmaz és mellékletében 2 oldal táblázatot

dr Kelemen Gábor

okl. építészmérnök

kamara É/ 01-6033

kamara M/01-2166

BB 01-6033

SZÉS 1 01 - 6033

SZÉS 2 01 - 6033

ME-É-I 01-56349

ME-M-I 01-56349

MV-ÉP/A 01-56349

ÉMI és Forster Központ

műszaki ellenőr



Melléklet

KÖLTSÉGVETÉS FŐSSZESÍTŐ

KÉSZÜLT A BUDAPEST, XV., 87607/7 HRSZ ALATT LÉTESÍTENDŐ

 DEÁK FERENC UTCAI ÖSSZEVONT HÁZI ORVOSI ÉS
 GYERMEK HÁZIORVOSI RENDELŐ

KIVITELEZÉSI MUNKÁIHOZ
Épület

Ssz	Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege	2018.03.28
1	Építészeti munkák	106 292 859	35 284 807	31 293 989
2	Tartószerkezeti munkák	46 879 765	22 898 566	64 979 005
3	Épületgépészeti munkák	54 208 142	17 971 688	2 933 047
4	Épületvillamossági munkák	44 630 753	9 474 676	839 302
5	Külső közmű	7 525 701	3 697 531	5 965 221
6	Telken belüli környezetrendezés	8 238 654	5 490 124	660 130
7	Öntözőrendszer	1 256 823	150 780	0
8	Útépités	660 212	351 653	0
Nettó anyag és díj összesen :		269 692 910	95 319 824	
Nettó anyag + díj összesen :		365 012 734		átvitel

Belsőépítészet és berendezések**Belsőépítészet és berendezések**

Sz.	Munkanem megnevezése	Anyag + díj összesen			
1	Mobília		16 529 958		
2	Beépített bútor		15 025 028		
3	Orvosi felszerelések		2 457 354		
4	Műszaki berendezések		8 325 224		
5	Pipere felszerelések		4 014 861		
6	Infografika		1 551 185		
Nettó anyag + díj összesen :		47 903 610 Ft	teljesített	arány	
		412 916 344 Ft	106 670 694	25,749%	3 441 608 Ft

106 323 525

347 169 Ft

Nettó

Számlázható

Fennmaradó

		41 291 635	371 624 717
Előleg			
25%	10 322 909	92 906 179	278 718 538
50%	20 645 818	92 906 179	185 812 358
75%	30 968 726	92 906 179	92 906 179
100%	41 291 635	92 906 179	0

Számlázott szumm		412 916 352	+Áfa
Szerződött szumm		412 916 352	+Áfa

8. melléklet

TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK MÉRNÖKI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.
1311 Budapest; Pf.: 1. 1039 Budapest III. kerület, Széchenyi utca 4.
telefon: 250-9015, 368-3874; telefax: 240-3592; 430-0454; mobil: 06/30-941-6382
e-mail: satori@satori.hu; satori@t-online.hu
számlaszám: 10700079-27317103-51100005
adószám: 21540604-1-41; cégjegyzékszám: 01-06-778144
009293 számon bejegyzett IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ (IRM/IKSZFO/1744/2010.)

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.) megbízásából a TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK Mérnöki és Szolgáltató Bt. elvégezte a Budapest XV. kerület, Deák utca 87607/7 helyrajzi szám alatti ingatlanon kialakítás alatt lévő háziorvosi rendelő elkészült szerkezeti részeinek felmérését, műszaki állapotának dokumentálását, valamint az építkezés készültségi fokának meghatározását. A készültségi fok meghatározásáról 2018. május 14-i keltezéssel igazságügyi szakértői vélemény készült. A kialakítás alatt lévő háziorvosi rendelő készültségi fokáról a vonatkozó főbb értékek a következők voltak:

Megnevezés	Százalék	Összeg
Teljes projekt	100%	412 916 eFt
Készültségi fok	19,84%	81 912 eFt
Csökkentett készültségi fok	18,55%	76 615 eFt

Tekintettel arra, hogy az előzőekben említett szakértői vizsgálatok során a tetőre nem sikerült feljutni, ott közvetlen vizsgálatokat végezni, valamint arra a tényre, hogy a szikkasztó sem volt vizsgálható annak takart helyzete miatt, ezért mind a tetővonatkozásában, mind pedig a szikkasztó vonatkozásában a fentiekben szereplő táblázathoz további 1+1%-os készültségi fok növelést javaslok (Pontos számítások az egyösszegű átalányáras szerződésből nem végezhető el, az 1+1%-os készültségi fok növelés megfontolt és átgondolt szakértői becsléssel került megállapításra).

A fentiek alapján a tető és a szikkasztó 1+1% készültségi fok növelés alapján a következő módosított értékek adódnak:

Megnevezés	Százalék	Összeg
Teljes projekt	100%	412 916 eFt
Módosított készültségi fok (kerekítve)	22%	90 842 e Ft
Módosított csökkentett készültségi fok (kerekítve)	21%	86 712 eFt

Budapest, 2018. június 15.

Satori Sándor
az ügyben eljáró igazságügyi szakértő

TÉR-ÉRTÉK-MÉRTÉK
MÉRNÖKI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT.
BOKOROS nyilvántartási számon bejegyzett IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia; épületfizika; épületszerkezet;
ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

dr. Satori Zsófia
dr. Satori Zsófia
ügyvezető

Tárgyalási jegyzőkönyv

Tárgy: Bp. XV. ker. Deák utcai új, összevont háziorvosi és gyermekorvosi rendelő kivitelezési szerződés felmondását követő elszámolás egyeztető tárgyalás

Jelen vannak: Csatolt jelenléti ív szerint

Helyszín: Budapest XV. kerületi Önkormányzat, 112. sz. tárgyalója

Dátum: 2018. június 19.

A tárgyalás megkezdése előtt Tóth Imre Alpolgármester Úr kérdésére a megjelentek nem jeleztek kifogást a tárgyaláson történő hangfelvétel készítés ellen.

Tóth Imre, Alpolgármester: (Továbbiakban TI)

Köszöntőjében rövid bemutatkozása és az Önkormányzati kollégák bemutatását követően elsőként felhívta a figyelmet, hogy megoldást kell találni az építkezési helyszín és munkaterület rendezésére, rendbe tételére, mert sok panasz érkezik a szemetes látványon túl a közegészségügyi veszélyt jelentőrágcsálók (patkányok) megjelenése, elszaporodásának veszélye miatt.

Benedekné Bagyinszki Márta, Városgazdálkodási Főosztályvezető: (BBM;)

Emlékeztetőül felidézte, hogy az előző egyeztetés során történt megállapodások és kitűzött határidők csak néhány napos csúszással tudtak teljesülni. Végül az Önkormányzat részéről kérésünk volt, hogy a Kivitelező által felkért Szakértő is jelen tudjon lenni az egyeztetésen, mert elsőként a szakértői álláspontok eltérését kell tisztázni a továbblépés érdekében. Kezdeként felkérte a Vállalkozás által felkért dr Kelemen Gábor Szakértőjét, hogy néhány mondatban idézze fel, hogy milyen dokumentumok alapján készítette el szakvéleményét, megtekintette-e a helyszínt, és mikor, mert erről nincs információnk. Az Önkormányzat részéről felkért szakértői vizsgálat előtt az értesítésen túl meghívásra is kerültek a Kivitelező képviselői, jelen esetben azonban nem kaptunk értesítést a felmérés időpontjáról.

Kérte a szakértő álláspont kialakítási folyamatának ismertetését.

Dr. Kelemen Gábor, Műszaki Szakértő: (drKG)

Bemutatkozását követően ismertette, hogy a megbízását a Penta Kft-től kapta arra vonatkozóan, hogy vizsgálja meg az Önkormányzat által készített Szakértői véleményt (továbbiakban SzV), vesse össze a Penta képviselőitől kapott válaszokkal. Természetesen a helyszínt is megvizsgálta.

Négy kérdésre kellett választ adnia:

- 1.) Eldöntendő kérdésként megvizsgálni, hogy a SzV-hez viszonyítva a Pentától kapott dokumentumok, és elszámolási táblázat által kimutatott, de a SzV-ből kimaradt, vagy részben értékelt tételek a helyszínen megtalálhatóak-e.
- 2.) Az állapot rögzítéssel kapcsolatban megvizsgálni, hogy a SzV helyesen mérte-e fel az állapotot.
- 3.) a minőséggel kapcsolatos észrevételek elemzése,
- 4.) a készültségi fok értékelése.

Minden esetben a SzV tartalmát vetette össze a saját tapasztalataival, és alakította ki saját véleményét.

Költségvetési, elszámolási költségek említésével levezetve véleménye szerint a teljesítésként elfogadható a Penta elszámolása. Az állapottal kapcsolatban árnyaltabb kép

alakult ki, ami összefügg a minőség kérdésével is. *(A következőkben az Építőiparban alkalmazott Minőség meghatározás és ellenőrzés helyzetével, tervek és szerződések tartalmi hiányosságaival kapcsolatos állásfoglalást a jkv-ben nem részletezzük.)* Véleménye alapján a SzV-ben tett minőségcsökkenésre vonatkozó megállapítások értelmezhetetlenek, a jelen munkára vonatkozó tervekben és szerződésben hiányzó követelmény és mérési módszer, a minőség, mint elszámolás-technikai kérdés definiálatlansága miatt. Egyértelmű tény az egyik alkotó elem nem megfelelése (az ismert tartószerkezeti, a híddal kapcsolatos probléma), ami miatt a folytathatóság is megkérdőjelezhető, de belép az Építési hibák rendbetételének, a hibák kijavításának kérdése. Itt a költségviselő a kérdéses, ugyanis amennyiben a Kivitelező viseli a költséget, nem vonható le értékcsökkenés.

Összegezve a véleményének megírásakor kifejezetten a Pentától kapott, a Penta véleményét tartalmazó anyagokat vetette össze a helyszínen látottakkal, kereste a szerződésben, terv és egyéb dokumentációkban a minőség értékelésére vonatkozó megállapításokat, de ezek hiánya miatt az általa végzett számítások eredményeként 25,75 %-os készülség állapítható meg....

Jelen pillanatban tényleges állapotfelvétel tanácsol a Partnereknek, hogy a hibáknak tekintett összetevők vizsgálatában kompromisszum kialakítását követően kezelhetőek a problémák, de a költségviselő meghatározása nem volt tárgya megbízásának. Nem vitatja a SzV megállapításainak helytállóságát, azonban az általa előzőekben kifejtett, és dokumentumokban rögzített meghatározási hiányok miatt a levont következtetések álláspontja szerint nem értékelhetőek. Az épület kivitelezése álláspontja szerint folytatható a szükségek tervek és egyéb kritériumok biztosítását követően. Az eredeti tervtől eltérő (pl. tetőszigetelés) megvalósítás kritériumait, felhasznált anyagok és technológia teljesítmény-értékelését, a módosított Kiviteli, vagy a Megvalósulási tervekben kell rögzíteni, azok ismeretében lehet eldönteni a megfelelést.

Az általa elkészített szakvéleményt nem vitairatként készítette, mert nem az volt a feladata. A Pentától kapott megbízása szerint VÉLEMÉNYT fogalmazott meg a jelenlegi állapotról, így a jelenlegi két Szakértői vélemény a tovább tisztázandó álláspont különbségekre hívja fel a figyelmet.

BBM:

Az Önkormányzat által felkért Satori Szakértő Úr reagálása előtt kifejtette, hogy néhány megállapításával nem értett egyet. Nem érhető az a megközelítés, hogy „eldöntendő kérdéssé váltak az alábbi Penta vélemények...” „szakértői állapot rögzítésével kapcsolatos Penta észrevételek elemzése...”. Az Önkormányzat által felkért Szakértői vélemény célja a jelenlegi kivitelezési állapot rögzítése, elszámolásának tisztázása volt, melyre a Kivitelezőtől az Ő szempontjából történő állapotrögzítést vártunk. Az elkészített Szakértői véleményéből hiányolja a létesítményről, annak átvizsgálását követően kialakított saját állásfoglalását, mely helyett többször kihangsúlyozottan a Satori Úr SzV-ét a Penta véleményének fényében véleményezte. Elvárása szerint Kelemen Úrtól is a saját szakértelme szerinti állásfoglalást kellett volna kapni, a készülségi fokra és az elkészült minőségre vonatkozóan.

drKG:

A további szakmai témájú hozzászólások előtt annak tisztázása érdekében vette vissza a szót, hogy „nem erre kapott megbízást”. Tőle azt kérte a Penta, hogy jelen pillanatban van egy dokumentáltsági állapota, és van egy szakvélemény, ezért készítse el ennek az értékelő, elemző, véleményező, „tárgyalási háttér anyagát”. Nem az épületről volt tiszte értekezni a Szakértői anyagában. *(Szerkesztői megjegyzés: dr Kelemen Gábor által elkészített értékelés megnevezése is „Értékelő mérnök tanácsadói szakvélemény”. továbbiakban: „Émtszv”)*

TI:

Megjegyezte Kelemen Szakértő Úr felé, hogy bizonyára tájékoztatta Öt a Megbízója, hogy hogyan jutottunk el a jelenlegi helyzetbe. Az Önkormányzatnak a Képviselő-testület azt a feladatot adta, hogy az épület jelenlegi állapotára vonatkozóan készüljön egy elszámolás lehetőségét biztosító szakértői állásfoglalás. A szakértelmének elismerése mellett nem tartja meglepőnek, hogy a szerződés szerint 25%-nál beálló fizetési kötelezettséget figyelembe véve, a Megbízója álláspontjához hasonló 25% feletti készültséget véleményezett anyagában.

drKG:

Az érték meghatározása a Penta által átadott dokumentumokból származó információk felhasználásával végzett számításainak eredménye volt, és nem egy elvárásnak megfelelés érdekében alakul erre az értékre.

TI:

Az esetlegesen félreérthető megfogalmazása tisztázásaként rögzítette, hogy megérti az eredményt, mert az a SzV és a Penta véleményének összemérésének eredményeként, és nem az építmény tételes felméréseként alakult ki. Az Ök-nak erre lett volna szüksége.

Sátori Sándor Igazságügyi Szakértő: (SS)

Tömörem fogalmazott megítélése, hogy „nem érti a Szakértő Úr szakvéleményét”. Módszertani kifogásokként megemlítette, hogy az Émtszv elején rögzített megállapítások, melyekkel vitába száll a szakvélemény, nem az általa készített SzV megállapításai, mert azok, az Önkormányzat által felkért Műszaki Ellenőri jelentés megállapításai. Az „eldöntendő kérdéssé váltak az alábbi Penta vélemények” szerinti véleményeket az anyag nem részletezi, így a megállapítások értelmezése csak következtetésekkel lehetséges.

drKG:

Ismét pontosítva a megbízása szerinti feladatot, tisztázta, hogy az általa készített Émtszv célja egy döntés előkészítő tanulmány szerkesztése volt, a meglévő táblázatok alapján értékelt készültségről és a SzV-ből leszűrt tanulságokról alkotott vélemények összeállításával, a Penta számára. Az általa készített Émtszv nem a jelenlegi grémiumnak készült, hanem kizárólag a Penta számára.

A közzététel és mások általi megismerés ellen később kifogást nem emelt, csak tisztázni akarta, hogy „nem a házról kellett értékelő szakvéleményt” adnia.

Az egyeztetés eltelt idejében folytatott beszélgetésnek, a fentiek miatt „elméleti” fejtegetéssé nyilvánításról kialakult polemizálás nem került részletezésre, mely során Tóth Imre Alpolgármester Úr is kifejtette, hogy az Önkormányzat részéről közpénz felhasználása miatt, az elszámoláshoz egyértelmű, az épület készültségi állapotát egyértelműen megfogalmazó szakértői állásfoglalásra van szükség.

Kovács Balázs, Penta Ind. Projektvezetője: (KB)

Tájékoztatóként a jelenlévők részére összefoglalta a Émtszv elkészítésének körülményeit. Az előző egyeztetésen történt megállapodás az volt, hogy az elkészült SzV-t a Kivitelező képviselői is megismerik, és 10 napon belül választ adnak véleményükről. Véleménye szerint nem az volt a cél, hogy hozzanak egy másik, épületet felmérő szakvéleményt, hanem az, hogy kifejtsek véleményüket a SzV-nyel kapcsolatban....

A továbbiakban kialakult, a tárgyalás céljához sokszor csak érintőlegesen kapcsolódó beszélgetést a jegyzőkönyvben nem részletezzük.

TI:

A kialakult beszélgetést megszakítva kéri jelenlévőket a vita lezárására, valamint a jövőre vonatkozóan azon konkrét érdemi témák rögzítését, melyek egyeztetésével tovább lehet lépni a megállapodás érdekében. Egyik jelentős témaként újra felveti a bevezetőben említésre került áldatlan építési területi állapot mielőbbi rendezését.

BBM:

Az előző megbeszélésen már részben felvetődött megállapítások miatt Sátori Szakértő Úr is felülvizsgálta álláspontját, így a készültségi fok megállapításaként az Önkormányzat részéről, mint legfontosabb tisztázandó elemként a 22 %-os készültség elfogadását javasolja a Konzorcium számára.

Ezen túlmenően a következő megbeszélés témájaként javasolja, hogy a felek a hivatkozásokkal felkészülten tárják fel álláspontjaikat a készültség elszámolásán túli követeléseikre vonatkozóan, forintosított álláspontokkal.

A Kivitelező képviselőinek rövid zártkörű konzultációját követően:

Ramor Frigyes, Penta Industry ügyvezetője: (RF)

Elfogadva a javaslatot, hogy el lehet tekinteni a 25%-os készültség meglétének bizonyításától, tekintettel a Szerződés mindkét részéről történő felmondására, a Konzorcium célja is a teljes körű elszámolás. Ezek alapján az Ő kérése is a mindenre kiterjedő egymással szembeni követelések tisztázása.

Jelenlévők egybehangzó megállapodása alapján a következő egyeztető tárgyalás időpontja

2018. július 2-a du. 14.00 óra, helyszín ismét az Önkormányzat 112. sz. tárgyalója.

A jegyzőkönyvet lejegyezte:

Kósa István

Hitelesítette:



Benedekné Bagyinszki Márta
Főosztályvezető

Bp. XV. Deák utcai összevont háziorvosi és gyermekorvosi Rendelőépület
Kivitelezésének 2. elszámolása

Tárgyalás

2018. június 19. 16:00 óra,

Budapest Főváros XV. Ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Jelenléti ív

Név:	Cég:	Telefonszám/E-mail:	Aláírás:
<i>Willi János</i>	<i>Willi Építő</i>		<i>Willi János</i>
<i>Dr. Hórnok Teréz</i>	<i>Hórnok Építő</i>		<i>Dr. Hórnok Teréz</i>
<i>SÁTORI SÁNDOR</i>	<i>Sátori Építő</i>	<i>(20) 5416 3332</i>	<i>Sátori Sándor</i>
<i>Borsos István</i>	<i>Borsos Építő</i>	<i>120 012 01 2010</i>	<i>Borsos István</i>
<i>Kölcsei Tibor</i>	<i>Kölcsei Építő</i>	<i>20/954-0030</i>	<i>Kölcsei Tibor</i>
<i>Kékes Csaba</i>	<i>Kékes Építő</i>	<i>7/90 01 02</i>	<i>Kékes Csaba</i>
<i>Balogh Zoltán</i>	<i>Balogh Építő</i>	<i>10/200 30 30</i>	<i>Balogh Zoltán</i>
<i>Horváth Zoltán</i>	<i>Horváth Építő</i>	<i>10/200 30 30</i>	<i>Horváth Zoltán</i>
<i>Horváth Zoltán</i>	<i>Horváth Építő</i>	<i>10/200 30 30</i>	<i>Horváth Zoltán</i>
<i>Horváth Zoltán</i>	<i>Horváth Építő</i>	<i>10/200 30 30</i>	<i>Horváth Zoltán</i>

10.12. mellézet
3/13-44/2018

Tárgyalási jegyzőkönyv

Tárgy: **Bp. XV. ker. Deák utcai új, összevont háziiorvosi és gyermekorvosi rendelő**
kivitelezési szerződés felmondását követő elszámolás 3. egyeztető tárgyalás

Jelen vannak: Csatolt jelenléti ív szerint

Helyszín: Budapest XV. kerületi Önkormányzat, 112. sz. tárgyalója

Dátum: 2018. július 2.

A tárgyalás megkezdése előtt Benedekné Bagyinszki Márta Főosztályvezető kérdésére a megjelentek nem jeleztek kifogást a tárgyaláson történő hangfelvétel készítés ellen.

Tóth Imre, Alpolgármester: (Továbbiakban TI)

Köszöntőjében reményét fejezte ki, hogy az egyeztetés az előző megbeszélés végén kialakult pozitív hozzáállásokkal folytatódik, valamint megköszönte a munkaterületen a Kivitelező által megkezdett rendezést, ami az Önkormányzat reményei szerint folytatódni fog a teljes rendbetételig.

Benedekné Bagyinszki Márta, Városgazdálkodási Főosztályvezető: (BBM);

Alpolgármester Úr által mondottakat azzal kívánta kiegészíteni, hogy az Önkormányzat által megbízott Igazságügyi Szakértői anyagban rögzítettek átértékelésre kerültek, részben az elmúlt megbeszélésen szóban felvetettek alapján. Satori Szakértő Úr egy kiegészítő nyilatkozatában rögzítette a készültségi fok elszámolására vonatkozó újabb javaslatát, melyet ezúton nyomtatott formában átadott a Kivitelező Képviselőinek.

A továbbiakban Főosztályvezető Asszony felkérte a Kivitelező képviselőit, hogy vázolják fel javaslatukat a megállapodás előmozdítása, a felek egymással szemben elismerhető kötelezettségeinek tisztázása érdekében.

Dr. Oszlánszki Judit, Penta Industry Kft jogi képviselője: (drOJ)

Megköszönte a Szakértői anyag kiegészítését, ami minden bizonnyal előrébb viszi a megállapodási folyamatot.

Ramor Frigyes, Penta Industry ügyvezetője: (RF)

Véleménye szerint a megállapodás részben műszaki kérdés, de amennyiben csak azokhoz ragaszkodunk nem lesz megállapodás. Mindenkinek az érdeke a mielőbbi lezárás. A készültségi fok meghatározása, pontosítása is feladat, de számszerűsítés esetén a vitatott pénzügyi eredmény nem jelentős, nem ezzel kell első sorban foglalkozni.

A Penta az egymással szembeni tartozások levezetését a 25%-os készülségből kezdte levezetni. Alapvetően nem tartja jogosnak a meghiúsulási kötbért, azonban a megegyezés, a Bírósági eljárás elkerülése érdekében természetesen nyitottak a Megrendelő ilyen irányú igényének figyelembe vételére. Egy pro-kontra megállapodás irányába szeretné vezetni tárgyalást. A Pentának azt a dolgot nagyon fontos számításba venni, hogy nagyon sok költsége volt eddig is, amiket szeretne lezárni, ezek a meglévő Szállítói, és Alvállalkozói tartozások. Bizonyos mértékű kötbér elfogadására hajlandóak, de olyan megállapodást szeretnének, melynél lehetőséget kapnak a meglévő tartozásaik kiegyenlítése érdekében a költségei bizonyos mértékű kiegyenlítésére, egyelőre az összeg nevesítése nélkül.

drOJ:

Ezzel tehát azt várjuk az Önkormányzattól, hogy valamilyen nagyságrendben Vállalkozói díjat fizessen?

RF:

Igen, ez a bennlévő tartozás nagyságrendje jelenleg ~20 millió Ft.

drOJ:

Tehát ez az összeg, ami felmerült a projektnél, és még nincs kifizetve?

RF:

Igen, azt szeretné elkerülni, hogy részükről valami nyitott maradjon. Az vezeti a megállapodás irányába az ügyet, hogy tartozás mentesen lehessen lezárni a munkát.

TI:

Tehát az az Ön javaslata, hogy azokra az összegekre, amit eddig az Önkormányzat kifizetett, még 22 millió Ft-ot fizessen meg?

RF:

Igen, ennyi nyitott tételünk van még a projektben, amit ki kellene fizetnünk.

TI:

Magyarul még ezt a 22 millió Ft-ot várnák az Önkormányzattól, hogy fizessük ki, ha jól értettem.

RF:

Úgy gondolom, hogy ez lenne egy olyan egyezségi javaslat, ami a műszaki szempontok figyelmen kívül hagyásával, és nem vizsgálva a múltbéli történéseket, nem keresve a hibákat, csak azért, hogy le tudjuk zárni a projektet.

TI:

A végleges tisztázás érdekében: Ha jól értem, az Önök álláspontja, hogy amennyiben ez az összeg még Önök részére kifizetésre kerül, akkor következik be az, hogy minden lezárásra, a munkaterület visszaadásra kerül, és leegyszerűsítve békében, barátságban elválunk egymástól.

És ezek szerint nekünk (Az Önkormányzatnak) Önök felé semmi fizetési igényünk nincs? És ebben az esetben mi van a kötbérrel, amit Ön is említett korábban?

BBM:

Ki szeretném egészíteni azzal, hogy Alpolgármester Úr nagyon helyesen felhívta a figyelmet a múltkori tárgyaláson is, hogy mi az Önkormányzat esetében Közpénzzel dolgozunk. A Közpénz felhasználása nagyon szigorú eljárási szabályok szerint történhet. Így Közbeszerzési eljárás formájában került kiválasztásra a Kivitelező Konzorcium, és megkötésre került egy szerződés. Ezekről a szerződéses kötelektől mi nem tudunk eltekinteni, mi csak ezen tárgyalási alapon tudunk gondolkodni. Nem tudunk a szerződésben rögzítettektől elvonatkoztatva egy tabula-rázát elvégezni. A jelenlegi javaslatukban nem látjuk a nyitott kérdések alátámasztását, levezetését annak, hogy miért 22 millió Ft ez az összeg..

Felkérte Hórich Ügyvéd Urat a jogi szempontok felvezetésére, mert a Közpénz jellegétől nem tudunk eltekinteni.

RF:

Mindezekkel, a jogszabályok szerinti rendezéssel egyet ért, csak azért próbálta a szempontjait előadni, mert a megállapodást csak így lehet megkötni, ha a Felek ismerik egymás álláspontját.

Kovács Balázs, Penta Ind. Projektvezetője: (KB)

A számszerűsítés pontosítása érdekében: Ha a kapott előleg összegéhez hozzá tesszük ezt a 22 millió körüli plusz igényünket, akkor az elvégzett 21%-nyi munkát beszámítva 23,420 eFt körüli összeg lenne a kártérítés, amit nem lehetne kötbérnek nevezni ebben az esetben. Ezzel történhetne meg a szerződés lezárása.

Dr. Hórich Ferenc, az Önkormányzat által megbízott jogi Iroda képviselője: (drHF)

(RF-hez intézve) Korábban említette, bizonyos kötbér igény figyelembe vételét..., de kötbért akkor fel sem számoltak ezzel?

RF:

Nem ezen az úton közelítettem meg a kérdést, mert úgy látom, hogy ha ennyire mások az álláspontjaink, nem tudjuk meggyőzni egymást, nincs értelme a tárgyalásoknak.

drHF:

Ilyenkor, amikor a felek nem tudják egymást meggyőzni, elmennek egy intézménybe, amit Bíróságnak hívnak...

RF:

Igen ezt szeretnénk elkerülni, közösen...

drHF:

Szeretnék elkerülni, de mi pedig azt szeretnénk, hogy megkapjuk azt, ami nekünk jár jogilag...

Dr. Oszlászki Judit ügyvédnö is nagyon pontosan tudja, hogy gyakorlatilag ez az egész kötbér kérdés az új Ptk-ban hogyan alakult. Ami azt jelenti, hogy egyáltalán hogyan kezelik ezt a Bírósági gyakorlatban, ellentmondásos. Egy már meglévő munkaanyag szerint a Kúria úgy dönt, hogy rendbe rakja a kötbérkérdést, hogy a három féle kötbért, ezek egymáshoz való viszonyát hogyan kell kezelni.

Eddig beszéltünk egy meghiúsulási kötbérről, mert a beruházás akármilyen okokból meghiúsult, ez lehet egy igény. A legújabb jogi álláspont szerint a Ptk. nem tiltja a kumulálódó követelést.

Idézve: „egy jogviszonyban többféle szerződésszegés esetére kikötött kötbérekre vonatkozó igények érvényesítései nem zárják ki egymást, ... azaz kumulálódhatnak. Ha a kötelezett késedelmesen és hibásan” ... tehát van itt egy hibás teljesítésből eredő kötbér is, amiről eddig nem beszéltünk, meg nincs is benne konkrétan nevesítve annyira... „Ha a kötelezett késedelmesen és hibásan teljesít, mind a késedelmi, mind a hibás teljesítési kötbér követelhető” ergo együtt. „Feltéve, hogy mindkét kötbér esetére fizetési kötelezettségben állapodtak meg a Felek” „vagy ha a kötelezett előbb késedelembe esik, majd a határidő eredménytelen eltelte után a teljesítés meghiúsul, a késedelmi és meghiúsulási kötbér követelheti a jogosult.” Ergo ez lesz a Bíróságok álláspontja rövidesen, 1-2 héten belül. Ebből következően itt a részünkről felmerül a késedelmi és a meghiúsulási kötbér, aminek megvan a jogalapja. Ehhez képest az Ön ajánlata az volt, hogy az alvállalkozók felé fennálló tartozásukat fizessük ki, és felejtsünk el minden kötbér igényt. Tehát itt jelen pillanatban szerintem nem közeledtek az álláspontok, hanem egy „iciri-picirit” távolodtak.

drOJ:

Szerintem igen...

drHF:

Logikus, hát ezért fogunk majd a másik oldalon ülni. Az egyikünk Felperes lesz a másik Alperes....

drOJ:

Ezzel nincs is gond, hogy különböző oldalon ülünk a Bíróság előtt, de mi ennek nem látjuk értelmét, mert több éves pereskedés után következne be egy olyan Bírósági döntés, ami vagy osztja ezt az álláspontot, amit most elmondott, vagy nem. Mi most ebben a perben mindenképpen a Ptk. alapján indulnánk neki. A Ptk. pedig konkrétan tényleg nem beszél erről, de a Nagy Kommentár az abszolút kötelez...

A joganyag értékeléséről kialakult véleményváltás részletes, szó szerinti idézését nem tudjuk rögzíteni, ezért a továbbiakban csak lényegesnek ítélt mondatrészeket idézünk:

drOJ:

„elnyeli a meghiúsulási kötbér a késedelmi kötbért”...

drHF:

„a 6/186-os, gyakorlatilag kizárja az együttest, vagy a Ptk. megengedi az együttest?”... „nem zárja ki, tehát megengedi, ebből adódnak a problémák...régen kizárta,... a Kommentár nem jogszabály, a jogszabály egyértelműen nem zárja ki... ezért van ez a Kúriai munka... hogy ezt rendbe rakja...”

drOJ:

„mindenképpen arányosnak kell lennie a szankciónak...az arányosság elvét nem lehet túllépni...”

drHF:

„mit értünk az arányosságon, mert az aránytalan, hogy az egyik fél azt mondja, hogy nem készült el semmi, kérünk 22 milliót és nem fogadjuk el a kötbér iránti igényt”...

drOJ:

„de mi nem ezt mondjuk, hanem azt hogy a késedelem bekövetkezett, ... de nem is kell kimentenünk a késedelmünket, mert nem ezt a szabályt alkalmazzuk, hanem hogy van egy Megrendelői szerződészegés, Megrendelői akadályoztatás, ami akadályoztatás, sokkal hosszabb idejű, mint amit Önök elismertek, és ami kimenti a késedelmünket. ... De nem akarunk álláspontokat feszegetni egy hosszú perben, azt akarjuk, hogy minél gyorsabban egy újabb közbeszerzéssel, egy újabb sikeres Vállalkozóval be tudják fejezni ezt a munkát. Ebben mi nem akarunk akadályozó tényező lenni, láthatóan mi nem tudjuk folytatni. Inkább az vezet minket, hogy ne akadályozzuk az Önkormányzatot a beruházás továbbfolytatásában. Mert ez a per csak akadályt jelent.”

TI:

Amit Ön mond a Megrendelői késedelem miatt, az pontosan abba az irányba visz, hogy belemegyünk a műszaki részbe... Általunk a 42 nap az elfogadható, mi erősen vitatjuk 132 napot, ami szerintünk abszolút téves és túlzott.

RF:

Ez csak válasz volt az Ügyvéd Úr felvetésére. Nyilván vannak szélsőséges álláspontjai a Feleknek, de nem közelítenek a megoldás irányába.

drOJ:

Hogy eredményes lesz-e vagy sem, az teljesen mindegy jelenleg...

Én eltérően az Ügyvezető Úr véleményétől... hát igen, nyilván az az érdeke, hogy nullával tudjon kijönni ebből a részben teljesített projektből, ami a bevont alvállalkozók költségeinek kifizetését érinti. Ő ezt a pénzügyi részét világította meg, hogy nekünk még ennyire lenne szükségünk. ... ez egy álláspont.

A másik álláspont, amit Ön is mondott Ügyvéd Úr, hogy miután nyilvánvaló a késedelem, és mi a megegyezés során nem akarunk belemenni, hogy kinek róható ez fel, ki okozta a késedelmet, ... nyilván akkor van egy szerződéses következménye, ez a meghiúsulási kötbér, mert mindkét fél kinyilvánította véleményét, hogy meg kívánja szüntetni a szerződést, ... ez a kötbér pontosan szabályozva van, a Vállalkozási díjból kiindulva, az a számítási alap, ... meg lehet mondani könnyen, hogy 80 milliót meghaladó a kiszámított meghiúsulási kötbér mértéke. És ennek az egyezségnek a jegyében nyilván nem lenne értelme össze adogatni az egyes jogcímű kötbéreket. Ezt semmiként nem támogatnám, mert ez nem visz előre a megegyezés felé, tehát ha késedelmi és meghiúsulási kötbért is számítanánk.

A megegyezés kiindulási alapjának azt tekinteném reálisan, hogy a szerződésben meghatározott meghiúsulási kötbér mérték legyen alkalmazva, ez pedig a 20%.

Hogy ebből a kiinduló pontból a megegyezés érdekében az Önkormányzat tud-e, hajlandó-e, képes-e számszakilag engedni, vagy sem, ezt nem tudom, ez az Önök oldala.

drHF:

Imádok Kollégákkal beszélgetni, mert most már gyakorlatilag beszámításra került a meghiúsulási kötbér, tehát lépegetünk előre.

drOJ:

Igen, az én álláspontom egy jogi álláspont, ami eltér az Ügyvezető Úr álláspontjától.

BBM:

Én értem, hogy egy pozitív irányba szeretnénk elvinni ezt a folyamatot, de addig, amíg csak azt mondjuk, hogy alku tárgya hogy melyik típusú kötbért számoljuk, és melyiket vesszük figyelembe, melyikre tartunk igényt, még mindig nem tudok a 22 millió Ft-tal mit kezdeni. Addig, amíg nálunk megvannak azok a kötelmek, amikben tudunk gondolkodni, a másik oldalról nem látható mi az alapja a 22 millió elszámolásának. Mindezekon túl ott vannak, amikről eddig nem beszéltünk, hogy nekünk át kell terveztetnünk az épületet, a tartószerkezeti probléma és az energetikai követelmények változása miatt. Telik az idő, nőnek az építőipari árak...

Értem, hogy vannak kifizetetlen számlák, alvállalkozók, de nálunk meg lesznek olyan költségek, amiket most még nem is látunk, meg sem becsülhetőek.

TI:

És Testület elé kell vinni

RF:

Nálunk is pont ez volt a lényeg, hogy legyen egy teljesen más kiindulás, mert ha belemegyünk a részletekbe, akkor csak ülünk, mindenki elmondja az álláspontjait, azok nem közelednek egymáshoz. A javaslatnak egyértelműen nincs köze semmilyen állásponthez, ez egy asztalra helyezett javaslat. Hogy hogyan lehet ezt alátámasztani, azt biztosan ki lehet találni, de nem akartunk az álláspontokból kiindulni, mert ha mindenki az álláspontjához ragaszkodik, nem lesz megegyezés. A bíróság előtt is elvitatkozzatunk öt éven keresztül, aztán lesz valami. Én pont ezt akartam levenni az egész jogi háttérrel az asztalról, hogy legyen egyféle megoldási javaslatunk.

BBM:

De minket a Képviselő-testület meg fog kérdezni! Mi a jogi alapja az esetleges javaslatunknak....

TI:

A következőt kell látni: a Képviselő-testület, amikor az április 16-i ülésen határozatában felbontotta a szerződést, akkor annak az indoklási részében pontosan a szerződésből voltak pontok beidézve, a megszüntetés érdekében.

Csak a helyzetet mondom el: Odamegyünk a Képviselő-testület elé, úgy, hogy április 16-án felbontásra került a szerződés, a hivatkozott pontok alapján, és most megegyeztünk, hogy még mi fizetünk 22 millió Ft-ot. Modellezve ez az amit a Főosztályvezető Asszony mond. Ezt nem tudjuk megtenni, minket kötnek a meglévő szabályok. És Önök is aláírták azt a szerződést, amiben szerepelnek ezekre a kötbérekre utaló pontok. Mozgásterünk nincs, amire mi azt mondjuk, hogy semmisnek tekintjük a szerződést, elengedjük a követeléseinket. Nekünk megvannak azok a keretek, amikből nem tudunk kilépni. Nem, nem akarunk, hanem nem tudunk!

drOJ:

És akkor az Önök elképzelése az egyesítés keretében?

drHF:

Számoljunk el! Tudjuk azt, hogy mik az igények, meghiúsulási, késedelmi kötbérek, és vannak lehetőségeink... mondok egy példát: A 4.9-es pont azt mondja, hogy: „A vállalkozó az előre meghatározott időn belül az ütemezéstől jelentős mértékben eltér, vagy több ízben elmarad, már előre látható, hogy a teljesítési határidőt nem tudja tartani... a megrendelő jogosult...” Rövidítve, a lehetőségünk pl.: megbízunk egy másik Vállalkozót, az Ön terhére megcsináltatjuk a beruházást. „Az ár mellékes”

A megállapodásban az a szép, hogy mindkét fél valamilyen szempontból közelít. Ami tény, hogy itt van egy aláírt szerződés, amiben vannak jogok és kötelezettségek. Ugyanakkor van egy olyan jogszabály, – amire az Alpolgármester Úr nem tért ki, – „akit idegen vagyon

kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelezettségének megszegésével vagyoni hátrányt okoz, az hűtlen kezelést követ el.” ... Tehát nekem, mint az Önkormányzatot képviselő Ügyvédnek arra kell vigyáznom, hogy még 1 Ft sem csússzon ki. Nem arról szól, hogy engedek valamit.

Itt a Képviselő – testület felel ezért, és nekünk az a dolgunk, az Alpolgármester Úrral, Szakértőkkel, Munkatársakkal együtt, hogy érvényt szerezzünk ezeknek.

RF:

Amennyiben az előző megbeszélésen az hangzik el, hogy mi mindannyian a jog és a szerződést bújva az eddigi történéseket bújva alakítsunk ki álláspontot, akkor kár volt eljőnnünk, nem jövünk el, mert akkor azt mondtuk volna, hogy sose lesz megállapodás. Ha nem az lett volna a múltkori megbeszélés végén, hogy dolgozzunk ki egy javaslatot, akkor nem jövünk el, kár itt mindenki idejét tölteni. Nekünk megvan az álláspontunk, teljesen ellentétes az Önökétől, akkor minek vagyunk itt. Mi egy megállapodási javaslatot adtunk.

BBM:

Mi továbbra is a csomagot hiányoljuk.

RF:

Nem tudunk csomagot letenni, mert mi az egyik szélsőséges álláspontot képviseljük, Önök meg a másikat, ebből így nem lesz megállapodás.

TI:

Ez a javaslat el sem tudna jutni a Képviselő-testületig, mert a közbenső szűrő, a szakemberek véleményezése alapján elvetésre kerülne.

Hórich Szilvia, Közgazdasági Főosztályvezető: (HSz)

Ennek a szerződésnek van olyan pontja, ami a műszaki teljesítéstől függetlenül előírja ezt a 20 %-os meghíúsulási kötbért. A 9.4-es pont egy egyszerű dokumentum bemutatásról szól, ami késve következett be, így ez objektíve megáll ez a kötbér. Én mozgásteret kizárólag a készségi fok meghatározásánál látok, vagy talán még a késedelmi kötbér lehet egy ilyen, ahogy a Jogászok értekeztek róla.

TI:

Azt gondolom, hogy tovább nem érdemes egymás idejét rabolnunk, azért bízom abban, hogy az elhangzottak alapján akceptálja az Önkormányzat szempontjait. Nem tudom, hogy szükséges-e valamelyik fél részéről erről valami írásos nyilatkozat kiadása, ezt a Jogászok tudják eldönteni. Akkor a Bíróságon találkozunk, mert mi az elmondottakból engedni nem tudunk.

BBM:

Kéri a javaslat írásban történő megküldését, ellenkező esetben a tárgyalás jegyzőkönyve fogja ezt a célt szolgálni.

A további beszélgetés idézésétől az álláspontok, vélemények döntően megismételt elhangzásai miatt eltekintünk.

Az Önkormányzat részéről a továbbiakban sem zárjuk ki egy írásban kezdeményezett, elszámoláson alapuló megállapodás megkötésének lehetőségét.

A jegyzőkönyvet lejegyezte:

Kósa István

Hitelesítette:



Benedekné Bagyinszki Márta
Főosztályvezető

Bp. XV. Deák utcai Összevont háztorvosi és gyermekorvosi Rendelőintézet

Kivitelezés elszámolása 3. Tárgyalás

2018. július 2. 14:00 óra,

Budapest Főváros XV. Ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Jelenléti ív

Név:	Cég:	Telefonszám/E-mail:	Aláírás:
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]
[Handwritten Name]	[Handwritten Company]	[Handwritten Phone/Email]	[Handwritten Signature]