



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 41.

Merényi Tamás	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	II. 7.		X			X
Pénzügyi osztályvezető	II. 8.		Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető	II. 7.					
Aljegyző			PFB		OKEB	
Jegyző	II. 8.		II. 9.			

Meghívott személyek:

- Bozsik Ádám – BVV Kft. ügyvezetője
- Hegedűs István Péter - szakértő

Mellékletek:

1. faanyagvédelmi szakértői vélemény
2. vállalkozási szerződés tervezete (a határozati javaslat melléklete is)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. február 14-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Mezei Mária Ház állagmegóvó munkálatainak elvégzéséről

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (II. 14.) Kt. határozata a Mezei Mária Ház állagmegóvó munkálatainak elvégzéséről

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Budakeszi 1489 hrsz.-ú, természetben a 2092 Budakeszi, Petőfi u. 18. szám alatti Mezei Mária Ház állagmegóvó munkálatai elvégzését, mely munkára vonatkozóan vállalkozási szerződést köt a BVV Kft.-vel a melléklet szerinti tartalommal. A munkálatok fedezete bruttó 10.000.000,- forint összeg erejéig az Önkormányzat 2017. évi költségvetése.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti vállalkozási szerződés ügyvédi ellenjegyzést követő aláírására.
3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1. pont szerinti összeget a 2017. évi költségvetésbe tervezze be.

Felelős: 1. és 2. pont: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
3. pont: dr. Remete Sándor jegyző

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: a döntést követő 15 napon belül
3. pont: a 2017. évi költségvetés tervezése

Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata 1999. 06. 29-én életjáradéki szerződést kötött Lelbach Jánossal (1929. 03. 27.). A szerződés értelmében Lelbach János az Önkormányzat tulajdonába adta a Budakeszi 1489 hrsz.-ú, természetben a 2092 Budakeszi, Petőfi u. 18. szám alatti ingatlant, és a házban lévő ingóságokat.

A szerződés 8. pontjában az Önkormányzat vállalta, hogy Mezei Mária emlékére emlékházat alakít ki, az épület bejáratánál emléktáblát helyez el. A szerződés 10. pontja szerint az Önkormányzat vállalta továbbá azt is, hogy az épületek és berendezési tárgyak állagát megőrzi, az egész ingatlant tisztán és rendben tartja.

Barbara Grut – Lelbach János törvényes örököse - és Tóth Barnabás ingatlan átadó levelükben hívták fel az Önkormányzat figyelmét, hogy nem tett eleget a szerződés 8. pontjában vállalt kötelezettségeinek, valamint arra, hogy az ingatlan állaga felgyorsuló romlást mutat.

Elsődleges kérésük az, hogy az Önkormányzat a ház állagának javításával tegyen eleget a szerződésben vállalt kötelezettségeknek.

Az Önkormányzat felkérte Hegedűs István faanyag-szakértőt, hogy végezze el a Mezei Mária Ház teljes faanyag-szerkezetének (tetőszerkezet, zárófödém, földszinti padlózat, nyílászárók) állapotfelmérését, amely alapján a további állagmegóvó intézkedések elvégezhetők.

A BVV Kft. a vállalkozási szerződés aláírását követően megbíz egy tervezőt a ház állagmegóvó munkálatainak, valamint a hasznosítási lehetőségek szerinti kialakítás ütemezésére, amely javaslat elfogadását követően a felújítás megkezdődhet.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a fenti határozati javaslat elfogadását.

Budakeszi, 2017. február 7.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s. k.
polgármester

Hegedüs István Péter
faanyagvédelmi szakértő
BpPmMK szám: T-01-0394
adószám: 70594258-1-43

1111.Budapest, Lágymányosi u. 14.
tel.: 365 6265 mobil: 203 11 20 80
e-mail cím: hipl @ freemail. hu

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

a Budakeszi, Petőfi u. 18. sz. épület
zárófödémének, tetőszerkezeti faanyagának,
padlóburkolatainak és nyílászáróinak állapotáról.

Budapest, 2016. október hó

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

a Budakeszi, Petőfi utca 18. sz. épület
zárófödémének, tetőszerkezeti faanyagának, padlóburkolatainak és
nyílászáróinak állapotáról.

A Budakeszi Város Önkormányzata az eredetileg lakóház céljára szolgáló, később Mezei Mária múzeumként funkcionáló, ma már hosszabb ideje zárva tartott épület felújítását tervezi, ennek előzményeként kaptam felkérést a címben jelzett szerkezetek faanyagvédelmi szempontból történő vizsgálatára.

Épület és szerkezet ismertetés

Az önálló telken szabadon álló, alaprajzilag négyzet alakú, DK-i tájolású utcai homlokzatával a járda vonalára telepített kertes családi ház alagsor (pince) + földszint + padlástér szintekből áll. A zárófödém csapos fagerendás szerkezetű. A kert felőli végén kontyolt nyeregtetős kialakítású fedélszék egyszerű szarufasoros, torokgerendával merevített, a födémmel oly módon egybeépített, hogy a szaruállásokban a csapos gerendák között a borított gerendás födémre jellemző négyoldalt fűrészelt gerendákat helyeztek el. A héjazatot lécekre helyezett duplán rakott hódfarkú cserép alkotja. A faanyagú vízszintes burkolatot hajópadló képezi, az eredetileg – feltehetően – nyitott teraszt deszka alsó részű, szimpla üvegezésű fallal vették körül és ismeretlen szerkezetű, fémlemez borítású tetővel fedték be. A padlástér és az alagsor az e helyiségből nyíló falépcsőkön közelíthető meg.

Helyszíni vizsgálatok

A helyszíni vizsgálatokat megelőzően a zárófödémeket a vonatkozó előírásoknak megfelelően sávosan feltárták, az így láthatóvá vált elemszakaszokat valamint a tetőszerkezet elérhető részeit egyenként megvizsgálva, célszerszámmal megkopogtatva vizsgáltam, a nem elérhető helyeken szűrőfényes megvilágítás mellett kutattam a károsodásra utaló jeleket.

A padlózatot az alagsori szobában – ahol a hajópadló állapotából annak és az

alatta lévő párnafák károsodott volta kívülről is feltételezhető volt – több ponton megbontottuk, míg ezt a földszinti helyiségekben tekintettel arra, hogy ezekben sem a helyszíni körülmények, sem a szemle erre nem utalt, a feltárások számát minimálisra csökkentettük, az esetleges károsodásokat gépi fúrással a fúrószál behatolási ellenállásának esetleges változásának mértékével kíséreltük meg felderíteni.

A nyílászárókat egyenkénti szemlével, kopogtatási eljárással, hegyes ár több ponton történő beszúrásával vizsgálatuk.

Megállapítások

Tetőszerkezet

Első ránézésre megállapítható, hogy a szarufák és a torokgerendák a szokványosnál vékonyabbak, karcsúbbak, amit még fokoz, hogy a szarukiosztás zömmel 100 – 120 cm között váltakozik. Ehhez jön még a sűrűn rakott léceken lévő dupla hódfarkú cserepek terhe, ennek ellenére – két helyen előforduló tetősík behajlástól eltekintve – a tető stabilnak látszik.

A szerkezet kora előttem nem ismeretes, de szemmel láthatóan egy – két javításon, alátámasztáson kívül – eredetinek tűnik.

A már említett módon történt részletes vizsgálat alkalmával az elemeken biológia károsítók – gomba vagy rovar – meglétére nem derült fény.

A lécezet erősen avult, elsősorban a DNy-i oldalon szövetfellazult, a terhek biztonságos viselésére alkalmatlanná vált. A cserepek előregedtek, mállékonyak, rajtuk sókivirágzás, lemezes elválások vannak.

Zárófödém

A tárgyalt nagyságú épületek zárófödémek általában borított fagerendás szerkezettel készültek, ami gyakorlatilag itt is megvan, az alsó – felső borítódesszkázat helyett azonban – ellentétben a szarufákkal – igen nagy szelvényű, a szaruállásokban kötőgerendaként is viselkedő födémek közé csapos fagerendákat építettek be.

A feltárt elemszakaszok egyenkénti vizsgálata alapján megállapítható volt, hogy azok állapota – egyetlen pont kivételével – károsodás mentes, a terhek további viselésére alkalmas.

A károsodott elemvég az utcai- és oldalszárny találkozásánál lévő kémény mellett következett be. Okozója egy mára már kipusztult, gombaképletek hiányában pontosan nem meghatározható, cellulóz bontó gombafaj, mely csak az adott elem felületére terjedt, a néhány cm mélységű szelvénycsökkenés számottevő teherviselő képesség csökkenést nem okoz.

A feltárási sávokat a mellékelt padlástéri vázlatrajzon vastag vonalakkal, a károsodott elem helyét karikával jelöltem.

Az épület padlásfeljáróval szemben lévő sarkában az utcai és oldalfal találkozásánál – mely pontokon általában sok esetben fordul elő gombakár – az ott felhalmozott törmelék miatt a feltárást elkészíteni nem lehetett.

Padlózat

Földszint

A vizsgálatok során sem a feltárásokban, sem a fúrási próbák alkalmával biológiai károsodásokra nem bukkantunk. Az utcai nagyobb szobában a szokványosnál szélesebb hajópadló elemek egy része hossztengety irányban kismértékben behajlott, ennek oka azonban nem gomba- vagy rovarkár.

Alagsor

Az alagsori szobában lévő hajópadló több pontján és kiterjedten készített feltárásokban úgy azokon mint a párnafákon nagymértékű korhadás, vaskos gomba micélium kötegek meglétét észleltük, a faanyag és a feltöltés nedves volt. A károsodást a pincegomba (*Coniophora cerebella*) megtelepedése és elterjedése okozta, a fertőzés jelenleg is erőteljesen aktív. A gomba a fürdőszoba küszöbét és ajtó tokjának és borításának alsó részét is megtámadta. Kiváltó okaként szigetelési hiányosságokból adódó tartós átnedvesedés jelölhető meg.

A pincébe vezető falépcsőn gomba- vagy rovarkárosítás jelei nem mutatkoztak, a lépcsőfokok azonban kopottak, balesetveszélyesek.

Nyílászárók

Földszint, alagsor

A helységek közötti ajtókon károsodásra utaló jeleket az alagsorban lévő fürdőszoba ajtajának kivételével nem találtunk, a rajtuk lévő festékréteg bár régi, felpattogzások nincsenek.

Ugyancsak károsodás mentesnek tűnnek az ablakok borításai, az ablakszárnyak, az alkalmazott fúrési próbák során fúrási sebességváltozás nem volt, ami arra utal, hogy a tokok állapota is megfelelő. Ez utóbbival kapcsolatban kétséget ébreszthet az a tény, hogy a kopogtatási eljárás során – első sorban a vízszintes részeken – kongó hang hallatszott, melynek oka lehet a tok károsodása, de ennél valószínűbb, hogy a tok és a borítódeszkák között már a beépítés óta légrés van. Eldönthetősége érdekében nagymértékű roncsolással járó feltárásokat kellett volna készíteni, melynek várható eredménye nem áll arányban a pusztítás mértékével.

Az elhanyagolt, sok helyen már lepergett festésű külső ablakszárnyakon, döntő mértékben azok esővetőin ill. a külső, szabadon álló párkányokon bekövetkezett 1 – 2 mm mélységű szálirányú vájak fizikai tényezőkre vezethetők vissza, oka a nyári perzselő nap, a csapadék és a fagy ráhatásának következménye.

Javaslat

Tetőszerkezet

A vizsgálatok alapján faanyagvédelmi szempontból a fedélszék teherviselő elemei esetében beavatkozást nem tartok szükségesnek, hozzátéve, hogy a szarufák jelenleg héjazat által takart oldalain már meglévő károsodások meglétét teljes mértékben kizárni nem lehet.

Javaslom úgy a cserepek, mint a lécezet teljes cseréjét. Annak elbírálása, hogy a szarufák jelenlegi szelvényméretei az új héjazat terheinek viselésére alkalmasak, vagy azokat meg kell erősíteni, esetleg cserélni, statikus tervező hatásköre.

Nem volt vizsgálható a fedett veranda feletti tetőszakasz, ami egyébként az épülettől teljesen független. A biológiai károsodások döntő mértékben felülről, esetleg az elem belsejéből indulnak ki, ezért a vizsgálathoz a bádoghéjazatot el kellett volna távolítani. Egy helyen a vakolatot alulról levertük, felette nádazat és deszkázat látszott. Amennyiben a bádogozás egyéb okból elbontásra kerül, a tartóelemek állapotát ellenőrizni kell.

Zárófüldém

A felületén károsodott elemről a fellazult réteget bárdolással vagy más fizikai módszerrel el kell távolítani, a bárdolási hulladékot elégetéssel megsemmisíteni vagy elásni.

A sarokban lévő elmaradt mintegy 1,0 m-es hosszúságú szakaszon a feltárást utólag el kell készíteni és meggyőződni, hogy az alatta lévő elemek károsodás mentesek-e.

Mindkét szerkezetre vonatkozóan érvényes, hogy a héjazatot rendszeresen ellenőrizni, szükség esetén haladéktalanul javítani kell, mert a faanyagra jutó csapadék nagyban elősegíti a farontó szervezetek megtelepedését.

Padlózat

Földszint

Beavatkozást nem tartok szükségesnek. A hajópadlók behajlása esztétikai hiba, korrekciója vagy meghagyása tervezői hatáskör.

Alagsor

A szobában lévő hajópadlót és párnafákat el kell bontani, hermetikusan zárható zsákokba vagy konténerbe gyűjteni és arra alkalmas helyen elégetéssel megsemmisíteni. A feltöltést gondosan át kell gereblyézni, hogy abban fertőzött fa törmelék ne maradhasson.

Az új burkolat lefektetése előtt a szigetelést meg kell oldani, a feltöltést légszáraz állapotig szárítani vagy kicserélni. Mérlegelésre javaslom beton aljzatra ragasztott padló készítésének, vagy nem faanyagú vízszintes burkolat alkalmazásának lehetőségét.

Nyílászárók

Földszint, alagsor

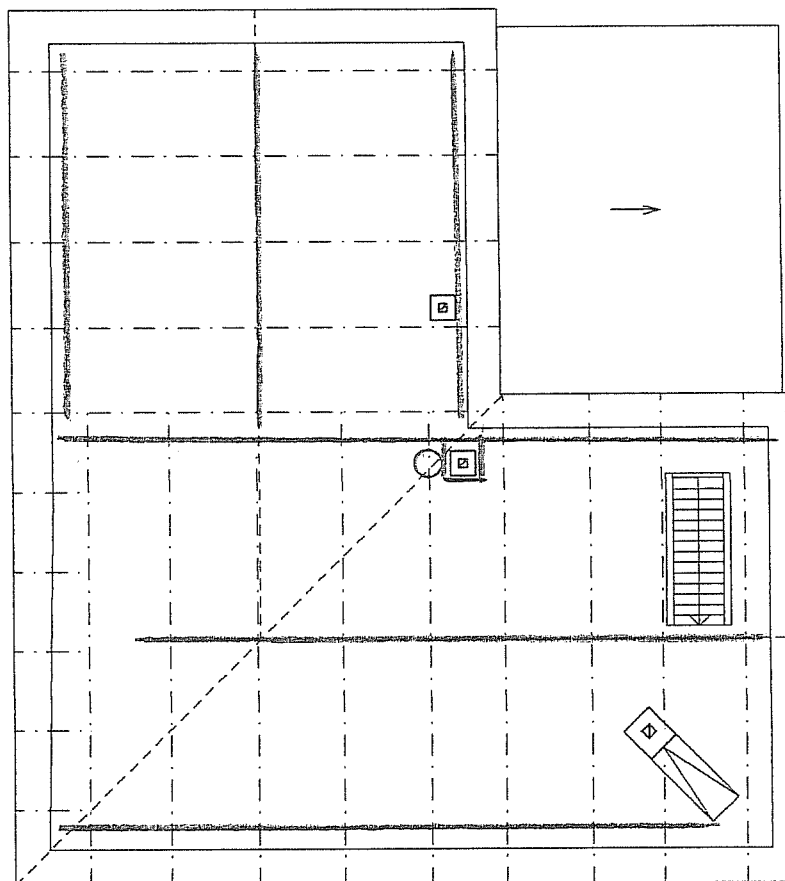
Az ajtók és ablakok vonatkozásában – kivéve az alagsori fürdőszoba ajtaját – faanyagvédelmi szempontból történő beavatkozásra okot nem találtam. Az elhanyagolt, festékhányos ablakok megfelelő zárhatóságát épület asztalos szakiparossal át kell vizsgáltatni, ha kell javítani, az ablakkereteket, tokokat és egyéb részeket megfelelő előkészítés után újra kell mázolni. Vonatkozik ez a zárt veranda faanyagú részeire is.

Az alagsorban lévő fürdőszoba ajtajó borítódeszkáinak tokjainak károsodott részeit 30 cm ép szakasz ráhagyásával le kell csonkolni majd szakszerű toldással helyreállítani.

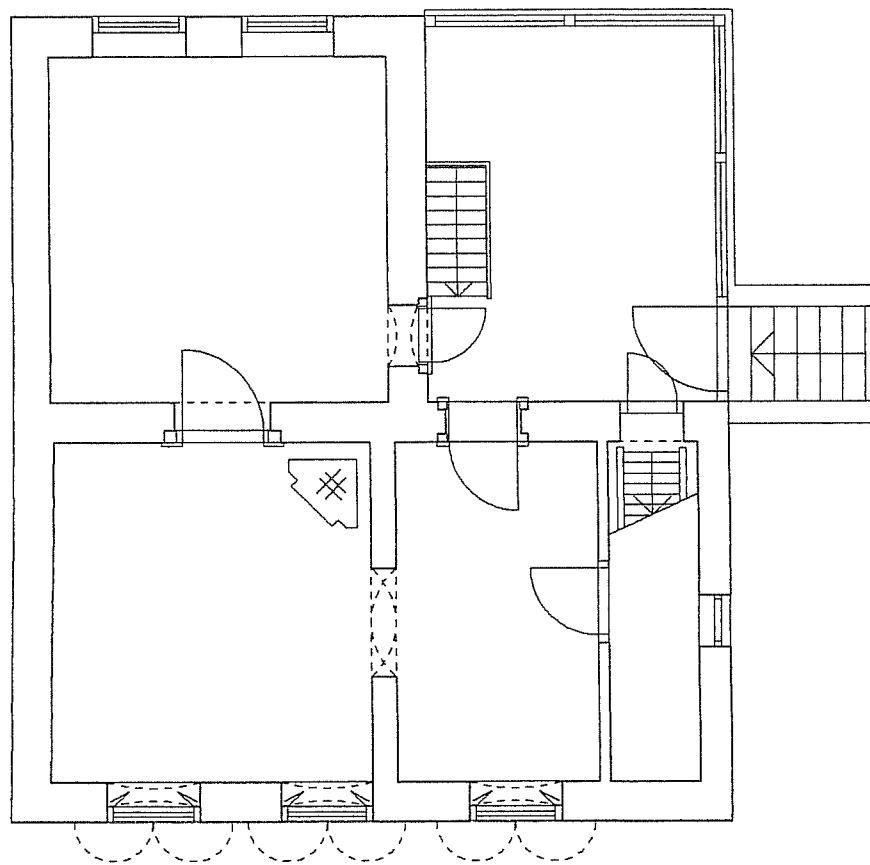
Fentiek az épület faanyagú szerkezeteire vonatkoznak, más – alapozás, falak, stb. – állapotát a felújítás tervezése előtt építész vagy statikus tervezővel javaslom felülvizsgáltatni.

Budapest, 2016. október 26.

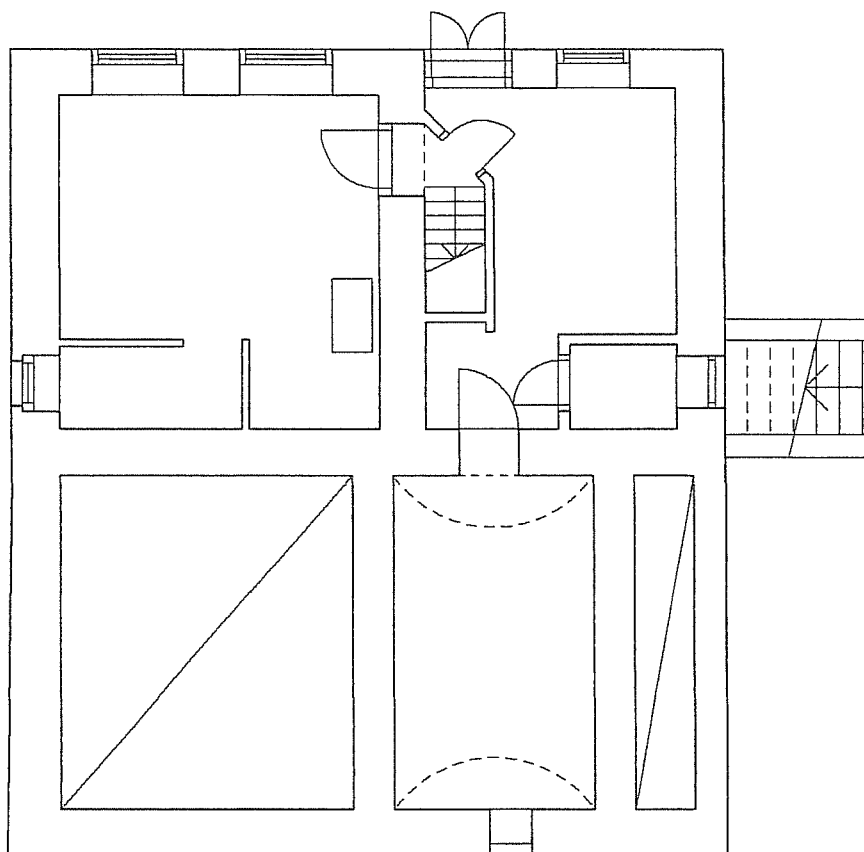

Hegedüs István Péter



BUDAKESZI,
Petőfi u. 18.
PADLÁSTÉRI ALAPRAJZ
M=1:100



BUDAKESZI,
Petőfi u. 18.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
M=1:100



BUDAKESZI,
Petőfi u. 18.

ALAGSORI ALAPRAJZ
M=1:100

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Budakeszi Város Önkormányzata (székhely: 2092 Budakeszi, Fő u. 179., statisztikai száma: 15730095-8411-32113, adószáma: 15730095-2-13, bankszámlaszáma: 11742348-15390022, képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester) mint megrendelő, a továbbiakban: Megrendelő,

másrészről

Budakeszi Városfejlesztési és Városüzemeltetési Kft. (székhely: 2092 Budakeszi, Fő u.179, cg: 13-09-130253, adószáma: 14843008-2-13, bankszámlaszáma: 11742348-20017015-00000000, képviseli: Bozsik Ádám Patrik ügyvezető) mint vállalkozó, a továbbiakban Vállalkozó, együttes említésük esetén Felek között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

I. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

- 1.1. A Megrendelő megrendeli a Vállalkozó elvállalja, Budakeszi Város Önkormányzata tulajdonban lévő, 2092 Budakeszi, Petőfi u. 18. szám alatti Mezei Mária Ház állagmegóvó munkálatai elvégzését.

II. HATÁRIDŐK

- 2.1. A munkaterület átadásának időpontja: a munka megkezdésének időpontja.
- 2.2. A szerződés teljesítésének határideje: 2017. május 31.

III. VÁLLALKOZÓI DÍJ, SZÁMLÁK KIFIZETÉSE

- 3.1. A Vállalkozó vállalja, hogy a szerződés 1. pontjában meghatározott építési munkálatokat I. osztályú minőségben, határidőben bruttó 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint fix áron elvégzi.
- 3.2. Vállalkozó kijelenti, hogy a vállalkozói díj tartalmazza a jelen szerződés tárgyát képező munkák teljes körű megvalósításának költségeit.
- 3.3. Megrendelő kijelenti, hogy a tárgyi munka megvalósításának pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.
- 3.4. A vállalkozói díj elszámolása a Vállalkozó által a Megrendelő felé benyújtott számla ellenében történik – 8 napos banki átutalással.
- 3.5. Részszámla benyújtására a Vállalkozó nem jogosult.

IV. MŰSZAKI FELTÉTELEK

- 4.1. Amennyiben valamely építményrész nem teljesíti a minőségre vonatkozó előírásokat a Megrendelő kizárólagos joga eldönteni, hogy a csökkent értékű munkát teljesítésként értékcsökkenéssel elfogadja, vagy kijavítást kér az I. osztályú minőség követelményeinek megfelelően.
- 4.2. A Vállalkozó az egyes eltakarásra kerülő munkarészeket csak a műszaki ellenőr engedélyével takarhatja el. Az eltakarásra kerülő munkarészek minőségét tanúsítania kell. A Megrendelőt az eltakarás megkezdéséről értesíteni köteles.

V. A MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. A Megrendelő köteles a teljes munkaterületet a szerződésben megjelölt időpontig a Vállalkozó részére biztosítani.
- 5.2. A Megrendelő a Vállalkozó készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvételi eljárást kitűzi és arra szükség szerint az érintett szakhatóságot meghívja.

VI. A VÁLLALKOZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 6.1. A Vállalkozó a szerződés teljesítése során bekövetkező esetleges problémákat és akadályoztatásokat - különös tekintettel a teljesítési határidőkre és a szerződéses összegekre – köteles a Megrendelővel azonnal írásban közölni.
- 6.2. A munkahelyen tárolt anyagokért Vállalkozó felel. Megrendelő jogosult a beépítésre kerülő vagy beépített anyagok minőségét ellenőrizni. A beazonosítható műbizonylatokat Vállalkozónak a munkahelyen kell rendezett formában megőrizni s az átadási dokumentációban Megrendelőnek a műszaki átadáskor átadni.
- 6.3. Vállalkozó kötelezettséget vállal az állag-, vagyon - és életvédelem biztosításának garántálására, az okozott károk helyreállítására, illetve megtérítésére. Vállalkozó nem szakszerű munkavégzésből eredő károkért teljes körű felelősséggel tartozik.
- 6.4. Vállalkozó a végleges műszaki átadásig köteles gondoskodni a beépített, elkészült munkarészek védelméről és szüksége esetén (rongálás vagy lopás) azok javításáról, pótlásáról.
- 6.5. Vállalkozó köteles a munkaterület megközelíthetőségét biztosítani. (Mentő, tűzoltó, szemétszállítás.)
- 6.6. Vállalkozó köteles a munkavégzés során a vonatkozó érvényben lévő tűzvédelmi, munkavédelmi, környezetvédelmi előírásokat betartani.

VII. EGYÉB MEGÁLLAPODÁSOK

- 7.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatban nyilatkozattételre, aláírásra jogosult:

Megrendelő részéről: Dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Vállalkozó részéről: Bozsik Ádám Patrik ügyvezető

7.2. A kivitelezés felelős helyszíni műszaki irányítója:

Megrendelő részéről: Merényi Tamás műszaki osztályvezető

Vállalkozó részéről: Csernai Judit műszaki ellenőr

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Megrendelőnek és a Vállalkozónak meg kell tennie mindent annak érdekében, hogy tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéssel kapcsolatban merült fel. Minden felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről, a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni. Ha a felek az említett közvetlen tárgyalások megkezdésétől számított 30 napon belül nem tudják megoldani a szerződés alapján vagy ezzel összefüggésben keletkezett jogvitájukat, úgy alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességének.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az ide vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen megállapodást, amely 5 szó szerint megegyező eredeti példányban készült, a szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budakeszi, 2017. február

.....
Budakeszi Város Önkormányzata
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester
mint Megrendelő

.....
BVV Kft
Bozsik Ádám Patrik
Ügyvezető
mint Vállalkozó

Pénzügyi ellenjegyzés:
Budakeszi, 2017. február

.....
Cserép Zsolt
pénzügyi osztályvezető