



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/233 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: [polgarmester@biatorbagy.hu](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu)  
• [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

#### Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási koncepciójáról

##### Tisztelt Képviselő Testület!

A Q Design Kft. által készített, önkormányzati intézményi épületek állapot felmérésére vonatkozó tanulmány nyomán, a Műszaki osztály elkészítette az alábbi – saját tapasztalatain alapuló – állásfoglalását:

Az ingatlanok vizsgálatát és állásfoglalásunkat a Q Design Kft. által készített állapotfelmérés, helyszíni szemlék, az üzemeltetések során szerzett tapasztalataink valamint a rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján állítottuk össze. Vizsgálati szempontunk első sorban az ingatlanok *biztonságos és rendeltetésszerű használatának* hosszú távú fenntartása volt, mely során meghatároztuk

- az egyes épületek állékonyságát, rendeltetésszerű használatát veszélyeztető hibákat, hiányosságokat. Ezek megoldása sürgős, 1 éven belüli feladatok.
- Az évenkénti kötelezően elvégzendő, de a *kötelező jókarbantartás körét* meghaladó felújítási feladatokat (általános felülvizsgálatok, szervízkönyvek, mérési jegyzőkönyvek aktualizálása, festés, mázolás, csapadékvíz csatorna tisztítás.stb.).
- Az ingatlanok egyéb, állékonyságot nem veszélyeztető, azonban a rendeltetésszerű használat során gondot okozó hibák, hiányosságokat, melyek megoldása hosszú távon (5-10 éven belül) indokolt.
- Fentiek ismeretében, műszaki és gazdaságossági szempontból, hosszú távon fenntarthatónak illetve bontandónak ítéltük az egyes épületeket.

##### 1, Az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges jókarbantartási feladatok:

Minden vizsgált ingatlannál rendszeresen meg kell vizsgálni a csapadékvíz (nem megfelelő kezeléséből) eredő vizesedést, melyeket sürgősen el kell hárítani, mert ez okozza a legsúlyosabb állagromlást épületeinkben:

- lyukas, hiányos tetőhéjazat,
- csapadékvíz elvezető csatorna feleljen meg a funkciójának, ne legyen eltömődve, kilyukadva vagy helyéről elmozdulva,
- épület körüli járda, talaj kialakítása vezesse el a felszíni vizeket az épülettől,
- ingatlanokon belüli csapadékvíz kezelés szakszerűen legyen megoldva.

**A hosszú távon önmagát áztató épület idővel visszafordíthatatlan károkat szenved, amely a tartószerkezetek teherbíró képességének részleges vagy teljes megszűnéséhez vezethet, veszélyt jelenthetnek a bennük és a közvetlen környezetükben tartózkodókra.**

##### 2, Épületek gazdaságos üzemeltetésének és felújíthatóságának vizsgálata:

Némelyik régi épületünk magasan lévő talajvizes területen helyezkedik el, azonban koruknak megfelelően sem megfelelő alapozással, sem pedig talajvíz(nedvesség) elleni szigeteléssel nem

rendelkeznek. Teherhordó falazataik jellemzően vegyes rendszerűek, sósúti mészkő és vályog, melyek különösen érzékenyek a nedvességre, stabilitásukat bármikor elveszíthetik.

Alkalmanként nagyon sok pénzt költünk rájuk, különböző – jellemzően nagyon költséges - szigetelési megoldásokat alkalmazunk és még így sem igazán kapunk száraz épületeket. Hosszú távú megoldást a bontás, valamint jó vízszigetelésű, lábazattal rendelkező – a jelenlegi viszonyoknak megfelelő - korszerű épületek építése jelentene, melyek bekerülési költsége és fenntarthatósága, üzemeltetése jóval alacsonyabb költségekkel járna.

Álláspontunk szerint gazdaságilag nem ésszerű több 10 milliós felújításokat végezni ezen épületeken, mert az ingatlanok értékét nem növeli a ráfordított összegekkel, üzemeltetésük számottevően nem lesz olcsóbb, és akut problémájukat csak pár évre oldja meg. (pl.: Könyvtár, Tájház, Bábosház, Községi ház, Fő utcai óvoda).

**Fontosnak tartjuk, hogy azokat az akut problémákkal küzdő épületeinket, melyeket 2-5 évente visszatérő módon próbálunk megszabadítani az állékonyságot veszélyeztető állapotuktól a jövőben szakértővel (tartószerkezeti, geotechnikai, fa és szigetelési szakértő) vizsgálataink felül, és a szakvéleményekben minden esetben megoldási javaslatok is szerepeljenek.**

**Ezért javasoljuk, hogy azon ingatlanjaink, amelyek esetében tervezői vagy kivitelezői költségbeclés nélkül is egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan műszaki felújításának teljes költsége meghaladná az ingatlan forgalmi értékének 30%-át, kerüljenek az hosszabb távon (5-10 éven belül) bontandó kategóriába. A településtörténeti szempontból jelentősnek mondható épületeink természetesen a jelenlegivel megegyező kubatúrával, de korszerű technológiával visszaépíthetők, így nem tűnnek el nyomtalanul Biatorbágy életéből.**

### **3, Önkormányzati tulajdonú intézményeinkkel kapcsolatos folyamatos feladataink:**

- Épületeink rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát biztosító jókarbantartási munkák rendszeres, évenkénti elvégzése, mely az épület értékének kb.: 4%-át jelenti.
- Szerzőkönyvek aktualizálása, érintésvédelmi jegyzőkönyvek évenkénti elkészíttetése.
- Ahol munkahelyek vannak, és az ingatlant napi rendszerességgel nagyszámú lakos használja, továbbá az állandó tartózkodásra szolgáló épületek élvezzenek prioritást.

Minden önkormányzati tulajdonú épületnél fontos, hogy évente legalább kétszer ellenőrzésre kerüljön az épület és környezete, az ellenőrzéseken tapasztaltak az épület szervízkönyvében rögzítésre kerüljenek. Az ereszcSATornákat és csapadécsatornákat két havonta ellenőrizni szükséges, hogy a csapadékvíz gondtalanul elfolyhasson. Ahol szükséges a csatornákat javítani kell.

Az intézményekben minden évben tisztasági festést szükséges végezni. Tervezetten és ütemezetten 3 évente a fa és fém szerkezetek mázolására van szükség.

Városgondnokság és az, egyes intézmények gondnokai által elvégzendő javasolt rendszeres feladatok: eseti festés, mázolás javítások, a csapadékvíz elvezető rendszerek rendszeres tisztítása, karbantartása, udvari térburkolatok esetenkénti javítása, kerítések karbantartása, játszóeszközök kisebb javítási munkái.

### **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint:**

**54. § (1)** Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

**(2)** A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

### **Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint:**

**2. § d) jókarbantartó tevékenység:** a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka,

**34. § (1) Az építmény szervizkönyve igazolja**

**a) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára,**

**b) a (6) bekezdésben meghatározott követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra, és**

**c) az építmény állapotára**

**vonatkozó tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.**

(2) Szervizkönyvet kell vezetni a tömegtartózkodásra szolgáló építményre, az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet szerinti I. kategóriába sorolt műemlék építményre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építményre, valamint a honvédelmi és katonai célú építményre vonatkozóan. Egyéb esetben a szervizkönyv vezetéséről az építmény tulajdonosa dönt.

(3) Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervizkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének vagy a használatbavételi tudomásulvételének a napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervizkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek.

**(4) A külön jogszabályban meghatározott esetekben elkészített energetikai tanúsítvány a szervizkönyv mellékletét képezi.**

(5) Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény

a) jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és

b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározottak teljesítése érdekében az építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint - arra külön jogszabály szerint jogosultsággal rendelkező szakértővel - felülvizsgáltatni

a) a tűzbiztonság,

b) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,

c) a használati biztonság,

d) a zaj és rezgés elleni védelem,

e) az energiatakarékosság és hővédelem,

f) az életvédelem és katasztrófavédelem

követelményeire vonatkozóan a külön jogszabályban foglaltak szerint.

(7) A felülvizsgálatot a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyosság) követelményeire vonatkozóan a tömegtartózkodásra szolgáló építmény, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építmény, valamint a honvédelmi és katonai célú építmény esetében legalább 20 évenként el kell végezni. Egyéb építmények esetében a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell lefolytatni.

(8) Az építmény felülvizsgálatát igazoló szakértői vélemények, javaslatok, megállapítások és az építmény fennállása alatt az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát befolyásoló vagy a tartószerkezetét érintő építési-szerelési munkák elvégzésének igazolása, leírása a szervizkönyv részét képezik, ennek hiányában ezeket az ingatlan tulajdonosa köteles megőrizni.

(9) A szervizkönyv az építmény tartozéka, tulajdonosváltáskor az új tulajdonos részére át kell adni.

**Fentiek alapján szervizkönyvet kell vezetnünk óvodáinkról, bölcsődénkről, Faluházról, Községi házról és a könyvtárról (továbbá az iskoláinkról is).**

**I. Óvodák, bölcsőde:**

Óvodáink és bölcsődénk nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), naponta 50-100-150 ember megfordul bennük. Az udvarok burkolatára, játszó eszközökre rendszeresen költeni kell. Mind az intézmények udvarán lévő füves felületek, mind a játszóeszközök folyamatos karbantartást, fejlesztést, esetlegesen cserét igényelnek. Az udvarok a gyermekek levegőzésének, szabadtéri mozgásának, fejlesztésének színtere. A kikopott füves területek csapadékos időben sártengerré válnak. A játszóeszközök a használatuk során kopnak, a festésük sérül, az egyes alkatrészek sérülhetnek. Rendszeresen szükséges az ellenőrzésük, szükség esetén cseréjük, karbantartásuk.

**a) Fő utca 61., Vadvirág óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 92,5 millió Ft)

Az épület külső homlokzatán is látható vízesedés miatt hosszú távon bontásra javasoljuk, már két féle módszert alkalmaztunk korábban, egyik sem hozott eredményt, az épület külső

teherhordó falazatai továbbra is vizesek, egészségtelen a bent tartózkodók számára (penész..stb.). Az épület közterület felőli teherhordó falazatán (lábazati fallal együtt) szerkezeti repedések láthatóak, amely az épület süllyedéséből adódik, továbbá pár éve elkészített „vízzáró” lábazati szigetelés még magasabbra nyomta a szerkezet vizesedését. A függőleges teherhordó szerkezet sós-kúti mészkőből épült, nem megfelelő alapozással és vízszigetelés nélkül. Az állandó nedvesedés hatására a sós-kúti mészkő stabilitása folyamatosan romlik, rövid időn belül akár teljes falszakaszok cseréjére, aláalapozásra is szükség lehet. A tetőszerkezetet kb.:17 éve cseréltük. Az udvaron lévő játszóeszközök és bútorok felújításra szorulnak (térburkolás, tereprendezés a növényeket pótolni szükséges). Komoly problémát jelenthet a Fő utca felőli kb.: 1,20 magas támfal, amely az óvoda játszó udvarát tartja, azonban mély szerkezeti repedések, és jelentős hasasodás, kidőlés tapasztalható, amely részben a közvetlen közelében lévő koros fának és a megtartott földtömeg vízelvezetésének hiánya miatt alakult ki. Álláspontunk szerint a támfal elbontásával, és a játszó udvar teraszosításával a terepszint utca szintre való visszalépcsőztetésével az udvar vízlevezetése is kedvezőbbé válik. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület villamos és gépészeti rendszerének felülvizsgálata és korszerűsítése 1 éven belül elvégzendő. A külső teherhordó falazat vizesedése álláspontunk szerint nem szüntethető meg végleges a jelenleg rendelkezésünkre álló, elérhető technológiákkal, ezért hosszútávon (5-10 év) bontást javaslunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**„Összegzés (Q Design Kft.):** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a padlástér kiürítése, érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 1.172.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a hibás kerámia burkolatok javítása, cseréje, udvar rendbetétele. **(Becsült költsége: Brt. 5.980.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

**b) Szent László utca 48., Pitypang óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 28,5 millió Ft)

Az épületek által, átriumosan közrezárt udvar - az ereszcsonatnak nem megfelelő kialakítása okán – soha nem tud kiszáradni, az állandó nedvesség miatt dohos, mohás. Ezért a kis udvarból a csapadékot mindenképpen ki kell vezetni, kiszellőztetését biztosítani kell, mert a fennálló helyzet hosszú távon veszélyezteti az épület stabilitását. Az épület teherhordó rendszere sós-kúti kő, illetve vegyes falazat, fa földem, megfelelő alapozással és vízszigeteléssel nem rendelkezik. Az újabb toldalék téglafalazat és vb. földemmel készült. A magasabban fekvő terület ellenére az épület vizesedik, amely a csapadékvíz nem megfelelő elvezetésére utal. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület villamos és gépészeti rendszerének felülvizsgálata és korszerűsítése, valamint a csapadékvíz szakszerű kezelése 1 éven belül elvégzendő. Hosszútávon, 5-10 éven belül még bontást nem javaslunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul.** Azonnal elvégzendő feladatok az áramvédő kapcsoló beépítése, érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 475.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a belső lépcső átépítése és az udvar rendezése. **(Becsült költség: Brt. 9.480.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu felület védelme.”

**c) Dévay Gyula utca 1., Meserét óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 350,6 millió Ft)



A legkorszerűbb óvodánk, hibái ellenére még így a leggazdaságosabban fenntartható, azonban folyamatos jókarbantartást igényel, külső faburkolatok cseréje tartósabb anyagra, pl. műanyag vagy kő. A külső térburkolat különböző aléptípusok miatt süllyed, a beton és a föld találkozásánál javítandó, parkoló térburkolata javítandó 1 éven belül, mert baleset veszélyes lehet. Belső udvar rendbetétele, hideg – meleg burkolatok javítása, cseréje, mert sok helyen repedezett. Tető javítása, hőszigetelés pótlása idei évben pályázati támogatással elkészül. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás az idei évben megszüntetésre kerül, azonban fontosnak tartjuk a padló burkolatok mielőbbi javítását is. Hosszútávon, 5 éven belül a külső homlokzat fa burkolatának cseréje, valamint a homlokzati nyílászárók felülvizsgálata szükséges, bontást nem javasolunk.** Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az érintésvédelmi jegyzőkönyvek elkészítése, lépcső élvédők beépítése, burkolatok javítása. **(Becsült költsége: Brt. 1.793.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a tetőszerkezet komplett felújítása, hőszigetelések javítása, nyílászárók javítása, fa homlokzat felújítása, az udvar rendezése, fa burkolat cseréje, zuhanyfal teljes felújítása, bejárati kapu javítása, parkoló javítása. **(Becsült költsége: Brt. 72.038.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület hőszigetelésének javítása, szellőzés javítása, kazánház felújítása, kerítések javítása, kapu felület védelme.”

**d) Bajcsy- Zsilinszky utca 13., Csicsergő óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 310,5 millió Ft)

A hátsó épület mögötti viacolor járda visszabontását követően, megfelelően tömörített visszatöltéssel, pótlással, a visszaépített viacolor járda ellejtetheti az vizet épülettől. Sürgős! A felszíni csapadékvíz korrekt elvezetése, hosszú távon biztosítja az épület állékonyságát, ezért sürgősen megoldandó ereszcatorna tisztítása, kúp-pala pótlása. Hosszú távon a régi épület palafedésének cseréje, udvar, kerítés fenntartására van szükség. A korábban tapasztalt bűz a bűzelzáros padlóösszefolyó kiszáradása miatt volt, melynek rendszeres vízzel történő feltöltése megoldást jelent. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás megszüntetése az idei évben megoldandó. Hosszútávon, 5-10 éven belül még bontást nem javasolunk.** Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.

**„Összegzés utca fronti épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, tetőhéjzat javítása, padlástér kiürítése, csempe burkolat javítása, légbeszívó szelep beépítése, (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 2.050.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a bejárati kapu javítása, felület kezelése, ereszcatorna cseréje, udvar rendezése. **(Becsült költsége: Brt. 7.761.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés elkészítése, homlokzat hőszigetelése, belső lambéria burkolat cseréje, elektromos hálózat felújítása, vizesblokkok felújítása.

**Összegzés udvari épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a belső lépcsőburkolat felújítása, légbeszívó szelep beépítése, csempe burkolat javítása. **(Becsült költsége: Brt. 840.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a hátsó fronti vízszigetelés javítása és a járda helyreállítása. **(Becsült költsége: Brt. 15.240.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a festés elkészítése, kapu, kerítés javítása.”

**e) Szent István u. 2., Gólyafészek Bölcsőde:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 451,8 millió Ft)

A padlástér hőszigetelése hiányos, rövid időn belül pótolandó, és védelméről is gondoskodni kell. Egyebekben az épület jó műszaki állapotban van, amely a szükséges jókarbantartási munkák rendszeres elvégzésével hosszú távon fenntartható. **A festés és mázolás, valamint**

**az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladat a padlástér kiürítése redőny emelőszerkezet javítása **(Becsült költsége: Brt. 150.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a tetőtéri szigetelés javítása, az udvari tárolók, árnyékolók felületeinek festése, mázolás, kerítés festése, homlokzati hibák javítása. **(Becsült költsége: Brt. 4.625.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a lámpatestek cseréje”

## **II. Közösségi épületek:**

Közösségi épületeink időszakosan (jellemzően nem napi szinten) nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), időközönként 50-100-150, vagy akár több ember is megfordul bennük. A parkolókra, udvarokra valamint a nyílászárókra, fa burkolatokra, festésre, mázolásra rendszeresen költeni kell.

### **a) Baross Gábor u. 1., Faluház – Juhász Ferenc Művelődési Központ (régi épület):**

(A Faluház két épületének vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 655,3 millió Ft)

A tetőhéjazat sürgős cserére szorul mert, a kiselemes bitumenes zsindely beépítése óta elfáradt, rideggé vált, ezért a szél helyenként megemeli, eltöri, ezáltal több helyen beázik az épület. Álláspontunk szerint a beázás még nem annyira nagy mértékű, hogy a tartószerkezet (szaruzat) tartósan sérült volna. ezért a héjazat mielőbbi cseréje hosszú távra megóvná az épület tetőszerkezetét. Jelenleg elegendő lenne a tetőszerkezet szükség szerinti javítása, a széldecskák cseréje azonban szükséges. A lábazat javítása szintén mielőbb szükséges, mert felvizesedik az épület – amíg a kiskocka kő az épület körül marad, addig a vizesedés véglegesen nem oldódik meg. **A festés és mázolás, valamint az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás és felvizesedés megszüntetése az idei évben megoldandó. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást nem javasunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasunk.**

### **b) Faluház toldalék - Juhász Ferenc Művelődési Központ Nagyterem (új):** 10-12 éves épület.

Az angolaknak rendszeres karbantartása (tisztítása), festés, mázolás időszerű, úgymint a lábazat javítása is, amely komolyabb átgondolást igényel. **A festés és mázolás, valamint az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasunk.**

**„Összegzés régi épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 1.428.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása, tető komplett felújítása, szennyvízátemelő javítása, **(Becsült költsége: Brt. 32.029.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma és szellőzés kiépítése, fűtés rekonstrukció, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

**Összegzés új épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok falazat, lépcső statikai szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 796.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat az agregát javítása valamint a színházterem szellőzésének zajcsökkentése. **(Becsült költsége: Brt. 5.058.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma kiépítése, nyílászárók felületkezelése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

- c) **Szabadság út 3., Karikó János Könyvtár:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 23,3 millió Ft)

A tető héjazat több helyen sérült, törött, málik a cserép, korhad, rothadt a tető faszervezete és a földem faanyaga átázott, dohos, korhad, gombás. Álláspontunk szerint faanyagvédelmi szakértő kirendelése sürgősen, mert szemrevételezés alapján is megállapítható, hogy a tető- és földmészervezet nem állékony, teljes cseréje szükséges. Az ereszcsonna több helyen lyukas így az épület falazatában is károkat okoz a víz. Megvalósítása kivitelezési dokumentáció köteles. A tető és földmészervezet cseréjét követően kerülhet sor az épület többi részének víztelenítésére, javításokra. Külső szigetelést nem szabad rátenni, mert csak felszorítja a vizet a falazatban. Az ingatlan a városi könyvtárnak ad otthont, azonban a szerkezetek állandó nedvesség tartalma miatt a folytonos párátlantás ellenére veszélyeztetve van a könyvtárolmány épsége. Sajnos az egész területen magas a talajvíz. **Az épület bontandó, drágább a felújítása, mint egy új építése. A könyvtár ideiglenes elhelyezése vizsgálendő.** Szomszéd (477 hrsz.) utcafronton és közös telekhatáron álló épülete szemmel láthatóan rossz, avult állapotú, veszélyt jelenthet a közvetlen környezetében tartózkodókra.

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, akna fedlap javítása, a belső burkolatváltó cseréje és a faszervezetek (tető, földmészervezet) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 602.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a földmészervezet javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. Bádgozás javítása. **(Becsült költség: Brt. 1.589.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, hővisszanyerős szellőztető berendezés beépítése. A mellék-épület repedés okainak megszüntetése. A felújításoknál figyelembe kell venni a könyvtár nagyobb épületbe való áthelyezésének lehetőségét.”

- d) **Fő utca 94., Községi ház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 105,9 millió Ft)  
Alacsony kihasználtságú épület, az általános karbantartás mellett rendben van.

### **III. Egészségügy:**

Egészségügyi intézményeink jellemzően nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), naponta 50-100-150 ember megfordul bennük. Sajnálatos módon a nagy egészségháznak (melynek vizsgálat nem része a jelenlegi feladatnak) kivételével avult állapotú, korszerűtlen épületekben üzemelnek.

- a) **Vasút u. 6., Orvosi ügyelet és védői szolgálat:**

Az Orvosi ügyelet bejáratú ajtaját, amely eredetileg nem kültéri ajtó volt, cserélni szükséges helyének és funkciójának megfelelő kültéri bejáratú ajtóra. Ereszcsonna tisztítását követően a bevezesedett tető- és földmészervezetek, valamint a falazatok javítása szükséges. A nyílászárók szükség szerinti javítása, cseréje, mázolása, mint karbantartási feladatok elvégzésére van szükség. Épület körüli járda javítása szükséges. A csapadékvíz szakszerű összegyűjtése és kezelése sürgősen megoldandó, mert hiánya okán az épületen aggályos szerkezeti repedések láthatók, a fa szerkezeteken is gombásodás jelei mutatkoznak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. A parkolóban lévő nyomvályúsodás javítása is feladat. Üresen álló pince kitakarítása mielőbb elvégzendő. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javaslunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, lefolyók javítása, (tető, földmészervezet) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 519.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a földmészervezet javítása, cseréje, bádgozások elkészítése figyelembe véve a szakértői

véleményeket. Homlokzati nyílászárók mázolása, pince kitakarítása és zárhatóvá tétele valamint az épület körüli járda javítása. **(Becsült költsége: Brt. 7.033.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme. Parkoló rendezése.”

**b) Szabadság út 8., Orvosi rendelők és lfi-pont:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 36,2 millió Ft)

Összességében az épület avult, leromlott általános állapotú, üzemeltetése gazdaságtalan. A tető héjazat és szerkezet, valamint földeme teljes felújításra szorul, ereszcsonna rendszere nem megfelelő, szakszerűtlen. Külső járdák térburkolatok javítása (cseréje) 1-2 éven belül szükséges. A csapadékvíz szakszerű összegyűjtése és kezelése sürgősen megoldandó, mert hiánya okán az épületen aggályos szerkezeti repedések láthatók, a fa szerkezeteken is gombásodás jelei mutatkoznak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul**. Egy éven belül elvégzendő feladatok a kazánház kitakarítása, épület körüli járda felújítása **(Becsült költsége: Brt. 1.960.000,- Ft)**. Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése a földem és a tetőszerkezet cseréje, bádогоzások elkészítése. Homlokzati nyílászárók cseréje, pince kitakarítása gépészeti rendszerek teljes felújítása, kerítések felújítása. Parkoló rendezése. **(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)** „

#### **IV. Egyéb épületek**

**a) Nagy u. 48., Rendőrség épülete:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 38,4 millió Ft)

Az épületben 24 órás ügyelet üzemel, napközben legfeljebb 4-5 fő tartózkodik az épületben. A nagykapu, kiskapu cseréje szükséges, a szerkezet már nem javítható, a kiskaput jellemzően nem használják. A kazánház mielőbbi felülvizsgálatra szorul. Egy db 120/150 méretű ablak cseréje is sürgős (udvari szoba). Évekkel korábban az eredeti azbeszt pala tetőhéjazatra terítették a bitumenes zsindelyt, amely rendkívül szakszerűtlen megoldás, a megfelelő lefogatások híján a tető beázik, áztatva ezzel a fa szerkezeti elemeket. A fa szerkezeteken gombásodás jelei mutatkoznak, több helyen már cserére szorulnak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. Az épület lábazatán felázás nyomai látszanak, a főfalakon néhány szerkezeti repedés tapasztalható, amely vélhetően a csapadékvíz nem megfelelő elvezetésére utal. A bal oldali telekhatáron álló melléképület eleve ferdére épült, jelenleg állékony, szerkezeti károsodás nem tapasztalható. Elbontása után ide épület nem építhető vissza, mert nem építési helyen van. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújításra szorul**. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, tetőtéri kazán és földszinti fürdőszobában az elektromos javítás, érintésvédelmi felül-vizsgálati jegyzőkönyv készítése, gáz főelzáró javítása, garázs bontása és a faszerkezetek (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt.2.591.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a földem és a tetőszerkezet, bádогоzás javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. **(Becsült költsége: Brt. 15.792.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének



megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, épület hatsó traktusának elektromos felújítása. Nyílászárók cseréje, vízóraakna és napkollektor javítása, pincei boltozat javítása, szellőzés megoldása. A melléképületek pótlása, térburkolat és vízvezetés megoldása. Vizes helyiségek felújítása. **(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)**

**b) Nagy u. 31., Báboház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 40 millió Ft)

Alacsony kihasználtságú épület, jelenleg rendkívül avult állapotú, gazdaságtalanul fenntartható. A talajnedvesség/víz elleni szigetelés és a csapadékvíz elvezetés hiánya évtizedek óta rontja az épület állékonyosságát, ezért az épület szerkezeti rendszere már oly mértékben károsodott, hogy felújítása, korszerűsítése nem javasolt. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk. Az ingatlan teljes felújítására vonatkozó pályázatok szerint kb.: 90 milliós beruházást jelentene.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a tornác oszlopok és a rajta fekvő tetőszerkezet javítása, csapadékvíz elvezetése az épülettől, nyári konyha tető javítása, fűtés-cső szigetelése, érintésvédelmi vizsgálat elkészítése, fészer bontása (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 4.418.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat az esőcsatorna pótlása, javítása. **(Becsült költsége: Brt. 623.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a homlokzat javítása, festése, nedvesség szigetelés megoldása, tető és héjazat felújítása, elektromos és gépészeti felújítás, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

**c) Fő u. 92., Bechtold Sváb Tájház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 87.6 millió Ft)

A 3 éve történt teljes felújítás sem oldotta meg az épület teherhordó falazatának felvizesedését. Az épület nem rendelkezik megfelelő alapozással, sem talajvíz elleni szigeteléssel. Teherhordó falai, lábazata a neveltség-érzékeny sóskúti mészkő. 2015-ben az ingatlanon jelentős felújítási beruházást hajtottunk végre, azonban az épület akut problémája nem teljesen oldódott meg. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok alap megerősítés statikai vizsgálata, terve. Elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 540.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat az alap megerősítése valamint a csapadékvíz fogadóba történő bevezetése, homlokzat javítás. **(Becsült költsége: Brt. 8.378.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a faanyagok és nyílászárók felület védelme, valamint a nedvesség elleni szigetelés megoldása.

**d) Szent László u. 8.:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 13,6 millió Ft)

Lakatlan, használaton kívüli földszintes lakóépület. A lábazatról le kell verni a vakolatot a kapilláris vizek miatt, lélegző lábazati vakolat szükséges. Közművek bevezetése szükséges. Növények gondozása. Csapadékvíz elvezetése. Javasoljuk a Városgondnokság telephelyének, a telek nagysága és elhelyezkedése miatt. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része.**

**e) Meggyfa u. 27.:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 38,1 millió Ft)

Lakatlan, használaton kívüli, alapincézett, földszintes, tetőtér beépítéses lakóépület. Állékony, minimális felújítást, karbantartást igényel.

f) **Táncsics Mihály u. 9., „Fészek” fogytékosok nappali ellátója.:** (vagyonskataszter szerinti jelenlegi értéke: 94,9 millió Ft)

Az épület jellemzően jó állapotú, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a kapu oszlop cseréje, festése. *(Becsült költsége: Brt. 340.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladatok a padlás feljáró cseréje, a gázvezeték átépítése, cseréje. *(Becsült költsége: Brt. 2.005.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a fa nyílászárók cseréje, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

Kérem a Tisztelt testületet az előterjesztés megtárgyalására és döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2018. április 19.

**Tarjáni István s.k.  
polgármester**

*Melléklet: Intézményi Vagyongazdálkodási ütemterv*

Készítette: Bolfán Istvánné Simon Ágnes, Barsiné Vajk Ágnes  
Ellenőrizte: Horváth Mónika



**Határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2018 (IV. 26.) határozata**

**Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási  
konceptiójáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a *Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási konceptiójáról* szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Biatorbágy Város képviselő-testülete elfogadja az *„Önkormányzati intézményi ingatlanok fenntartási, jókarbantartási konceptiója és vagyongazdálkodási ütemterve 2018-2022”* című tanulmányt;
- 2) felhatalmazza a polgármestert az ütemtervben 2018. évre meghatározott vagyongazdálkodási feladatok végrehajtására, valamint a 2019-2022 évre vonatkozó feladatok előkészítésére és a tervezett kiadások tárgyévi költségvetésben történő tervezésére.

(A tanulmány jelen határozat mellékletét képezi)

**Határidő:** 2018. évtől folyamatos

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály



**Önkormányzati intézményi ingatlanok  
fenntartási, jókarbantartási koncepciója és  
vagyongazdálkodási ütemterve**

**2018-2022**

Készült: 2018. április

Jóváhagyta: Bátorbágy Város Önkormányzata .... /2018. (IV.27.) önkormányzati határozatával

## BEVEZETŐ

Az ingatlanok vizsgálatát és állásfoglalásunkat Biatorbágy Város Önkormányzata által megrendelt és a Q - Design Kft. (2051 Biatorbágy, Szabadság út 48.) által 2017. decemberében készített állapotfelmérés, helyszíni szemlék, az üzemeltetések során szerzett tapasztalataink valamint a rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján állítottuk össze. Vizsgálati szempontunk első sorban az ingatlanok *biztonságos és rendeltetésszerű használatának* hosszú távú fenntartása volt, mely során meghatároztuk

- az egyes épületek állékonyságát, rendeltetésszerű használatát veszélyeztető hibákat, hiányosságokat. Ezek megoldása sürgős, 1 éven belüli feladatok.
- Az évenkénti kötelezően elvégzendő, de a *kötelező jókarbantartás körét* meghaladó felújítási feladatokat (általános felülvizsgálatok, szervízkönyvek, mérési jegyzőkönyvek aktualizálása, festés, mázolás, csapadékvíz csatorna tisztítás.stb.).
- Az ingatlanok egyéb, állékonyságot nem veszélyeztető, azonban a rendeltetésszerű használat során gondot okozó hibák, hiányosságokat, melyek megoldása hosszú távon (5-10 éven belül) indokolt.
- Fentiek ismeretében, műszaki és gazdaságossági szempontból, hosszú távon fenntarthatónak illetve bontandónak ítéltük az egyes épületeket.

### **1, Az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges jókarbantartási feladatok:**

Minden vizsgált ingatlannál rendszeresen meg kell vizsgálni a csapadékvíz (nem megfelelő kezeléséből) eredő vizesedést, melyeket sürgősen el kell hárítani, mert ez okozza a legsúlyosabb állagromlást épületeinkben:

- lyukas, hiányos tetőhéjazat,
- csapadékvíz elvezető csatorna feleljen meg a funkciójának, ne legyen eltömődve, kilyukadva vagy helyéről elmozdulva,
- épület körüli járda, talaj kialakítása vezesse el a felszíni vizeket az épülettől,
- ingatlanokon belüli csapadékvíz kezelés szakszerűen legyen megoldva.

**A hosszú távon önmagát áztató épület idővel visszafordíthatatlan károkat szenved, amely a tartószerkezetek teherbíró képességének részleges vagy teljes megszűnéséhez vezethet, veszélyt jelenthetnek a bennük és a közvetlen környezetükben tartózkodókra.**

### **2, Épületek gazdaságos üzemeltetésének és felújíthatóságának vizsgálata:**

Némelyik régi épületünk magasan lévő talajvizes területen helyezkedik el, azonban koruknak megfelelően sem megfelelő alapozással, sem pedig talajvíz(nedvesség) elleni szigeteléssel nem rendelkeznek. Teherhordó falazataik jellemzően vegyes rendszerűek, sóskúti mészkő és vályog, melyek különösen érzékenyek a nedvességre, stabilitásukat bármikor elveszíthetik.

Alkalmanként nagyon sok pénzt költünk rájuk, különböző – jellemzően nagyon költséges - szigetelési megoldásokat alkalmazunk és még így sem igazán kapunk száraz épületeket. Hosszú távú megoldást a bontás, valamint jó vízszigetelésű, lábazattal rendelkező – a jelenlegi viszonyoknak megfelelő - korszerű épületek építése jelentene, melyek bekerülési költsége és fenntarthatósága, üzemeltetése jóval alacsonyabb költségekkel járna.

Álláspontunk szerint gazdaságilag nem ésszerű több 10 milliós felújításokat végezni ezen épületeken, mert az ingatlanok értékét nem növeli a ráfordított összegekkel, üzemeltetésük számottevően nem lesz olcsóbb, és akut problémájukat csak pár évre oldja meg. (pl.: Könyvtár, Tájház, Bábosház, Közösségi ház, Fő utcai óvoda).

**Fontosnak tartjuk, hogy azokat az akut problémákkal küzdő épületeinket, melyeket 2-5 évente visszatérő módon próbálunk megszabadítani az állékonyságot veszélyeztető állapotuktól a jövőben szakértővel (tartószerkezeti, geotechnikai, fa és szigetelési szakértő) vizsgáltassuk felül, és a szakvéleményekben minden esetben megoldási javaslatok is szerepeljenek.**

**Ezért javasoljuk, hogy azon ingatlanjaink, amelyek esetében tervezői vagy kivitelezői költségbecslés nélkül is egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan műszaki felújításának**

teljes költsége meghaladná az ingatlan forgalmi értékének 30%-át, kerüljenek az hosszabb távon (5-10 éven belül) bontandó kategóriába. A településtörténeti szempontból jelentősnek mondható épületeink természetesen a jelenlegivel megegyező kubatúrával, de korszerű technológiával visszaépíthetők, így nem tűnnek el nyomtalanul Biatorbágy életéből.

### 3, Önkormányzati tulajdonú intézményeinkkel kapcsolatos folyamatos feladataink:

- Épületeink rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát biztosító jókarbantartási munkák rendszeres, évenkénti elvégzése, mely az épület értékének kb.: 4%-át jelenti.
- Szervízkönyvek aktualizálása, érintésvédelmi jegyzőkönyvek évenkénti elkészítése.
- Ahol munkahelyek vannak, és az ingatlant napi rendszerességgel nagyszámú lakos használja, továbbá az állandó tartózkodásra szolgáló épületek élvezzenek prioritást.

Minden önkormányzati tulajdonú épületnél fontos, hogy évente legalább kétszer ellenőrzésre kerüljön az épület és környezete, az ellenőrzéseken tapasztaltak az épület szervízkönyvében rögzítésre kerüljenek. Az ereszcatornákat és csapadékcatornákat két havonta ellenőrizni szükséges, hogy a csapadékvíz gondtalanul elfolyhasson. Ahol szükséges a catornákat javítani kell.

Az intézményekben minden évben tisztasági festést szükséges végezni. Tervezetten és ütemezetten 3 évente a fa és fém szerkezetek mázolására van szükség.

Városgondnokság és az, egyes intézmények gondnokai által elvégzendő javasolt rendszeres feladatok: eseti festés, mázolás javítások, a csapadékvíz elvezető rendszerek rendszeres tisztítása, karbantartása, udvari térburkolatok esetenkénti javítása, kerítések karbantartása, játszóeszközök kisebb javítási munkái.

### Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint:

**54. § (1)** Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

### Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint:

**2. § d)** jókarbantartó tevékenység: a meglévő építmény, építményrész kármegelőzésére, kárelhárítására, karbantartására, helyreállítására, felújítására, javítására, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tételére, illetve ennek és üzembiztonságának megtartására irányuló építési-szerelési munka,

**34. § (1)** Az építmény szervízkönyve igazolja

a) az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságára,

b) a (6) bekezdésben meghatározott követelmények teljesülése érdekében végzett építési-szerelési munkákra, és

c) az építmény állapotára

vonatkozó tényeket, megállapításokat és szakértői véleményeket.

(2) Szervízkönyvet kell vezetni a tömegtartózkodásra szolgáló építményre, az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet szerinti I. kategóriába sorolt műemlék építményre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építményre, valamint a honvédelmi és katonai célú építményre vonatkozóan. Egyéb esetben a szervízkönyv vezetéséről az építmény tulajdonosa dönt.

(3) Az építmény tulajdonosa vagy az általa megbízott személy az építmény szervízkönyvét az építési napló lezárásának, illetve legkésőbb a használatbavételi engedély megszerzésének vagy a használatbavétel tudomásulvételének a napján nyitja meg. Több tulajdonos esetén a szervízkönyv tartalmáért a tulajdonostársak egyetemlegesen felelnek.

(4) A külön jogszabályban meghatározott esetekben elkészített energetikai tanúsítvány a szervízkönyv mellékletét képezi.

(5) Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény

- a) jó műszaki állapotához szükséges munkákat elvégeztetni, és
- b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározottak teljesítése érdekében az építmény tulajdonosa köteles az építmény állapotát szükség szerint - arra külön jogszabály szerint jogosultsággal rendelkező szakértővel - felülvizsgáltatni

- a) a tűzbiztonság,
- b) a higiénia, egészség- és környezetvédelem,
- c) a használati biztonság,
- d) a zaj és rezgés elleni védelem,
- e) az energiatakarékosság és hővédelem,
- f) az életvédelem és katasztrófavédelem

követelményeire vonatkozóan a külön jogszabályban foglaltak szerint.

(7) A felülvizsgálatot a mechanikai ellenállás és stabilitás (állékonyság) követelményeire vonatkozóan a tömegtartózkodásra szolgáló építmény, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény hatálya alá tartozó építmény, valamint a honvédelmi és katonai célú építmény esetében legalább 20 évenként el kell végezni. Egyéb építmények esetében a felülvizsgálatot az építmény állapotát figyelembe véve kell lefolytatni.

(8) Az építmény felülvizsgálatát igazoló szakértői vélemények, javaslatok, megállapítások és az építmény fennállása alatt az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatát befolyásoló vagy a tartószerkezetét érintő építési-szerelési munkák elvégzésének igazolása, leírása a szervizkönyv részét képezik, ennek hiányában ezeket az ingatlan tulajdonosa köteles megőrizni.

(9) A szervizkönyv az építmény tartozéka, tulajdonosváltáskor az új tulajdonos részére át kell adni.

**Fentiek alapján szervizkönyvet kell vezetnünk óvodáinkról, bölcsődénkről, Faluházról, Községi házról és a könyvtárról (továbbá az iskoláinkról is).**

## **I. FEJEZET**

### **Óvodák, bölcsőde:**

Óvodáink és bölcsődénk nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), naponta 50-100-150 ember megfordul bennük. Az udvarok burkolatára, játszó eszközökre rendszeresen költeni kell. Mind az intézmények udvarán lévő füves felületek, mind a játszóeszközök folyamatos karbantartást, fejlesztést, esetlegesen cserét igényelnek. Az udvarok a gyermekek levegőzésének, szabadtéri mozgásának, fejlesztésének színtere. A kikopott füves területek csapadékos időben sártengerré változnak. A játszóeszközök a használatuk során kopnak, a festésük sérül, az egyes alkatrészek sérülhetnek. Rendszeresen szükséges az ellenőrzésük, szükség esetén cseréjük, karbantartásuk.

**a) Fő utca 61., Vadvirág óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 92,5 millió Ft)

Az épület külső homlokzatán is látható vizesedés miatt hosszú távon bontásra javasoljuk, már két féle módszert alkalmaztunk korábban, egyik sem hozott eredményt, az épület külső teherhordó falazatai továbbra is vizesek, egészségtelen a bent tartózkodók számára (penész..stb.). Az épület közterület felőli teherhordó falazatán (lábazati fallal együtt) szerkezeti repedések láthatóak, amely az épület süllyedéséből adódik, továbbá pár éve elkészített „vízzáró” lábazati szigetelés még magasabbra nyomta a szerkezet vizesedését. A függőleges teherhordó szerkezet sóskúti mészkőből épült, nem megfelelő alapozással és vízszigetelés nélkül. Az állandó nedvesedés hatására a sóskúti mészkő stabilitása folyamatosan romlik, rövid időn belül akár teljes falszakaszok cseréjére, aláalapozásra is szükség lehet. A tetőszerkezetet kb.:17 éve cseréltük. Az udvaron lévő játszóeszközök és bútorok felújításra szorulnak (térburkolás, tereprendezés a növényeket pótolni szükséges). Komoly problémát jelenthet a Fő utca felőli kb.: 1,20 magas támfal, amely az óvoda játszó udvarát tartja, azonban mély szerkezeti repedések, és jelentős hasasodás, kidőlés tapasztalható, amely részben a közvetlen közelében lévő koros fának és a megtartott földtömeg vízelvezetésének hiánya miatt alakult ki. Álláspontunk szerint a támfal elbontásával, és a játszó udvar teraszosításával a terepszint utca szintre való visszalépcsőztetésével az udvar vízlevezetése is kedvezőbbé válik. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület villamos és gépészeti rendszerének felülvizsgálata és korszerűsítése 1 éven belül elvégzendő. A külső teherhordó falazat vizesedése álláspontunk szerint nem szüntethető meg végleges a jelenleg rendelkezésünkre álló, elérhető technológiákkal, ezért hosszútávon (5-10 év) bontást javaslunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**„Összegzés (Q Designe Kft.):** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a padlástér kiürítése, érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 1.172.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a hibás kerámia burkolatok javítása, cseréje, udvar rendbetétele. **(Becsült költsége: Brt. 5.980.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

**b) Szent László utca 48., Pitypang óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 28,5 millió Ft)

Az épületek által, átriumosan közrezárt udvar - az ereszcsonak nem megfelelő kialakítása okán – soha nem tud kiszáradni, az állandó nedvesség miatt dohos, mohás. Ezért a kis udvarból a csapadékot mindenképpen ki kell vezetni, kiszellőztetését biztosítani kell, mert a fennálló helyzet hosszú távon veszélyezteti az épület stabilitását. Az épület teherhordó rendszere sóskúti kő, illetve vegyes falazat, fa földém, megfelelő alapozással és vízszigeteléssel nem rendelkezik. Az újabb toldalék téglafalazat és vb. földémmel készült. A magasabban fekvő terület ellenére az épület vizesedik, amely a csapadékvíz nem megfelelő elvezetésére utal. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület villamos és**



gépészeti rendszerének felülvizsgálata és korszerűsítése, valamint a csapadékvíz szakszerű kezelése 1 éven belül elvégzendő. Hosszútávon, 5-10 éven belül még bontást nem javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul**. Azonnal elvégzendő feladatok az áramvédő kapcsoló beépítése, érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 475.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a belső lépcső átépítése és az udvar rendezése. **(Becsült költsége: Brt. 9.480.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu felület védelme.”

**c) Dévay Gyula utca 1., Meserét óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 350,6 millió Ft)

A legkorszerűbb óvodánk, hibái ellenére még így a leggazdaságosabban fenntartható, azonban folyamatos jókarbantartást igényel, külső faburkolatok cseréje tartósabb anyagra, pl. műanyag vagy kő. A külső térburkolat különböző aléptítmények miatt süllyed, a beton és a föld találkozásánál javítandó, parkoló térburkolata javítandó 1 éven belül, mert baleset veszélyes lehet. Belső udvar rendbetétele, hideg – meleg burkolatok javítása, cseréje, mert sok helyen repedezett. Tető javítása, hőszigetelés pótlása idei évben pályázati támogatással elkészül. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás az idei évben megszüntetésre kerül, azonban fontosnak tartjuk a padló burkolatok mielőbbi javítását is. Hosszútávon, 5 éven belül a külső homlokzat fa burkolatának cseréje, valamint a homlokzati nyílászárók felülvizsgálata szükséges, bontást nem javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az érintésvédelmi jegyzőkönyvek elkészítése, lépcső élvédők beépítése, burkolatok javítása. **(Becsült költsége: Brt. 1.793.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a tetőszerkezet komplett felújítása, hőszigetelések javítása, nyílászárók javítása, fa homlokzat felújítása, az udvar rendezése, fa burkolat cseréje, zuhanyfal teljes felújítása, bejárati kapu javítása, parkoló javítása. **(Becsült költsége: Brt. 72.038.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület hőszigetelésének javítása, szellőzés javítása, kazánház felújítása, kerítések javítása, kapu felület védelme.”

**d) Bajcsy- Zsilinszky utca 13., Csicsergő óvoda:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 310,5 millió Ft)

A hátsó épület mögötti viacolor járda visszabontását követően, megfelelően tömörített visszatöltéssel, pótlással, a visszaépített viacolor járda ellejtetheti az vizet épülettől. Sürgős! A felszíni csapadékvíz korrekt elvezetése, hosszú távon biztosítja az épület állékonyságát, ezért sürgősen megoldandó ereszcsonna tisztítása, kúp-pala pótlása. Hosszú távon a régi épület palafedésének cseréje, udvar, kerítés fenntartására van szükség. A korábban tapasztalt bűz a bűzelzárós padlóösszefolyó kiszáradása miatt volt, melynek rendszeres vízzel történő feltöltése megoldást jelent. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás megszüntetése az idei évben megoldandó. Hosszútávon, 5-10 éven belül még bontást nem javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés utca fronti épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, tetőhéjazat javítása, padlástér kiürítése, csempe burkolat javítása, légbeszívó szelep beépítése, (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 2.050.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a bejárati kapu javítása, felület kezelése, ereszcsonna cseréje, udvar rendezése. **(Becsült költsége: Brt. 7.761.000,- Ft)** Öt éven

belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés elkészítése, homlokzat hőszigetelése, belső lambéria burkolat cseréje, elektromos hálózat felújítása, vizesblokkok felújítása.

**Összegzés udvari épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a belső lépcsőburkolat felújítása, légbeszívó szelep beépítése, csempe burkolat javítása. *(Becsült költsége: Brt. 840.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladat a hatsó fronti vízszigetelés javítása és a járda helyreállítása. *(Becsült költsége: Brt. 15.240.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a festés elkészítése, kapu, kerítés javítása.”

**e) Szent István u. 2., Gólyafészek Bölcsőde:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 451,8 millió Ft)

A padlástér hőszigetelése hiányos, rövid időn belül pótolandó, és védelméről is gondoskodni kell. Egyebekben az épület jó műszaki állapotban van, amely a szükséges jókarbantartási munkák rendszeres elvégzésével hosszú távon fenntartható. **A festés és mázolás, valamint az udvar és játszóeszközök javítása, karbantartása a rendszeres évenkénti karbantartás része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladat a padlástér kiürítése redőny emelőszerkezet javítása *(Becsült költsége: Brt. 150.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladat a tetőtéri szigetelés javítása, az udvari tárolók, árnyékolók felületeinek festése, mázolása, kerítés festése, homlokzati hibák javítása. *(Becsült költsége: Brt. 4.625.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a lámpatestek cseréje”

## **II. FEJEZET**

### **Közösségi épületek:**

Közösségi épületeink időszakosan (jellemzően nem napi szinten) nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), időközönként 50-100-150, vagy akár több ember is megfordul bennük. A parkolókra, udvarokra valamint a nyílászárókra, fa burkolatokra, festésre, mázolásra rendszeresen költeni kell.

**a) Baross Gábor u. 1., Faluház – Juhász Ferenc Művelődési Központ (régi épület):**

(A Faluház két épületének vagyongataszter szerinti jelenlegi értéke: 655,3 millió Ft)

A tetőhéjazat sürgős cserére szorul mert, a kiselemes bitumenes zsindely beépítése óta elfáradt, rideggé vált, ezért a szél helyenként megemeli, eltöri, ezáltal több helyen beázik az épület. Álláspontunk szerint a beázás még nem annyira nagy mértékű, hogy a tartószerkezet (szaruzat) tartósan sérült volna. ezért a héjazat mielőbbi cseréje hosszú távra megóvná az épület tetőszerkezetét. Jelenleg elegendő lenne a tetőszerkezet szükség szerinti javítása, a szélvédők cseréje azonban szükséges. A lábazat javítása szintén mielőbb szükséges, mert felvizesedik az épület – amíg a kiskocka kő az épület körül marad, addig a vizesedés véglegesen nem oldódik meg. **A festés és mázolás, valamint az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az épület állékonyságát veszélyeztető állapot, azaz a beázás és felvizesedés megszüntetése az idei évben megoldandó. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást nem javaslunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**b) Faluház toldalék - Juhász Ferenc Művelődési Központ Nagyterem (új):** 10-12 éves épület.

Az angolaknak rendszeres karbantartása (tisztítása), festés, mázolás időszakos, úgymint a lábazat javítása is, amely komolyabb átgondolást igényel. **A festés és mázolás, valamint az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javaslunk.**

**„Összegzés régi épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok (tető, földm) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 1.428.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása, tető komplett felújítása, szennyvízátelvező javítása. **(Becsült költsége: Brt. 32.029.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma és szellőzés kiépítése, fűtés rekonstrukció, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

**Összegzés új épület:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok falazat, lépcső statikai szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 796.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat az agregát javítása valamint a színházterem szellőzésének zajcsökkentése. **(Becsült költsége: Brt. 5.058.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma kiépítése, nyílászárók felületkezelése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

**c) Szabadság út 3., Karikó János Könyvtár:** (vagyongataszter szerinti jelenlegi értéke: 23,3 millió Ft)

A tető héjazat több helyen sérült, törött, málik a cserép, korhad, rothadt a tető faszerkezete és a földm faanyaga átázott, dohos, korhad, gombás. Álláspontunk szerint faanyagvédelmi szakértő kirendelése szükségtelen, mert szemrevételezés alapján is megállapítható, hogy a tető- és földmszerkezet nem állékony, teljes cseréje szükséges. Az ereszcsonatona több helyen lyukas így az épület falazatában is károkat okoz a víz. Megvalósítása kivitelezési

dokumentáció köteles. A tető és földem szerkezet cseréjét követően kerülhet sor az épület többi részének víztelenítésére, javításokra. Külső szigetelést nem szabad rátenni, mert csak felszorítja a vizet a falazatban. Az ingatlan a városi könyvtárnak ad otthont, azonban a szerkezetek állandó nedvesség tartalma miatt a folytonos párátlantás ellenére veszélyeztetve van a könyvvállomány épsége. Sajnos az egész területen magas a talajvíz. **Az épület bontandó, drágább a felújítása, mint egy új építése. A könyvtár ideiglenes elhelyezése vizsgálendő.** Szomszéd (477 hrsz.) utcafronton és közös telekhatáron álló épülete szemmel láthatóan rossz, avult állapotú, veszélyt jelenthet a közvetlen környezetében tartózkodókra.

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, akna fedlap javítása, a belső burkolatváltó cseréje és a faszerkezetek (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. *(Becsült költsége: Brt. 602.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladatok a földem és a tetőszerkezet javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. Bádогоzás javítása. *(Becsült költsége: Brt. 1.589.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, hővisszanyerős szellőztető berendezés beépítése. A mellék-épület repedés okainak megszüntetése. A felújításoknál figyelembe kell venni a könyvtár nagyobb épületbe való áthelyezésének lehetőségét.”

- d) **Fő utca 94., Községi ház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 105,9 millió Ft)  
Alacsony kihasználtságú épület, az általános karbantartás mellett rendben van.

### III. FEJEZET

#### Egészségügyi célt szolgáló ingatlanjaink:

Egészségügyi intézményeink jellemzően nagy kihasználtságú ingatlanok (épületek, udvarok, parkolók), naponta 50-100-150 ember megfordul bennük. Sajnálatos módon a nagy egészségházunk (melynek vizsgálat nem része a jelenlegi feladatnak) kivételével avult állapotú, korszerűtlen épületekben üzemelnek.

**a) Vasút u. 6., Orvosi ügyelet és védői szolgálat:**

Az Orvosi ügyelet bejáratí ajtáját, amely eredetileg nem kültéri ajtó volt, cserélni szükséges helyének és funkciójának megfelelő kültéri bejáratí ajtóra. Ereszcsona tisztítását követően a bevezesedett tető- és földém szerkezetek, valamint a falazatok javítása szükséges. A nyílászárók szükség szerinti javítása, cseréje, mázolósa, mint karbantartási feladatok elvégzésére van szükség. Épület körüli járda javítása szükséges. A csapadékvíz szakszerű összegyűjtése és kezelése sürgősen megoldandó, mert hiánya okán az épületen aggályos szerkezeti repedések láthatók, a fa szerkezeteken is gombásodás jelei mutatkoznak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. A parkolóban lévő nyomvályúsodás javítása is feladat. Üresen álló pince kitakarítása mielőbb elvégzendő. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, lefolyók javítása, (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 519.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet javítása, cseréje, bádgozások elkészítése figyelembe véve a szakértői véleményeket. Homlokzati nyílászárók mázolósa, pince kitakarítása és zárhatóvá tétele valamint az épület körüli járda javítása. **(Becsült költség: Brt. 7.033.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme. Parkoló rendezése.”

**b) Szabadság út 8., Orvosi rendelők és lfi-pont:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 36,2 millió Ft)

Össességében az épület avult, leromlott általános állapotú, üzemeltetése gazdaságtalan. A tető héjazat és szerkezet, valamint földéme teljes felújításra szorul, ereszcsona rendszere nem megfelelő, szakszerűtlen. Külső járdák térburkolatok javítása (cseréje) 1-2 éven belül szükséges. A csapadékvíz szakszerű összegyűjtése és kezelése sürgősen megoldandó, mert hiánya okán az épületen aggályos szerkezeti repedések láthatók, a fa szerkezeteken is gombásodás jelei mutatkoznak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul**. Egy éven belül elvégzendő feladatok a kazánház kitakarítása, épület körüli járda felújítása **(Becsült költség: Brt. 1.960.000,- Ft)**. Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése a földém és a tetőszerkezet cseréje, bádgozások elkészítése. Homlokzati nyílászárók cseréje, pince

*kitakarítása gépészeti rendszerek teljes felújítása, kerítések felújítása. Parkoló rendezése. **(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!) ,,***



#### **IV. FEJEZET**

##### **Egyéb épületeink**

- a) **Nagy u. 48., Rendőrség épülete:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 38,4 millió Ft)  
Az épületben 24 órás ügyelet üzemel, napközben legfeljebb 4-5 fő tartózkodik az épületben. A nagykapu, kiskapu cseréje szükséges, a szerkezet már nem javítható, a kiskaput jellemzően nem használják. A kazánház mielőbbi felülvizsgálatra szorul. Egy db 120/150 méretű ablak cseréje is sürgős (udvari szoba). Évekkel korábban az eredeti azbeszt pala tetőhéjazatra terítették a bitumenes zsindelyt, amely rendkívül szakszerűtlen megoldás, a megfelelő lefogatások híján a tető beázik, áztatva ezzel a fa szerkezeti elemeket. A fa szerkezeteken gombásodás jelei mutatkoznak, több helyen már cserére szorulnak, a jelenleg is fennálló szerkezetkárosító állapot fenntartása hosszú távon visszafordíthatatlan károsodást okoz. Az épület lábazatán felázás nyomai látszanak, a főfalakon néhány szerkezeti repedés tapasztalható, amely vélhetően a csapadékvíz nem megfelelő elvezetésére utal. A bal oldali telekhatáron álló melléképület eleve ferdére épült, jelenleg állékony, szerkezeti károsodás nem tapasztalható. Elbontása után ide épület nem építhető vissza, mert nem építési helyen van. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar és parkoló karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújításra szorul**. Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, tetőtéri kazán és földszinti fürdőszobában az elektromos javítás, érintésvédelmi felül-vizsgálati jegyzőkönyv készítése, gáz főelzáró javítása, garázs bontása és a faszervezetek (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt.2.591.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet, bádorgozás javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. **(Becsült költség: Brt. 15.792.000,- Ft)** Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, épület hatsó traktusának elektromos felújítása. Nyílászárók cseréje, vízóraakna és napkollektor javítása, pincei boltozat javítása, szellőzés megoldása. A melléképületek pótlása, térburkolat és vízelvezetés megoldása. Vizes helyiségek felújítása. **(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)”**

- b) **Nagy u. 31., Báboház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 40 millió Ft)  
Alacsony kihasználtságú épület, jelenleg rendkívül avult állapotú, gazdaságtalanul fenntartható. A talajnedvesség/víz elleni szigetelés és a csapadékvíz elvezetés hiánya évtizedek óta rontja az épület állékonyságát, ezért az épület szerkezeti rendszere már oly mértékben károsodott, hogy felújítása, korszerűsítése nem javasolt. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Hosszútávon, 5-10 éven belül bontást javasolunk. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk. Az ingatlan teljes felújítására vonatkozó pályázatok szerint kb.: 90 milliós beruházást jelentene.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a tornác oszlopok és a rajta fekvő tetőszerkezet javítása, csapadékvíz elvezetése az épülettől, nyári konyha tető javítása, fűtés-cső szigetelése, érintésvédelmi vizsgálat elkészítése, fészer bontása (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költség: Brt. 4.418.000,- Ft)** Egy éven belül elvégzendő feladat

az esőcsatorna pótlása, javítása. *(Becsült költsége: Brt. 623.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a homlokzat javítása, festése, nedvesség szigetelés megoldása, tető és héjazat felújítása, elektromos és gépészeti felújítás, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

- c) **Fő u. 92., Bechtold Sváb Tájház:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 87.6 millió Ft)  
A 3 éve történt teljes felújítás sem oldotta meg az épület teherhordó falazatának felvizesedését. Az épület nem rendelkezik megfelelő alapozással, sem talajvíz elleni szigeteléssel. Teherhordó falai, lábazata a neveltség-érzékeny sóskúti mészkő. 2015-ben az ingatlanon jelentős felújítási beruházást hajtottunk végre, azonban az épület akut problémája nem teljesen oldódott meg. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része. Az ingatlan értékének 30%-át meghaladó felújítási beruházást nem javasolunk.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok alap megerősítés statikai vizsgálata, terve. Elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése. *(Becsült költsége: Brt. 540.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladat az alap megerősítése valamint a csapadékvíz fogadóba történő bevezetése, homlokzat javítás. *(Becsült költsége: Brt. 8.378.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a faanyagok és nyílászárók felület védelme, valamint a nedvesség elleni szigetelés megoldása.

- d) **Szent László u. 8.:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 13,6 millió Ft)  
Lakatlan, használaton kívüli földszintes lakóépület. A lábazatról le kell verni a vakolatot a kapillaris vizek miatt, lélegző lábazati vakolat szükséges. Közművek bevezetése szükséges. Növények gondozása. Csapadékvíz elvezetése. Javasoljuk a Városgondnokság telephelyének, a telek nagysága és elhelyezkedése miatt. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része.**

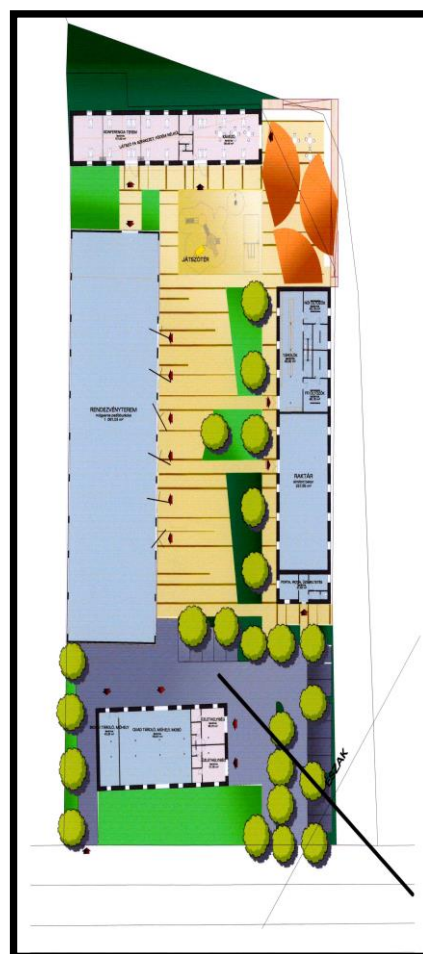
- e) **Meggyfa u. 27.:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 38,1 millió Ft)  
Lakatlan, használaton kívüli, alapincézett, földszintes, tetőtér beépítéses lakóépület. Állékony, minimális felújítást, karbantartást igényel.

- f) **Táncsics Mihály u. 9., „Fészek” fogyatékosok nappali ellátója.:** (vagyonkataszter szerinti jelenlegi értéke: 94,9 millió Ft)  
Az épület jellemzően jó állapotú, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. **A festés és mázolás, valamint a csapadékvíz elvezető rendszer, az udvar karbantartása a rendszeres évenkénti feladat része.**

**„Összegzés:** A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a kapu oszlop cseréje, festése. *(Becsült költsége: Brt. 340.000,- Ft)* Egy éven belül elvégzendő feladatok a padlás feljáró cseréje, a gázvezeték átépítése, cseréje. *(Becsült költsége: Brt. 2.005.000,- Ft)* Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a fa nyílászárók cseréje, kerítések, kapu javítása, felület védelme.”

1. számú melléklet: Q-Design Kft. Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő intézményi ingatlanok állapotfelmérése – készült: 2017. december
2. számú melléklet: Önkormányzati intézményi ingatlanok vagyongazdálkodási ütemterv

# Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő intézményi ingatlanok állapotfelmérése



**Q** DESIGN KFT  
2051 Biatorbágy  
Szabadság út 48.

2017. december

## Tartalomjegyzék:

<b>Összefoglaló.....</b>	<b>3</b>
<b>Biatorbágyi Karikó János Könyvtár.....</b>	<b>6</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szabadság út 3.....	11
<b>Rendőrség.....</b>	<b>14</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Nagy u. 48.....	21
<b>Orvosi ügyelet, védőnők.....</b>	<b>24</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Vasút u. 6.....	29
<b>Orvosi rendelő, IFI-Pont.....</b>	<b>32</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szabadság u. 8.....	36
<b>Vadvirág Óvoda.....</b>	<b>39</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 61.....	44
<b>Pitypang Óvoda.....</b>	<b>47</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szent László u. 48.....	51
<b>Meserét Óvoda.....</b>	<b>54</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Dévai Gyula u. 1.....	60
<b>„Fészek” Fogytékosok Nappali Ellátója.....</b>	<b>63</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Táncsics Mihály u. 9.....	66
<b>Bábosház.....</b>	<b>69</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Nagy u. 31.....	76
<b>Közösségi Ház.....</b>	<b>79</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 94.....	83
<b>Faluház.....</b>	<b>86</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap régi épületrész Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.....	95
Műszaki állapotfelmérő adatlap új épületrész Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.....	96
<b>Bechtold SvábTájház.....</b>	<b>100</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Fő u. 92.....	102
<b>Csicsergő Óvoda.....</b>	<b>105</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Bajcsy Zsilinszky u. 13.....	110
<b>Gólyafészek Bölcsőde.....</b>	<b>118</b>
Műszaki állapotfelmérő adatlap Biatorbágy, Szent István u. 2.....	124

# Összefoglaló

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízása alapján készítettük el az önkormányzati tulajdonban lévő 14 db intézményi épület műszaki állapotfelmérését.

A dokumentum az intézményi épületek műszaki állapotáról készített felmérést és a hozzá tartozó adatfelmérő lapot tartalmazza.

A felmérés 2017. szeptember, október, november hónapokban készültek helyszíni bejárással, melyen rész vett a Polgármesteri Hivatal Üzemeltetési Osztály képviselője, valamint az érintett ingatlan használójának képviselője. A felmérés alapjául szemrevételezés és az ott dolgozóktól kapott információk szolgáltak. A bejárásról fotódokumentáció valamint állapotfelmérő lap készült, melyen feltüntetésre kerültek az intézmények fejlesztési és karbantartási igényei is.

Az alábbi dokumentum az intézményi épületek műszaki állapotáról készített felmérést és a hozzá tartozó adatfelmérő lapot tartalmazza.

A műszaki állapotfelmérésen megállapítást nyert, hogy a vizsgált ingatlanok között vannak olyanok amik megfelelő műszaki állapotban vannak, de olyanok is amiken azonnali műszaki beavatkozás szükséges.

Az vizsgált intézmények túlnyomó része régi építésű, elavult épületben kapott helyet. Ezekben az épületekben a legnagyobb problémát a víz okozza. A vízszintes szigetelés hiánya a falak nedvesedését okozza a kapillárisan felszívódó talajvíz következtében. A víz a szerkezet kötőanyagát és magát a köveket is erodálja. A vakolatok elválnak a faltól. Ez azl esztétikai probléma mellett a szerkezet védelmének elmaradását eredményezi, míg az épületen belül dohosodást, penészedést okoz, ami az emberi egészségre ártalmas. A könyvtárban a könyvek állapotát is nagy mértékben károsítja.

Másik nagy probléma a csapadékvíz . A tetőszerkezetek héjalásának, bádогоzásának elöregedése, hiányossága nem megfelelő kialakítása miatt az esővíz áztatja a tetőszerkezetet, födémeket. Rendszeres a beázás, emiatt a tetőszerkezet és a födém szerkezet állapota romlik, a faanyag vizesedik, gombásodik, korhad. A függőleges csapadék csatorna az esetek nagy részében az épület közvetlen közelébe vezeti a vizet ami az épület alapjait áztatja és így az épület süllyedéséhez vezetnek. Ez az épület állékonyságát veszélyezteti.

A nyílászárók állapota többnyire megfelelő, de folyamatos karbantartásuk elengedhetetlen. A régi nyílászárók cseréjét a hő- és légszigetelés fokozása érdekében javasolt elvégezni.

Az elektromos mérőhelyek, elosztószekrények, kötődobozok, vezetékek, világítótestek elöregedtek, a jelenleg érvényben lévő szabványnak nem felelnek meg. A fényforrásokat a világítótestekkel együtt javasoljuk energiatakarékos eszközökre cserélni. A lejárt érvényességi idejű érintésvédelmi felülvizsgálatokat újra el kell végeztetni, az abban feltárt hibák kijavításáról gondoskodni kell.

Az épületek - az előírásoknak megfelelően - villámvédelemmel el vannak látva, a berendezések állapota jónak minősített. A villámvédelmi felülvizsgálatok elkészültek, érvényesek.

A gépészeti berendezések megfelelő karbantartás mellett működőképesek, de a vezetékek előregedtek, a sarokszelepek, csaptelepek a vezetékből leváló rozsdá miatt rendszeresen tönkremennek. A fűtőtestek és vezetékeik, szelepeik több épületben cserélendők. A régebbi típusú kazánok cseréjét - a kazánházak felújításával együtt - mielőbb meg kell oldani, korszerű, jobb hatásfokú kazánok beépítésével. Itt hívjuk fel a figyelmet arra, hogy a **gázvezetékek nyomvonalára vonatkozó szabványok megváltoztak**, tehát az esetleges gázvezeték átépítésével is számolni kell. A kazánok rendszeres, szakszerviz által végzett karbantartása megoldott.

Az épületek hűtésére ( klimatizálására ) egyre nagyobb igény mutatkozik. Nyáron, több héten keresztül a Dévai utcai óvoda felső szintjén reggel nyolc órakor 31 fokban párák hőmérséklete volt. A Faluház nagytermében nagyobb létszámú rendezvényeken elviselhetetlen a meleg, annak ellenére, hogy a terem rendelkezik légkezelő berendezéssel. A könyvtár épületébe a klimatizálás mellett hő-visszanyerő készülékkel rendelkező szellőztető berendezés telepítésére lenne szükség a magas páratartalom megszüntetése érdekében. A meglévő hűtő berendezések szakszerviz által végzett rendszeres karbantartása megoldott, a jogszabályok által előírt évi egy illetve két alkalommal végzendő szivárgásvizsgálatok elkészültek.

2016. januártól előírás a legionella kockázatelemzés évenkénti elvégzésére. Ez csak a bölcsődében készült el.

A liftek szakszerviz által végzett rendszeres karbantartása és a karbantartás rendszeres ellenőrzése megoldott.

Az épületekben működik riasztó és tűzjelző berendezés, a berendezések távfelügyeletüket a helyi Polgárőrség látja el, a tűzjelzők a Katasztrófavédelemhez is be vannak kötve. A berendezések szakember által történő rendszeres karbantartása megoldott.

A régi épületek hőszigeteléssel nincsenek ellátva. A Községi ház felújításakor a falazat külsejére polisztirolhab szigetelést került, de ezzel bezárták a falazatba a felfelé szivárgó vizet, ami a fal belsején jelent meg. A Szent László utcai óvoda földmije fölülről 10 cm vastag hőszigeteléssel lett ellátva. A Dévai utcai óvoda tetőfedés alatti közetgyapot szigetelés hiányos és nem elégséges. Az alsó szinten lévő csoportszobák falemezből készült kiugrói nem rendelkeznek semmilyen hőszigeteléssel.

Az energiahatékonyság az ésszerű, tudatos energiafelhasználást jelenti, amely nem csupán a korszerű fűtőberendezések telepítésére terjed ki, hanem kiemelt jelentőséggel bír az épületek hőmegtartásában is. Esetünkben ez a falazatok, földmék utólagos hőszigetelésén kívül a kiváló hőszigetelési képességű nyílászárók alkalmazását is jelenti. Ezek megvalósítása csak az épületek vízesedésének megszüntetése után van értelme!

A régi épületek már nem felelnek meg a mai igényeknek. Szakaszos felújításuk lassú, időben elhúzódó folyamat.



Ár-érték arányban lényegesen többbe kerül a felújítás mint az új építés.

Figyelembe véve, hogy az intézmények épületei túlnyomó részt régi épületek, és vízszigeteléssel nem rendelkeznek, javasoljuk ezek új, a mai követelményeket kielégítő épületekkel történő kiváltását.

Az eddigi gyakorlat szerint az épületek állagmegóvására a tulajdonos a minimális költséget fordította, minek következtében a hibák halmozódtak, javításuk együttesen jelentkezik és hirtelen hatalmas költséget jelent. Javasoljuk az épületek karbantartására az értékükkel arányos karbantartási és felújítási keret folyamatos ráfordítását, kiemelten a gépészeti és elektromos karbantartás terén.

**KARIKÓ JÁNOS KÖNYVTÁR**  
**Biatorbágy, Szabadság út 3.**



A **Karikó János Könyvtár** Biatorbágyon a Szabadság u. 3. szám alatt található. 2008-ban fennállásának 50. évfordulóját ünnepelte, nevét Karikó János biatorbágyi népköltőről kapta.

A gyermekeket és felnőtteket ellátó könyvtár állománya **folyamatosan növekszik**, átlagosan évente 700-800 db új könyvvel gyarapszik. A szabad polcokon 30 ezer kötet található. Kölcsönözhetők és helyben olvashatók a régebbi kiadású könyvek, de a megjelenő legújabb kiadású kötetek is.



A könyvtár épülete az 1900-as évek elején épült, az akkori, helyi építési módnak megfelelően sóskúti kőből, vízszigetelés nélkül, fafödémrel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel. Az épületben valamikor egyházi iskola működött.

2017-ben az épület kert felőli részén a tetőszerkezet részleges felújítása, a tetőfedés teljes cseréje elkészült. A könyvtári szobák világításának cseréjét elvégezték, modern és energiatakarékos LED panelek kerültek felszerelésre.

Az épület utca fronti részén a tetőszerkezet javítását, a cserépfedés cseréjét el kell végeztetni. A bádgozás szétrepedezett, a tetőszerkezet a beázások következtében gombásodik, korhad. A fa födém szerkezet meghajlott, alsó vakolata szétrepedezett, leszakadt, darabjait az álmennyezet tartja. A tető javításakor várhatóan további problémák kerülnek elő. **Ezért javasoljuk a tető és födém szerkezetek faanyagvédelmi szakértővel történő átvizsgáltatását.**

A könyvtár helyiségekben a páratartalom igen magas. A korábban beszerzett mobil páramentesítő készülékből napi 8-10 liter vizet távolítanak el. A könyvek állagának megóvása érdekében az épületet gépi hővisszanyarós szellőztető berendezés telepítésével kell ellátni.

Hosszú távon a helyszűkével küszködő könyvtár új, nagyobb és korszerűbb épületbe történő áthelyezése indokolt.



A könyvtár 2017. őszére visszakapta a korábban számítástechnika teremnek használt hátsó épületrészt, amely jelentős felújításon esett át.

Tetőszerkezet javítása.

Tetőfedés cseréje.

Álmennyezet kiépítése.

LED-es világítótestek beépítése.



Az épületre a mellékelt kép a jellemző. A falak vizesek, a vakolat nedvesedik, leválik.

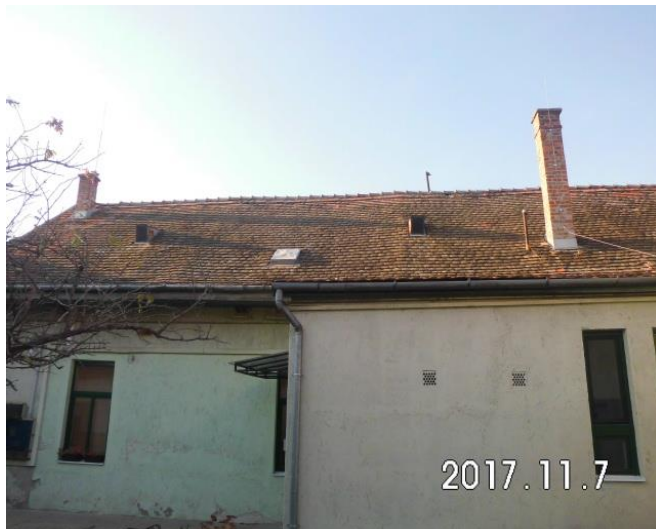


Az épület falán szerkezeti repedések találhatók, amik a nem megfelelő csapadékvíz elvezetésére vezethető vissza.





A csapadékvíznek az udvarra az épület közvetlen közelében történő kivezetése elősegíti az épület sarkainak, falszakaszainak süllyedését.



A cserépfedés cseréjével egyidőben a bádogozás, az ereszcsonna, és az ereszdeszkázatot is cserélni szükséges.



Burkolatváltó elhelyezése nem szakszerű, baleset veszélyes!



A könyvtár eszközeinek tárolására hátsó udvaron lévő melléképület szolgál.



Ennek a falain is megjelentek a szerkezeti repedések a nem megfelelő csapadékelvezetés következtében.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Karikó János Könyvtár	Építés éve:	1900
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Szabadság u. 3.	Felújítás	2017

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: kőpor állapota: vizes, előregedett		2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: sóskúti kő falazat állapota: vizes, repedezett, sarkok megsüllyedtek		2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: borított fa állapota: lehajlott		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: fa állapota: rossz		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: 75% cserép, rossz állapota: 25% cserepeslemez, jó		2 5	felújítást igényel
Bádогоzás anyaga: horganyzott állapota: hiányos, rossz		2	felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota: rossz	közcatornába, udvarra	1	azonnal javítandó
Homlokati nyílászárók anyaga: műanyag állapota: jó árnyékolás:		4	
Padlástér	üres		
Pince	nincs		
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: külső falon, elosztószekrényben állapota: 3x16A,3x50A,3x32A vezeték: részben felújított szerelvények: részben felújított világítótestek: LED panel vészvilágítás: nincs tűzvédelmi főkapcsoló: van		4 4 5 5	

Gázellátás	szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: épület külső falába bevésett szekrény gázvezeték: acélcső		festésre szorul
Fűtési rendszer	kazán: SD fali kombi gázkazán 30KW fűtőtest: lemez radiátor thermo fejjel szabályzás: külső hőmérséklet érzékelő	5 3 3	
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: tégl melegvíz előállítás: villanybojler 50l	3	aknatető javítása
Szennyvízelvezetés	közcsonnába	4	
Riasztó rendszer	van átjelzés: van	5	
Tűzjelző rendszer	van átjelzés: van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.14-ig		
Erősáramú berendezések	érvényes: 2022.01.14-ig		
szabványossági felülvizsgálat	új		
Villámvédelmi rendszer	érvényes: 2022.11.28-ig		
Villámvédelmi felülvizsgálat			
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	4	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: megfelelő	3	
szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha	burkolat állapota: megfelelő	3	
szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Belső lépcső	nincs		
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: fűvesített, gondozott járda: beton növényzet: gondozott	4 3 4	
Melléképület	megfelelő	3	repedések okainak megszüntetése
Kerítés	anyaga: drótfonat állapota: megfelelő	3	
Bejárat kapu	anyaga: acélszerkezet állapota: megfelelő	3	lakatos javítás, festés



### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, akna fedlap javítása, a belső burkolatváltó cseréje és a faszerkezetek (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 602.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket. Bádogozás javítása.

**(Becsült költsége: Brt. 1.589.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijávítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, hővisszanyerős szellőztető berendezés beépítése. A mellék-épület repedés okainak megszüntetése.

A felújításoknál figyelembe kell venni a könyvtár nagyobb épületbe való áthelyezésének lehetőségét.

# **RENDŐRSÉG**

## **Biatorbágy, Nagy utca 48.**



A korábban lakóépületként szolgáló épületet az Önkormányzat 2 évvel ezelőtt vásárolta meg. Az épület az 1900-as évek első felében épülhetett. Az előző tulajdonos több lépésben bővítette a lakóterületet.

Az épületben a Biatorbágyi Rendőrőrs kapott elhelyezést.

Falazata vegyes falazat sós-kúti kő, km. téglák és vályog alatta szintén sós-kúti kőből rakott boltíves pince található melynek falazatában elmozdult kövek, repedések vannak. Az épület alatt vízszigetelés nincs. A falak vizesek, a vakolat salétromos, elválk a lábazatról, a falról. A nyílászárók sarkainál szerkezeti repedések találhatók. A nem megfelelő csapadékvíz elvezetése miatt különösen a bejáratnál az épület sarka megsüllyedt, elrepedt.

A fa tetőszerkezet korhadt, gombás, beázás nyomai mutatkoznak. A talpszelemen körül a falazat tetején lévő téglák elmozdultak. Az eredeti pala tetőfedés előregedett, sok helyen sérült, hiányos. A hibák kijavítására a palára bitumenes zsindelyt raktak, ami a pillanatnyi beázásoktól megvéd, de a kivitelezése nem szakszerű, hibás. A bádorgozás hiányosságai miatt az ereszt ázik. A csapadékvíz nem megfelelően van elvezetve, így az épületet ázik, sarkai megsüllyedtek.

A földem borított gerenda földem melyen anyagba rakott padlástégla burkolat van. A szerkezet előregedett, meghajlott, a beázások miatt a földem átvizsgálást igényel.

A nyílászárók állapota túlnyomó részt nem megfelelő.

Ahhoz hogy az épület használható legyen, elsősorban az elektromos hálózatot kellett újjáépíteni. Ez csak az épület első részében történt meg, a hátsó résszel annak félkész állapota miatt akkor nem foglalkoztak.

A gépészeti rendszer nyomvonala követhetetlen, mivel a padlóban és a falakban egyaránt található fűtés-cső. A gázkazán működése bizonytalan. Az utcáfronton lévő gázvezeték elgörbült, az elzárón nincs kar, a ház oldalába bevésett gázóraszekrényben sem lehet a gázt elzárni. Többször kellett a fűtési hálózatot javítani. A melegvízre és a fűtés-rásegítésére kiépített solar rendszer elfagyott, mert a tetőtérben elhelyezett tartályok vizes csövei nem voltak leszigetelve. A vezérlése rossz nem működik megfelelően.

Az udvaron lévő garázs és melléképület megdőlt ami életveszélyes el kell bontani!.

Az udvaron a melléképület mellett használaton kívüli kút van, bár vezetékekkel össze van kötve a ház vízvezeték rendszerével ezt nem használják. A korábban az udvar hátsó részén lévő melléképületek, fészert elbontásra kerültek az udvar rendezése folyamatban van.



A pincelejáró és a boltíves pince állapota rossz.



A boltövekből hiányoznak a kövek, a szellőző járatok az idővel eltömődtek.



A ház falán különböző helyeken szerkezeti repedések találhatóak.



A nem megfelelő csapadékvíz elvezetés miatt az épület megsüllyedt és a falszerkezet eltört.



A padlásfeljáró állapota és meredeksége miatt életveszélyes



A tetőszerkezet a beázások következtében elkorhad





A szarufákon és a tetőlécezésen beázás nyomai vannak, amik a faszerkezet korhadásához vezettek.



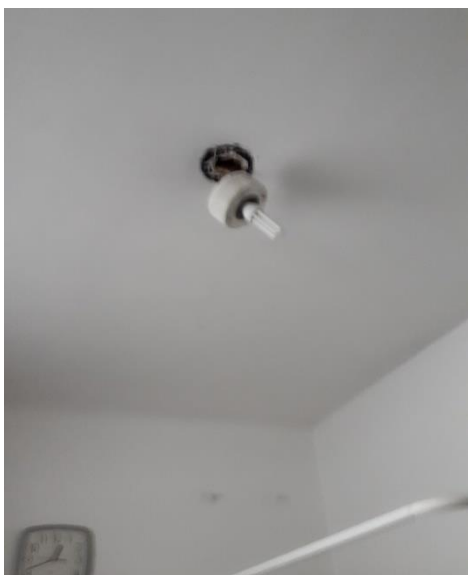
A kisméretű téglasorra fektetett talpszelemen eldeformálódott korhadás nyomai lelhetők fel. A téglák több helyen kifordultak a szelemen alól.



A padlástérben került elhelyezésre a solar helyiség, működése nem megbízható.



A solar helyiség villanyszerelése nem felel meg az előírásoknak, tűz és életveszélyes!



A fürdőszoba világítása balesetveszélyes!



A gázvezetéken lévő főelzárót nem lehet elzárni mivel hiányzik a gömbcsap karja.

Az udvar felől az épületet utólagosan több lépésben bővítették.



Az udvaron található garázs és melléképület falazatának veszélyes dőlését az épület sarkán lévő faszerkezet takarja el.



Az udvar rendezés alatt áll. A térkővel burkolt behajtó egyenetlen.





### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Rendőrség	Építés éve:	1950
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 48.	Felújítás	2015

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: kőpor állapota: építéskori		2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: vegyes falazat állapota: vizes, repedezett, sarkok megsüllyedtek		2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: borított fa állapota: rossz		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: fa állapota: rossz		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: pala, rajta bitumenes zsindely állapota: rossz		2	felújítást igényel
Bádogozás anyaga: horganyzott állapota: hiányos, rossz		2	felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota: rossz	közcatornába, udvarra	1	azonnal javítandó
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: még megfelelő árnyékolás: redőny	fa	2	cserére szorulnak
Padlástér	gépészeti helyiség	2	
Pince	van, nedves, szellőztetlen, hiányos boltozat	2	szellőzés javítása, kövek pótlása
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: belső térben, elosztószekrényben állapota: részben felújított		3	tetőtéri gépész helyiségben javítandó földszinti vizesblokkban javítandó udvari szárnyban felújításra szorul
Gázellátás szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: épület külső falába bevésett szekrény gázvezeték: külső vezeték meghajlott			főelzáró csap javítandó

Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: szabályzás:	Vaillant kombi gázkazán lemez radiátor, padlófűtés termosztát	3 3 3	
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag gázkazán, villanybojler, napkollektor	3	vízóra akna javítása napkollektor javítása
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2018.07.31-ig		érintésvédelmi felülvizsgálat
Erősáramú berendezések		érvényes: 2021.07.31-ig		elkészítése
Szabványossági felülvizsgálat				
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerint nem szükséges		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés	3	
	állapota:	megfelelő		
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, laminált padló		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat állapota:		elhasználódott	3	felújításra szorul
Szerelvények állapota:		elhasználódott	3	
Berendezési tárgyak állapota:		elhasználódott	3	
Konyha burkolat állapota:		elhasználódott	3	felújításra szorul
Szerelvények állapota:		elhasználódott	3	
Berendezési tárgyak állapota:		elhasználódott	3	
Udvar		rendezés alatt		
Kerítés	anyaga:	tégla, hátul drótfonat, fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet fa borítással, motorral		festésre szorul
	állapota:	megfelelő	3	
Garázs		életveszélyes	1	azonnal elbontandó

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújításra szorul.**

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, tetőtéri kazán és földszinti fürdőszobában az elektromos javítás, érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv készítése, gáz főelzáró javítása, garázs bontása és a faszerkezetek (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 2.591.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a földém és a tetőszerkezet, bádgozás javítása, figyelembe véve a szakértői véleményeket..

**(Becsült költsége: Brt. 15.792.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, repedések kijavítása az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme, épület hatsó traktusának elektromos felújítása. Nyílászárók cseréje, vízóraakna és napkollektor javítása, pincei boltozat javítása, szellőzés megoldása. A melléképületek pótlása, térburkolat és vízelvezetés megoldása. Vizes helyiségek felújítása.

**(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)**

# **ORVOSI ÜGYELET és VÉDŐNŐI SZOLGÁLAT**

**Biatorbágy, Vasút utca 6.**



Az épület az 1900-as évek első felében épülhetett. Korábbi felhasználásáról anyagot nem találtunk. Az épület egyik részében jelenleg a Biatorbágyot és néhány környező települést ellátó Orvosi ügyelet van elhelyezve, másik részét a Védőnők foglalják el.

Falazata sósúti kőből készült, fa földémmel, fa tetőszerkezettel. Vízsintes vízszigetelése nincs. Az épület falazata több helyen megrepedt. A falak vizesek, a vakolat feltáskásodott, levált. A tetőfedés cserepei sérültek, a szélről rendszeresen elmozdulnak. A beázások következtében a tetőszerkezet és a földém is átázik, gombásodik, korhad. Az ereszalja több helyen leszakadt, hibaelhárításként csak a meglazult részek kerültek eltávolításra. Az bejáratok feletti előtető fedése részben hiányzik. Az esővíz levezető csatorna sérült, a falevelektől rendszeresen eldugul, a kifolyó víz áztatja a falazatot. A nyílászárók a csapó esőtől tönkrementek, a festékréteg fellazul, lepereg, a csupasz fafelület korhad. Az épült körüli járda megsüllyedt, lépcsők vannak benne, botlásveszélyt hordoz magában. Az épület alatt kis pincerész van, lejárata tele van szeméttel, amitől az ajtót nem lehet kinyitni, bezárni. A pince szintén tele van szeméttel, évek óta nem használják, nincs kitakarítva.

Az orvosi ügyelet és a védőnők különböző munkarendben dolgoznak. Az épület fűtését és a melegvizét egy régi típusú kazán szolgáltatja. A fűtési rendszer szétválasztására két évvel ezelőtt került sor, a kazán cseréje még nem történt meg. Az épület klimatizált.

A látható hibák figyelembe vételével, javasoljuk az épület 15-20 éven belüli teljes átépítését. Addig a működéshez szükséges hibaelhárításokat folyamatosan el kell végezni.



Az épület egy része alápincézett, A pince kihasználatlan, a lejárata évek óta tele van szeméttel, a pincébe bemenni sem lehet.



Az épület falazatán szerkezeti repedések vannak.



A nem megfelelően elvezetett csapadékvíz az épület süllyedéséhez vezetett.



Az eresz alja leszakadt





A tetőfedésen rendszeresen elmozdulnak a cserepek, alatta a tetőszerkezet és a földém ázik, gombásodik, korhad.



Az ereszek teli vannak falevéllal, így a víz a falra folyik.



Az esővíz levezető csatorna sérült, a víz ráfolyik a falra és áztatja azt.

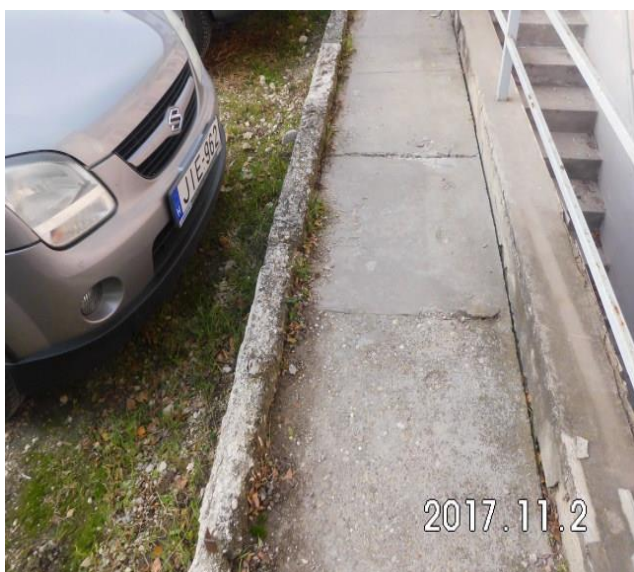




A nyílászárókról a festék lepereg,  
a nyílászáró anyaga tönkremegy.



A karbantartás hiánya miatt a  
nyílászárók felülete elvesztette  
ellenálló képességét az időjárással  
szemben.



Az épület körüli járda és annak  
szegélye balesetveszélyes.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Orvosi Ügyelet és Védőnői Szolgálat      Építés éve: 1950  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 6.      Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: kőpor állapota: építéskori		2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: sóskúti kő falazat állapota: vizes, repedezett		2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: borított fa állapota: lehajlott, rossz		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: fa állapota: rossz		2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: cserép állapota: szétfagyott, rossz		2	felújítást igényel
Bádогоzás anyaga: horganyzott állapota: hiányos, rossz		2	felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota: közcsonnába, udvarra sérült, rossz		1	azonnal javítandó
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: fa árnyékolás: még megfelelő redőny		2	mázolás javítása cserére szorulnak
Padlástér	használaton kívüli	2	
Pince	van, nedves, szellőtlen, szemetes	2	takarítás, zárhatóvá tétel
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: külső térben, faelosztószekrényben állapota: elavult		2	
Gázellátás szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: kerítés mellett, műanyag szekrényben gázvezeték: KPE, acél			
Fűtési rendszer kazán: elavult gázkazán fűtőtest: lemez radiátor szabályzás: termosztát		2 3 3	

Klíma	van		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra: 3/4 "		
	vízóra akna: műanyag	3	
	melegvíz előállítás: gázkazán indirekt tárolóval	3	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	4	
Riasztó rendszer	van	5	
	átjelzés: van		
Tűzjelző rendszer	nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.10-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.01.10-ig		
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés		
	állapota: jó	4	évenkénti tisztasági festés
Belső nyílászárók	anyaga: fa		
	állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC		
	állapota: megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: megfelelő	3	
	szerelvények állapota: megfelelő	3	
	berendezési tárgyak állapota: megfelelő	3	
Konyha	burkolat állapota: megfelelő	3	
	szerelvények állapota: megfelelő	3	
	berendezési tárgyak állapota: megfelelő	3	
Udvar	burkolata: füves	3	
	járda: beton	1	balesetveszélyes, javítandó
Kerítés	anyaga: beton lábazat, fém kerítéselemekkel		
	állapota: megfelelő	3	festésre szorul
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet		
	állapota: megfelelő	3	festésre szorul

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az ereszről lefolyó csapadékvíz elvezetése, lefolyók javítása, (tető, födém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 519.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a födém és a tetőszerkezet javítása, cseréje, bádогоzások elkészítése figyelembe véve a szakértői véleményeket. Homlokzati nyílászárók mázolása, pince kitakarítása és zárhatóvá tétele valamint az épület körüli járda javítása. **(Becsült költsége: Brt. 7.033.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, kerítések, kapu felület védelme. Parkoló rendezése.

**ORVOSI RENDELŐK és IFI – PONT**  
**Biatorbágy, Szabadság út 8.**



Az épületben két háziorvosi rendelő, fogorvosi rendelő és ügyelet, valamint az IFI-PONT és a Pedagógiai Szakszolgálat működik.

Az épület az 1900-as évek közepén épülhetett. Falazata sóskúti kőből készült, fa földémmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel. Vízszigetelés nincs.

Az épület falazata megrepedt, a szigetelés hiánya miatt vizes, a vakolat levált, a lábazati kövek mállanak. A fa földémszerkezet meghajlott, anyaga előregedett. A tetőszerkezetet és a tetőfedést már többször kellett javítani.

Az épület alatt kb. 20 m<sup>2</sup>-es nyirkos pince található, itt van elhelyezve a döngölt földre lerakva egy előregedett, rozsdásodó kazán. Az épület teljes gépészeti rendszere elhasználódott, rendszeres a csövek a radiátorok kilyukadása.

Az elektromos hálózat a világítótestekkel együtt elavult.

Az épület mögötti szennyvíztároló tavaly került átkötésre, addig az ebből szivárgó szennyvíz is áztatta az épület alapját. Az IFI-PONT első szobájában végzett padlócserekor a felbontott padló alatt a földből fekália szaga áradt.

A szennyvízelvezető csőnek az épület hátsó sarkánál lévő fordítóaknájában rendszeres a dugulás.

Az épületről összegyűjtött csapadékvíz az utcafronti részen az utcai gyűjtőbe, az udvari részen egy épített szikkasztóba van bevezetve.

Az udvaron használaton kívüli kút van.



Az épület falazatán szerkezeti repedések találhatóak.





A lábazati vakolat és maga az építő kő is mállik.



A felázások nagy része a hiányzó nedvesség elleni szigetelésből adódik, míg a másik részét a nem megfelelően elvezetett csapadékvíz okozza.



A betonból készült terasz repedezett, a járda megsüllyedt. Balesetveszélyes!





A járda nem megfelelő állapota miatt a víz az épülethez folyik. A járda lapok egyenletlenek a szegélyek elmozdultak.



A kapuk az oszlopok elmozdulása miatt nem zárhatók.



A hátsó udvar rendezett, de a kerítés sérült, hiányos.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Orvosi Rendelő, IFI-Pont      Építés éve: 1950  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Szabadság u. 8.      Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: kőpor állapota: építéskori		2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: sóskúti kő falazat állapota: vizes, repedezett		2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: borított fa állapota: lehajlott, rossz		2	felújítást igényel
Tetőszerkezet anyaga: fa állapota: rossz		2	felújítást igényel
Tetőfedés anyaga: cserép állapota: szétfagyott, rossz		2	felújítást igényel
Bádogozás anyaga: horganyzott állapota: hiányos, rossz		2	felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota: megfelelő	közcsetornába, udvari szikkasztóba	3	felújítást igényel
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: még megfelelő árnyékolás: nincs	fa	2	cserére szorulnak
Padlástér	használaton kívüli	2	
Pince	van, nedves, szemetes	2	takarítás
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. külső falban 4 db mérő műanyag szekrényben megfelelő	3	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. külső falon lemez szekrényben acél		mázolás

Fűtési rendszer	kazán: fűtőtest: vezetékek: szabályzás:	elavult gázkazán lemez radiátor, csőregiszter vegyes termosztát a fogorvosi rendelőben	2 2 2 2	felújításra szorul
Klíma		van		
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezeték: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag vegyes villanybojler	3 2 2	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2019.01.14-ig		
Erősáramú berendezések		érvényes: 2022.01.14-ig		
szabványossági felülvizsgálat				
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2022.11.28-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	jó	4	évenkénti tisztasági festés
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, PVC, parketta		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota:	elhasználódott	2	felújításra szorul
	szerelvények állapota:	elhasználódott	2	
berendezési tárgyak állapota:		elhasználódott	2	
Konyha	burkolat állapota:	nincs		
	szerelvények állapota:			
	berendezési tárgyak állapota:			
Udvar	burkolata:	füves	3	
	járda:	beton, járdalap	1	balesetveszélyes, javítandó
Kerítés	anyaga:	drótfonat		
	állapota:	megfelelő	2	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet		
	állapota:	rossz	2	lakatos javítást igényel

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul.**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a kazánház kitakarítása, épület körüli járda felújítása

**(Becsült költsége: Brt. 1.960.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése a földem és a tetőszerkezet cseréje, bádогоzások elkészítése. Homlokzati nyílászárók cseréje, pince kitakarítása gépészeti rendszerek teljes felújítása, kerítések felújítása.

Parkoló rendezése.

**(Az azonnal elvégzendő feladatok után gazdaságossági számítást kell végezni a meglévő épület felújítási költségének és az új épület építési költségeinek összehasonlítására, figyelembe véve a két épület hosszú távú üzemeltetési költségeit is!)**



**VADVIRÁG ÓVODA**  
**Biatorbágy, Fő utca 61.**



Az épület az 1940-as évek elején épült.

Történetéről az óvoda bejárat kapuja mellett elhelyezett táblán olvashatunk



Az épület az akkori kor helyi szokásainak megfelelően sóskúti kőből, vízszigetelés nélkül, fafödémrel, fa tetőszerkezettel épült.

Az épület körül szivárgó rendszer épült. A drénezés, bár némileg csökkenti a talajvíz szintjét, veszélyt jelent az épület állékonyságára, mivel a víz folyamatos áramlása kimoshatja az apró szemszerkezetű anyagot az épület alól

Az épület előtti téren van egy lezárt kút. A kút aknájában áll a talajvíz. A drénezés hatására a kút aknájában lévő talajvíz szintje nem süllyedt többet 5 cm-nél. Mivel az óvoda Fő utcai bejáratánál lévő parkoló víznyelőjébe van bevezetve kb. 20 méternyi dréncső által összegyűjtött talajvíz. Azt feltételezzük, hogy az épület alatt lehet valamilyen forrás, vagy vízer amit az udvar felső részén lévő drénezés nem fog meg.





A vízszigetelés hiánya erősen megmutatkozik a homlokzaton



. A drénezés hatására a konyha melletti csoportszoba mennyezete, falazata megrepedezett.



Az épület bármely oldalát is nézzük, a falazat vizesedése mindenhol jelentkezik.

játszóeszközhöz tartozó eséscsillapító rétegen kívül az udvart füvesíteni kellene, praktikus gyeptégla, gyepszőnyeg lerakásával, azok rendszeres karbantartásával, szükség szerinti cseréjével, felújításával.



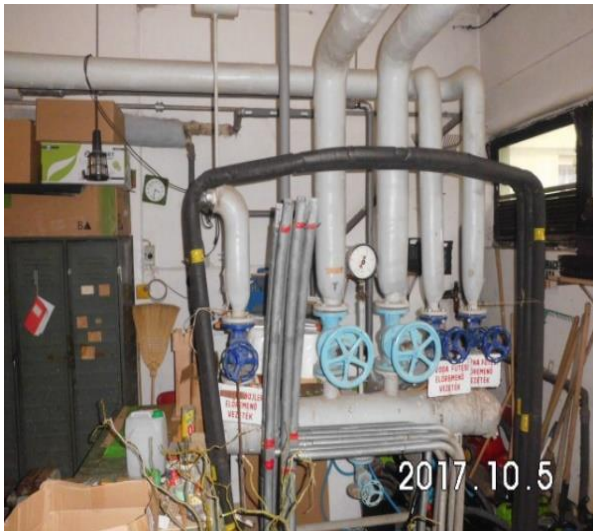
A következő két képen az új épületrész látható, aminek a földszintjén irodák, öltözők, raktárak és a kazánház van.



A felső szinten van a tornaszoba és egy foglalkoztató helyiség. A kazánházban még fellelhető a régi, padló alatti gázolajtartály is.



A kazánok és a kazánház is elavult, cseréjük az elkövetkező öt éven belül esedékes.



A fűtési rendszer teljesen fel kell újítani.



A gázóra modern távleolvasóval van ellátva. A gázóra-szekrény belseje viszont rozsdásodik, hátsó fala mállik.



Az elektromos főelosztó már nem felel meg az előírásoknak, balesetveszélyes. a teljes hálózat felújításra szorul.



### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Vadvirág Óvoda	Építés éve:	1910
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Fő u. 61.	Felújítás	2002

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	kőpor felázott, foltos, málik	2	teljes felújítást igényel
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: állapota:	sóskúti kő falazat-első épületrész blokktegla-hátsó épületrész vizes, repedezett	2 4	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: állapota:	borított fafödém, vb. lemez faszerkezet elöregedett	2 4	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	középszelemenés fa tetőszerkezet megfelelő	3	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép megfelelő	3	
Bádогоzás anyaga: állapota:	horganyzott megfelelő	3	
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcatornába megfelelő	3	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	műanyag, fa fa ablakok állapota rossz csoport szobákon műanyag redőny	3 2 3	cserére szorulnak
Padlástér	raktárnak használják		azonnal megszüntedendő
Pince	nincs		
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. épületen belül elavult	2	felújítandó
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. udvaron, lemez szekrényben (távleolvasóval szerelve) acél		sárgára mázolni

Fűtési rendszer	kazán: 1 db Villant és 1 db Hőtherm kazán fűtőttest: lemez radiátor vezetékek: vegyes szabályzás: termosztát	2 3 3 3	felújításra szorul
Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: műanyag vezeték: vegyes melegvíz előállítás: gázkazánindirekt tárolóval	3 3 3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés	közcsonnába az udvaron elhelyezett gyűjtőn keresztül szivattyúval	2	átalakításra szorul
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2017.08.22-ig		azonnal pótlendő
Erősáramú berendezések	érvényes: 2020.08.22-ig		
szabványossági felülvizsgálat			
Villámvédelmi rendszer	szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes:		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: kerámia hiányos szerelvények állapota: megfelelő berendezési tárgyak állapota: megfelelő	3 3 3	javítandó
Konyha	burkolat állapota: kerámia hiányos szerelvények állapota: megfelelő berendezési tárgyak állapota: megfelelő	3 3 3	javítandó
Belső lépcső	anyaga: Vb. lépcső kerámia burkolattal állapota: jó	4	
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: föld járda: térkő	1 3	fűvesítés
Játszóter	jó	4	
Kerítés	anyaga: beton lábazaton acél kerítéselemek állapota: megfelelő, de a fő utcai oldalon erőteljesen kifelé dől	3	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet állapota: megfelelő	3	felület kezelést igényel

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a padlástér kiürítése, érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. **(Becsült költsége: Brt. 1.172.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a hibás kerámia burkolatok javítása, cseréje, udvar rendbetétele. **(Becsült költsége: Brt. 5.980.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu javítása, felület védelme.



## **PITYPANG ÓVODA**

**Biatorbágy, Szent László utca 48.**



Az óvoda épülete az 1930-as évek második felében épült, az 1960-as években bővítették. Építőanyaga sósúti kő, fa födém és fa tetőszerkezet. Vízszigetelés nem készült. 1980 körül újabb résszel egy csoportszobával, a tetőtérben tornaszobával bővült az épület. Ez az épület már téglából épült vasbetongerendás födémmel.

A régi épületrészen látszanak a vizesedés nyomai. A lábazati kövek mállanak, a vakolat lepereg. 2017 nyarán a folyosón felszedték a linóleumot, ami hozta magával az aljzatkiegyenlítést és az alatta lévő márványmozaik lapot is. A vízszigetelés hiánya miatt a felfelé szivárgó víz útját a linóleum lezárta, alatta feltorlódott a víz.

A tetőtérbe vezető lépcsőt acél tartószerkezetre fából készítették, ez a tűzvédelmi szabályoknak nem felel meg. A tetőtérből tűz esetén nincs más jelárat.

Az elektromos hálózat a villanyóra szekrénytől kezdve a világítótestekig elavult.

A régi gázkazánokat jobb hatásfokú kondenzációs kazánra kell kicserélni, a teljes fűtési hálózattal együtt.

Az udvar burkolata - a kikopott fű helyén - homokkal teli föld.

A játszóeszközök és az eséscsillapító réteg állapota megfelelő. A mászó-vár köré 2017-ben gumilapból készült eséscsillapító réteg került.

Két évvel ezelőtt megtörtént a tetőszerkezet javítása és a palafedés cseréje. Az új tetőfedés anyaga cserepes-lemez. Ezután megtörtént az elkorrodált villámhárító rendszer javítása is.

Elsődlegesen az épület vizesedését kellene megakadályozni.



A lábazati építőkövek mállanak.



A piros cső a régi fűtőolaj-tartály szellőző csőve



A vaklat vizes, hullik. A nem megfelelő csapadékvíz elvezetés is áztatja a falakat



A tető felújításra került 2015-ben..





A faburkolatú lépcső



A világító testek és szerelvények elavultak



Nem csak a világítótestek, de az elosztószekrény és a régi alumínium vezetékek és kötéseik sem felelnek meg az előírásoknak

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Pitypang Óvoda Építés éve: 1930  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Szent László u. 48. Felújítás: 2015

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: kőpor állapota: felázott, foltos, málik		2	teljes felújítást igényel
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: vegyes falazat állapota: vizes, repedezett		2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: borított fafödém, kőzetgyapot hőszig. állapota: faszerkezet elöregedett		3	
Tetőszerkezet anyaga: fa tetőszerkezet állapota: jó		4	2015-ben felújítva
Tetőfedés anyaga: cserepeslemez állapota: jó		4	2015-ben felújítva
Bádогоzás anyaga: horganyzott állapota: jó		4	2015-ben felújítva
Csapadékvíz elvezetés módja: zárt csatornába állapota: megfelelő		3	
Homlokati nyílászárók anyaga: műanyag, fa állapota: megfelelő árnyékolás: műanyag redőny		4 4 4	
Padlástér	25 m2 beépített a többi hőszigetelt, deszkával burkolt	4	
Pince	sóskúti kőből készült, föld takarással vizes, kő felülete málik	2	
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: épületen kívül, fa szekrényben vezetékek alumíniumból, hiányzik túláramvédő berendezés, áramvédő kapcsoló, tűzvédelmi főkapcsoló, vészvilágítás állapota: elavult		2	áramvédő kapcsoló azonnali beépítése teljes felújítást igényel
Gázellátás szolgáltató: FŐGÁZ Zrt.			

gázmérő helye:	kazánházban		
gázvezeték:	acél		
Fűtési rendszer	kazán: 1 db Villant és 1 db Hőtherm kazán	2	felújításra szorul
	fűtőtest: lemez radiátor	3	
	vezetékek: vegyes	3	
	szabályzás: termosztát	3	
Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra: 3/4 "		
	vízóra akna: tégl	3	
	vezeték: horganyzott cső	3	
	melegvíz előállítás: villanybojler	3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés	közcatornába	2	
Riasztó rendszer	van		
	átjelzés: van		
Tűzjelző rendszer	van		
	átjelzés: van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2017.08.22-ig		azonnal pótlendő
Erősáramú berendezések	érvényes: 2020.08.22-ig		
szabványossági felülvizsgálat			
Villámvédelmi rendszer	szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2022.08.22-ig		
Falak belső felületképzése			
	anyaga: diszperziós festés		
	állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa		
	állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC		PVC hibás, nincs szigetelés
	állapota: megfelelő	3	alatta
Vizesblokk burkolat állapota:	kerámia	3	
szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat állapota:	kerámia	3	
szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Belső lépcső	anyaga: fa		
	állapota: nem megengedett	4	átépítendő
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: föld	1	fűvesítés
	járda: beton	3	
Játszóter	jó	4	
Kerítés	anyaga: beton, drótfonat		
	állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet		felület kezelést igényel
	állapota: megfelelő	3	



### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület **teljes felújítás-ra szorul.**

Azonnal elvégzendő feladatok az áramvédő kapcsoló beépítése, érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 475.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a belső lépcső átépítése és az udvar rendezése.

**(Becsült költsége: Brt. 9.480.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület nedvesség elleni szigetelésének megoldása, az épület hőszigetelése, fa nyílászárók cseréje, gépészet teljes felújítása, elektromos hálózat felújítása, kerítések, kapu felület védelme.

**MESERÉT ÓVODA**  
**Biatorbágy, Dévai Gyula utca 1.**



A Meserét óvoda épületét 2006-ban a székesfehérvári IEC Kft. építette, aki kivitelezője volt a lakópark több épületének is. Az Önkormányzat a kész épületet vásárolta meg.

Az épület két szintes, vasbeton vázszerkezetű, Porotherm kitöltő falazattal, monolit vasbetonlemez födémmel, fa tetőszerkezettel, korcolt síklemez fedéssel épült. Az épület belmagassága nagy, a nyílászárók magasak, az ajtóknak jelentős súlya van, a csoportszobák ablakaiban 7-8 m<sup>2</sup>-es üvegtáblák vannak. Az épület előtt Viacolor burkolatú parkoló, az udvaron fa teraszburkolatból készült járda van.

Az épület szerkezete mozog. A padló, a fal és az ablakok is megrepednek. A tető rendszeresen beázik. Az egészen enyhe lejtésű, bár jó minőségű korcolt lemezzel fedett tető beázik. A beázás főleg a keleti széllel kísért nagyobb esőzésekkor következik be. A beázás elsődlegesen a könyvtárnak készült csoportszoba mennyezete és a hozzá vezető folyosó mennyezete fölött van. A hőszigetelés nem folytonos, több helyen hőhidas. Az alsó csoportszobákhoz kis kiugró fürkék tartoznak. Az épület síkjából kiugró szerkezetnek nincs hőszigetelése. A tetejére ugyanazt a 3 rétegű falemezt rakták amiből a fal burkolata készült, de bádogozást már nem készült rá. A fa teljesen szétrohadt, és beázott. A külső árnyékoló tokját takaró szintén 3 rétegű falemezből készült burkolat mind a három helyen megrogyott. A nyílászárók nagy súlyuk miatt leszakadnak, rajtuk a víztől korhadás nyomai jelentek meg. A külső - fából készült – falburkolat tönkrement. A fa járda elkorhadt, a csavarokat nem tartja meg. A parkoló burkolata megsüllyedt.

A fűtés szabályzásával sorozatosan gondok voltak. A kazánház melletti szellőzőgépházban és a fejlesztő szobában állandóan melegnek a radiátorok. Az egyik alsó szinten lévő csoportszoba szabályozta a felső szintet.

A külső fa burkolat alatt ott van a kültéri lámpákhoz tartozó vezeték vége, de a lámpák hiányoznak. Az alsó szinten két egymás mellett lévő árnyékoló kismegszakítójából az egyik a konyhai elosztószekrényben van, a másik a felső szinten lévő főelosztóban feliratozás nélkül. A lámpatestekből már sokat cserélni kellett.

Az udvaron zuhanyozó falat készítettek. Burkolata lehullik, melegvíz ellátást nem biztosítottak hozzá, a csapok letörtek. A fal végénél nem csinálták meg a földrézsű rendes lezárását, a fal mögül folyik előre a föld. A lejtős udvart „teraszokra” osztották, fa lépcsővel, ülőkének álcázott fa támfalakkal. Az egykor füves udvarról a föld lassan vándorol lefelé, a sarkokat feltöltve. Az elválasztó fa szerkezetetek nagy mértékben mentek tönkre. A foci pályán kikopott a fű, de a szálkás palánk sokkal nagyobb veszélyt jelentett.

2017 nyarán a foci pályára műfű került, de az OSB lapból készült palánk bevonat nélkül maradt.

Két csoportszobában átalakították a regisztrációs fűtést, radiátorok kerültek beépítésre, a szabályzási problémák egy része is megoldódott.



Az óvoda épülete 2006-ban épült. 2017-re a homlokzat fa burkolata a 2 évente szükséges felületkezelés hiánya miatt tönkrement. Sok helyen már csak a burkolat cseréjével lehet a javítást megoldani.







Hiányos hőszigetelés párasodást és hőhidakat okoz.



A beázás következtében az esővíz a tűzjelző érzékelőjéből, a lámpatestekből folyik.



Az ablakoknál is beázik az épület.



A víztől a parkányok is tönkrementek.



A burkolatok megrepednek.



A hidegburkolat nem megfelelő dilatálása repedéseket okoz.





A zuhanyzó fal burkolata hiányos, szerelvények hiányoznak.



Parkoló térkövei megsüllyedtek.



Az egyenetlen leejtések miatt a víz a támfalak mögé folyik.

## Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:

## Meserét Óvoda

Építés éve:

2006

Intézmény címe:

2051 Biatorbágy, Dévai Gyula u. 1.

## Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvakolat-faburkolat jó-rossz	4 3	fafelületek felújítást igényelnek
Hőszigetelés	EPS homlokzati szigetelés kiugrókban hiányzik		javításra szorul
Falazat anyaga: állapota:	Porotherm téglá jó	4	
Vízszigetelés anyaga: állapota:	bitumenes lemez szigetelés jó	4	
Földszint feletti földém anyaga: állapota:	vb. földém jó	4	
Emelet feletti földém anyaga: állapota:	függesztett gipszkarton álmennyezet rossz	2	felújításra szorul
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa tetőszerkezet, vb. lapostető megfelelő, beázásoknál ellenőrizni	3	felújításra szorul
Tetőfedés anyaga: állapota:	korcolt lemezfedés, PVC fedés rossz	2	felújításra szorul
Bádогоzás anyaga: állapota:	acéllemez megfelelő	3	függőleges csatorna sérült
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	zártcsatornába megfelelő	3	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	fa több helyen korhadt, beázik roló, függöny	3 4	javítandó
Padlástér	nincs		
Pince	nincs	2	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. épületen kívül, szekrényben jó	4	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helye: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. udvaron szekrényben acél		

Fűtési rendszer	kazán: Viessmann gázkazán fűtőtest: lemez radiátor, padlófűtés vezetékek: ötrétegű cső szabályzás: termosztát	4 3 3 3	
Szellőzés	nem működik	2	javításra szorul
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 2 db 1 " vízóra akna: parkolóban beton vezeték: ötrétegűcső, réz melegvíz előállítás: gázkazán indirekt tárolóval	3 3 3	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés	közcatornába	3	
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2017.08.22-ig érvényes: 2020.08.22-ig		azonnal pótlendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat	szabvány szerinti érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: megfelelő	3	beázásoknál javítandó
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó	4	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: megfelelő	3	repedezett burkolat javítása
Vizesblokk	burkolat állapota: kerámia hiányos szerelvények állapota: jó berendezési tárgyak állapota: jó	3 4 4	javítandó
Konyha	burkolat állapota: kerámia szerelvények állapota: jó berendezési tárgyak állapota: jó	4 4 4	
Belső lépcső	anyaga: Vb. lépcső kerámia burkolattal állapota: jó	4	élvédő javítandó
Lift	van, jó		érintésvédelmi vizsgálat
Udvar	burkolata: föld járda: fa, gumilapok zuhanyfal: burkolat hiányos, melegvíz nincs	1 3 2	fűvesítés, szintek rendezése cserélendő javítandó
Játszótér	megfelelő	3	
Kerítés	anyaga: drótfonat állapota: megfelelő	3	javításra szorul
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa borítás állapota: megfelelő	3	felület kezelést igényel, javításra szorul

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az érintésvédelmi jegyzőkönyvek elkészítése, lépcső élvédők beépítése, burkolatok javítása.

**(Becsült költsége: Brt. 1.793.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladatok a tetőszerkezet komplett felújítása, hőszigetelések javítása, nyílászárók javítása, fa homlokzat felújítása, az udvar rendezése, fa burkolat cseréje, zuhanyfal teljes felújítása, bejárati kapu javítása, parkoló javítása.

**(Becsült költsége: Brt. 72.038.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik az épület hőszigetelésének javítása, szellőzés javítása, kazánház felújítása, kerítések javítása, kapu felület védelme.

**„FÉSZEK” FOGYATÉKOSOK NAPPALI ELLÁTÓJA**  
**Biatorbágy, Táncsics Mihály utca 9.**







A "Fészek" Fogytékosok Nappali Ellátója egy uniós pályázati forrásnak köszönhetően 2011. 06. 01.-én nyithatta meg kapuit. 40 fogyatékos személy fogadására alkalmas, akadálymentes épület, a több mint 400 négyzetméteres területen egy EU-s szabványnak megfelelő kerámia műhelyt is kialakítottak. Jelenleg 36 többségében halmozottan fogyatékos személy látogatja intézményt, ahol a kerámia tevékenység mellett bedolgozói munka, különböző terápiák

(zene-, gyógytestnevelés, jóga, drámajáték, szövés) várják őket. Nagy hangsúlyt fektetnek a személyes és közös beszélgetésekre, készség- és képesség fejlesztésekre, gyakorlati ismeretek (pl. háztartási ismeret) tanulására és gyakorlására.

A "Fészek" Fogytékosok Nappali Ellátója térségi intézmény, Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal tulajdona, de a Zsámbéki Premontrei Női Kanonokrend a fenntartója -, Budakeszi Járás számos településéről és Budapestről fogadja ellátottjait.

Az épület első része 50-60 évvel ezelőtt épült. 2011-ben lett felújítva, ekkor épült hozzá a korszerű hátsó traktus.

Az épület állapota többnyire jó. A felújításkor megtartott régi ablakok várnak kicserélésre. Az ablakkal nem rendelkező vizes helyiségek szellőztetése nem működik rendesen, ide ablakok elhelyezése szükséges.

A padlástér mobil feljáróját lenyitható, de helyhez rögzített feljáróra kell cserélni.

A gázvezeték nyomvonala nem felel meg az előírásoknak, azt át kell építeni.

Az utcai kapu tartóoszlopa elrozsdásodott, a kapu és a vezetősín javításával együtt ki kell cserélni, le kell festeni.

Az udvar megsüllyedt burkolata 2 ütemben lett kicserélve, ezzel együtt javításra került a csapadékvíz elvezető rendszer és a kerámia műhelyhez tartozó ülepítő is.

Az ingatlan előtti járdát a mozgáskorlátozottakra való tekintettel helyre kell állítani

Átadás óta probléma volt az épület fűtésével. A kazán és az indirekt melegvíz tároló cseréjével, a rosszul összekötött illetve repedt fűtőcsövek hibájának feltárásával és javításával a fűtési problémák megoldásra kerültek.



A felújításkor az első épületrészben megmaradtak a régi ablakok.



A padlásfeljáró bútorlappból készült ajtóval van eltakarva, lenyitása eléggé körülményes, az alumínium létrát pedig pincéből kell idehozni. A még a létra ott van tolókocsival nem lehet a folyosón közlekedni.



A kapu oszlopa elrozsdásodott, a tolókapu vezetősin és a kapu is javításra, festésre szorul.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Fészek Fogyatékosok Nappali Ellátója Építés éve: 1960  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály u. 9. Felújítás: 2010

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: nemesvaklat állapota: jó		4	
Hőszigetelés	EPS-80	4	
Falazat anyaga: téglá állapota: jó		4	
Vízszigetelés anyaga: bitumenes lemez állapota: jó		4	
Födém anyaga: borított fafödém, vb. lemez állapota: jó		4	
Tetőszerkezet anyaga: középszelemenés fa tetőszerkezet állapota: megfelelő		4	
Tetőfedés anyaga: cserép állapota: jó		4	
Bádogozás anyaga: horganyzott állapota: megfelelő		4	
Csapadékvíz elvezetés módja: telken belül szikkasztva állapota: jó		4	
Homlokati nyílászárók anyaga: műanyag, fa állapota: fa ablakok állapota rossz árnyékolás: zsaluzia		4 2 4	cserére szorulnak
Padlástér	részben beépített (kazánház)		
Pince	tégla boltíves	3	
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: épületen kívül szeméttároló falán állapota: jó		4	
Gázellátás szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: udvaron, műanyag szekrényben gázvezeték: acél, nyomvonal szabálytalan		1	átalakításra szorul
Fűtési rendszer kazán: 2 db SD gázkazán fűtőtest: lemez radiátor		5 3	

	vezetékek:	vegyes	3	
	szabályzás:	külső hőmérséklet érzékelő	5	
Klíma		van		
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "		
	vízóra akna:	tégla	3	
	vezeték:	vegyes	3	
	melegvíz előállítás:	gázkazánindirekt tárolóval	5	
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	
Riasztó rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2019.06.29-ig		
Erősáramú berendezések		érvényes: 2022.06.29-ig		
szabványossági felülvizsgálat				
Villámvédelmi rendszer		szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2022.06.29-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	jó	4	
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	jó	4	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, laminált padló		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota:	jó	4	
	szerelvények állapota:	jó	4	
berendezési tárgyak állapota:		jó	4	
Konyha	burkolat állapota:	kerámia jó	4	
	szerelvények állapota:	jó	4	
	berendezési tárgyak állapota:	jó	4	
Belső lépcső	anyaga:	Vb. lépcső kerámia burkolattal		
	állapota:	jó	4	
Padlás lépcső	anyaga:	fém létra		beépített lépcső készítése
	állapota:	nem előírás szerinti	1	
Lift		nincs		
Udvar	burkolata:	térkő, fű	5	
	járda:	térkő	5	
Játszótér		jó	4	
Kerítés	anyaga:	beton lábazon acél kerítéselemek		felület kezelést igényel
	állapota:	utcai, a többi helyen drótfonat	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet		kapu oszlop csere
	állapota:	megfelelő	2	

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a kapu oszlop cseréje, festése.

(Becsült költsége: Brt. 340.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladatok a padlás feljáró cseréje, a gázvezeték átépítése, cseréje.

(Becsült költsége: Brt. 2.005.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a fa nyílászárók cseréje, kerítések, kapu javítása, felület védelme.



## **BÁBOSHÁZ**

**Biatorbágy, Nagy utca 31.**



Biatorbágy Város Önkormányzata azzal a szándékkal vásárolta meg a Nagy u. 29., Nagy u. 31. és a Nagy u. 33. szám alatti ingatlanokat, hogy a telkek hátsó részén 6 csoportos óvodát építtessen. A koncepció szerint mindhárom épület első részei megmaradnak, azokat felújítás után saját intézmények számára hasznosítják.

A Nagy utca 31-ben a bábosok kerültek elhelyezésre, akik az egész épületet belakták. A korábban lakóházként funkcionáló épületen kisebb javításokat kellett végrehajtani ahhoz, hogy a bábosok számára használható legyen.

Az épület jellege sváb parasztház. Több részben épült sóskúti kőből, fa földémmel, fa tetőszerkezettel, vízszigetelés nélkül. Első részén pala-, második részén cserép-, harmadik részén palafedés van. A második rész alatt boltíves pince van. A régi időkben az épület első része idézi: két szoba, köztük az előszoba, ami régen a konyha lehetett. Az épület előtt tornác fut oszlopsorral kísérve, ami a tetőszerkezetet támasztja alá. A következő hozzáépített részben a pince fölött konyha, majd fürdőszoba és kamra került kialakításra. Utána egy önálló egyszobás lakrész következik tetőtérbeépítéssel teljesen leromlott állapotban. Aztán istálló és egy fészer következik. Az udvaron nyári konyha és ólak vannak.

Az épület falazata, homlokzata vizes, az utcafronti részen szerkezeti repedések vannak. A faszerkezetek elöregedtek, a földém meghajlott a tetőszerkezet korhad, a tetőfedés rossz. Az esővizet a veranda sarkánál, betonkádiban gyűjtötték, a túlcscorduló víz áztatta az oszlopsor alapját, ami megsüllyedt, majd két betonoszlop megdőlt, elrepedt, eltört. Az oszlopok tetején lévő fa gerenda teljesen elkorhadt.

A hátsó fészer palafedését a szél megbontotta, falazata lassan kidől. azonnal el kell bontani, területet használat elől el kell zárni. Az udvar sáros, az első lezárt kertben egy felső részén megbomlott szerkezetű ásott kút van. A nyári konyha tetejéről is levitte szél a cserepet, ez most beázik. A nyári konyha cserépfedését az épület melletti diófa ágai is súrolják. A hátsó kert teljes egészében elhanyagolt, a szőlőt, a gyümölcsfákat nem gondozzák.



Az utcai homlokzaton nedvesedés látható.



Megjelentek a szerkezeti repedések a nyílászárók sarkinál.



Tornác utcai pillérénél a nem megfelelően elvezetett esővíz miatt megsüllyedt.



Az eltört oszlop, tőle jobbra a vízgyűjtő betonkád.





És a pillér feletti sárgerendavég ami teljesen el van korhadva.



A főfalak vizesek az alulról jövő talajnedvességtől.



A tornác mellvéd fala a rosszul elvezetett csapadékvíz miatt felázott és megsüllyedt.



A vizesedés az épületen belül is látható.



Az épület szomszéd felőli oldalán az esőcsatorna hiánya miatt a tetőről lefolyt víz áztatja a főfalat.



Fűtetlen térbe átmenő szigetetlen fűtéseső ami fagyveszélyes.





Fészer szarufa végei a tetőhéjzat hiányossága miatt elkorhadt.



A palafedés hiányos törött.



A fészer romfala életveszélyes!



Nyári konyha héjazata hiányos.



Az utca felőli részen az ereszt és a gerincnél a tetőszerkezet erősen károsodott a héjazat hiánya miatt.



Az ólok földéme elrepedt, falazata ázik.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Bábosház Építés éve: 1930  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 31 Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	kőporos vaklat vizes sérült, málik	2	felújításra szorul
Hőszigetelés	nincs		
Falazat anyaga: állapota:	sóskúti kő, - tornác oszlop km. téglá vizes, sérült - törött	2 1	Oszlopok azonnali javítása
Vízszigetelés anyaga: állapota:	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: állapota:	borított fafödém lakórész, acél gerendás vb. lemez istálló erősen alakváltozott megfelelő	2 3	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa tetőszerkezet rossz	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat istálló fölött bontandó tornác oszlop felett javítandó
Tetőfedés anyaga: állapota:	pala, cserép rossz	2	felújításra szorul
Bádorgozás anyaga: állapota:	horganyzott rossz, hiányos	2	javításra, pótlásra szorul
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	udvarra rossz	2	épülettől elvezetendő
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	fa megfelelő nincs	3	
Padlástér	részben beépített	2	
Pince	sóskúti kőből, boltíves	2	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. épületen kívül falba süllyesztve 3x16A elavult	2	teljes felújításra szorul
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. udvaron, műanyag szekrényben KPE, acél	3	
Fűtési rendszer kazán: fűtőtest:	C12 gázkazán lemez radiátor, 2 db hőtárolós kályha, cserépkályha	2 3 3	szigetelendő a kamrába

	vezetékek: szabályzás:	vegyes termosztát	3	
Klíma		nincs		
Vízellátás	szolgáltató: vízóra: vízóra akna: vezetékek: melegvíz előállítás:	Fővárosi Vízművek Zrt 3/4 " műanyag horganyzott acél elektromos bojler	2 2 2	teljes felújításra szorul
Szennyvízelvezetés		közcatornába		
Riasztó rendszer	átjelzés:	nincs nincs		
Tűzjelző rendszer	átjelzés:	nincs nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2018.03.29-ig érvényes: 2022.06.29-ig		elvégzendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		nem szükséges nincs		
Falak belső felületképzése	anyaga: állapot:	diszperziós festés megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: állapot:	fa megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: állapot:	kerámia, hajópadló megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott	2 2 2	
Konyha	burkolat állapota: szerelvények állapota: berendezési tárgyak állapota:	elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott elhasználódott, kopott	3 3 3	
Belső lépcső	anyaga: állapot:	fa megfelelő	3	
Padlás lépcső	anyaga: állapot:	fa rossz	2	
Lift		nincs		
Udvar	burkolata: járda:	fű beton	2 3	
Melléképület		nyári konyha disznóól fészer	2 1 1	cserépfedés javítása javítás bontás
Kerítés	anyaga: állapot:	beton lábazon drótfonat rossz	2	felújítást igényel
Bejárati kapu	anyaga: állapot:	acélszerkezet, fa rossz, nehezen zárható	2	javítandó

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület még megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a tornác oszlopok és a rajta fekvő tetőszerkezet javítása, csapadékvíz elvezetése az épületről, nyári konyha tető javítása, fűtés-cső szigetelése, érintésvédelmi vizsgálat elkészítése, fészker bontása (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 4.418.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat az esőcsatorna pótlása, javítása.

(Becsült költsége: Brt. 623.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a homlokzat javítása, festése, nedvesség szigetelés megoldása, tető és héjazat felújítása, elektromos és gépészeti felújítás, kerítések, kapu javítása, felület védelme.



**KÖZÖSSÉGI HÁZ**  
**Biatorbágy, Fő utca 94.**



A Községi Ház a város lakóinak szolgáltató lehetőséget különböző összejövetelekre, rendezvények megtartására. Hétköznapi délelőtt a Promontrei Női Kanonok Rend működtetésében kisgyermekes szülőknek tartanak játszótér. A tetőtérben kialakított zeneteremben a művészeti iskola tart foglalkozásokat. A fennmaradó időben a Faluház szervezésében adják bérbe az épületet, udvart.

A belső udvar parkosított, több szintes, dekoratív. Az udvar közepén boltozatos pincehelyiség nyílik.

Nagyterem alapterület: 68 (+28) m<sup>2</sup>

Férőhely: 90 fő

Boltíves pincehelyiség alapterülete: 10 m<sup>2</sup> ”

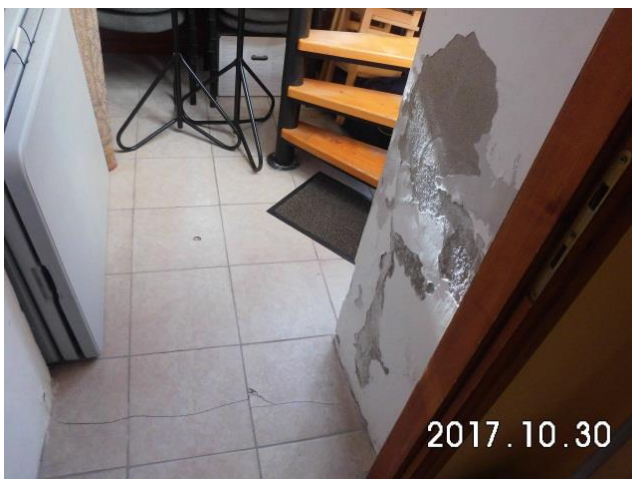


Az épület sóskúti kőből készült, vízszigetelés nélkül, fa födémmel, fa tetőszerkezettel. Az épületet a 2000-es évek elején felújították, pár évvel ezelőtt a tetőtér egy részét a zeneiskola számára beépítették. A felújítás során a vízszigetelést nem oldották meg. A falazatot kívülről hungarocell hőszigeteléssel látták el, ezzel a víz kifelé történő párolgását megakadályozták, így a vizesedés a falazat belsején mutatkozott meg. A vizes falazatot az évek folyamán fokozatosan - szellőzőráccsal ellátott - gipszkarton előtétfallal takarták el. A nagyterem padozata a felújítás óta tönkrement, ezt 2017 nyarán kicserélték. A tetőtérbe acélszerkezetre szerelt fa csigalépcső vezet fel, ami közintézménybe nem lehet beépíteni. A padlástérrel tárolásra használják ahol éghető anyagok halmozódnak fel. Ez tűzvédelmi szempontból tilos!

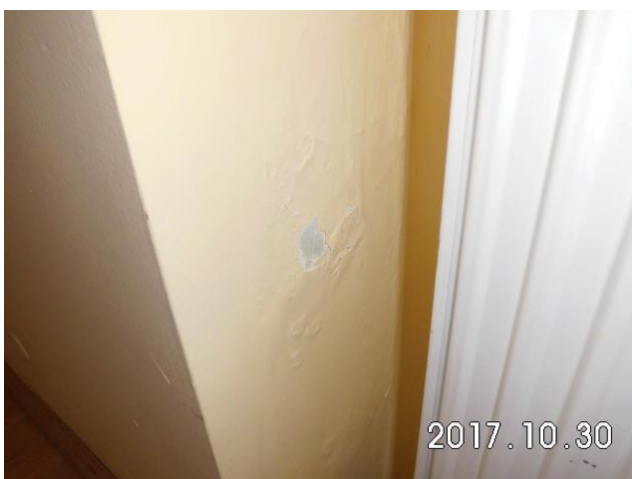
A pince fölötti teraszra vezető lépcső inog, faszerkezete korhadt, életveszélyes!



A tető és a tűzfal csatlakozásánál néhány centiméteres hézag van található.



A vízszigetelés hiánya miatt a falak vizesednek.







Az iroda padlóburkolata hézagos.



A pince fölötti teraszra vezető lépcső faszerkezete korhadt.



A lépcső acél tartószerkezete az elkorhadt faszerkezethez csatlakozik.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Közösségi ház	Építés éve:	
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Fő u. 94	Felújítás	2000

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvaklat sérült	4	
Hőszigetelés	EPS-80	2	javítandó
Falazat anyaga: állapota:	sóskúti kő vizes	3	vízzárás után javítandó
Vízszigetelés anyaga: állapota:	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: állapota:	csapos fafödém megfelelő	3	
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa tetőszerkezet megfelelő	3	
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép megfelelő	3	
Bádogozás anyaga: állapota:	horganyzott megfelelő	3	
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsonnába megfelelő	3	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	fa jó spaletta	4	
Padlástér	részben beépített	4	
Pince	sóskúti kőből, boltíves	3	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. épületen külső falon megfelelő	3	
Gázellátás gázmérő helyiség: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. kapunál, lemezszekrényben KPE, acél	3	
Fűtési rendszer kazán: fűtőtest: vezetékek: szabályzás:	Viessmann gázkazán lemez radiátor vegyes termosztát	4 3 3 4	



Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: tégl vezeték: vegyes melegvíz előállítás: kombi gázkazán, elektromos bojler	3 3 4	
Szennyvízelvezetés	közcatornába		
Riasztó rendszer	van átjelzés: van		
Tűzjelző rendszer	nincs átjelzés: nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.01.14-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.01.14-ig		
Villámvédelmi rendszer	szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, szalagparketta, laminált padló állapota: jó	4	nedvességzárás megoldandó irodában a laminált padló felújítandó
Vizesblokk	burkolat állapota: jó	4	
szervevények állapota: jó		4	radiátor cserélendő
berendezési tárgyak állapota: jó		4	
Konyha	burkolat állapota: jó	4	
szervevények állapota: jó		4	
berendezési tárgyak állapota: jó		4	
Belső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: középületbe nem megengedett	1	átépítendő
Külső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: életveszélyes	1	javítandó
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: fű járda: beton	3 3	
Külső lépcső	anyaga: acél, fa állapota: faanyag korhad	1	javítandó, életveszélyes
Kerítés	anyaga: acél szerkezet állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa állapota: megfelelő	3	

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok a külső lépcső javítása, radiátor csere.

(Becsült költsége: Brt. 1.540.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása.

(Becsült költsége: Brt. 3.360.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, irodában burkolat csere, falak festése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

## FALUHÁZ

**Biatorbágy, Baross Gábor utca 1.**



Az egykori vasútállomásból művelődési házzá, illetve Faluházzá alakított és kibővített impozáns épületegyüttes, a közművelődés elsődleges színtere Biatorbágyon. Az intézmény a híd szerepét főlállalva kívánja összekapcsolni a település gazdag hagyománykincsét a jelenkor értékeivel, miközben a változó környezetben folyamatosan hatékony, magas színvonalú, értéket teremtő munkát végez.

Biatorbágy Önkormányzata 1992-ben alapította közművelődési intézményét, amely jelenleg a városban két egymástól néhány kilométerre lévő telephelyen működik.

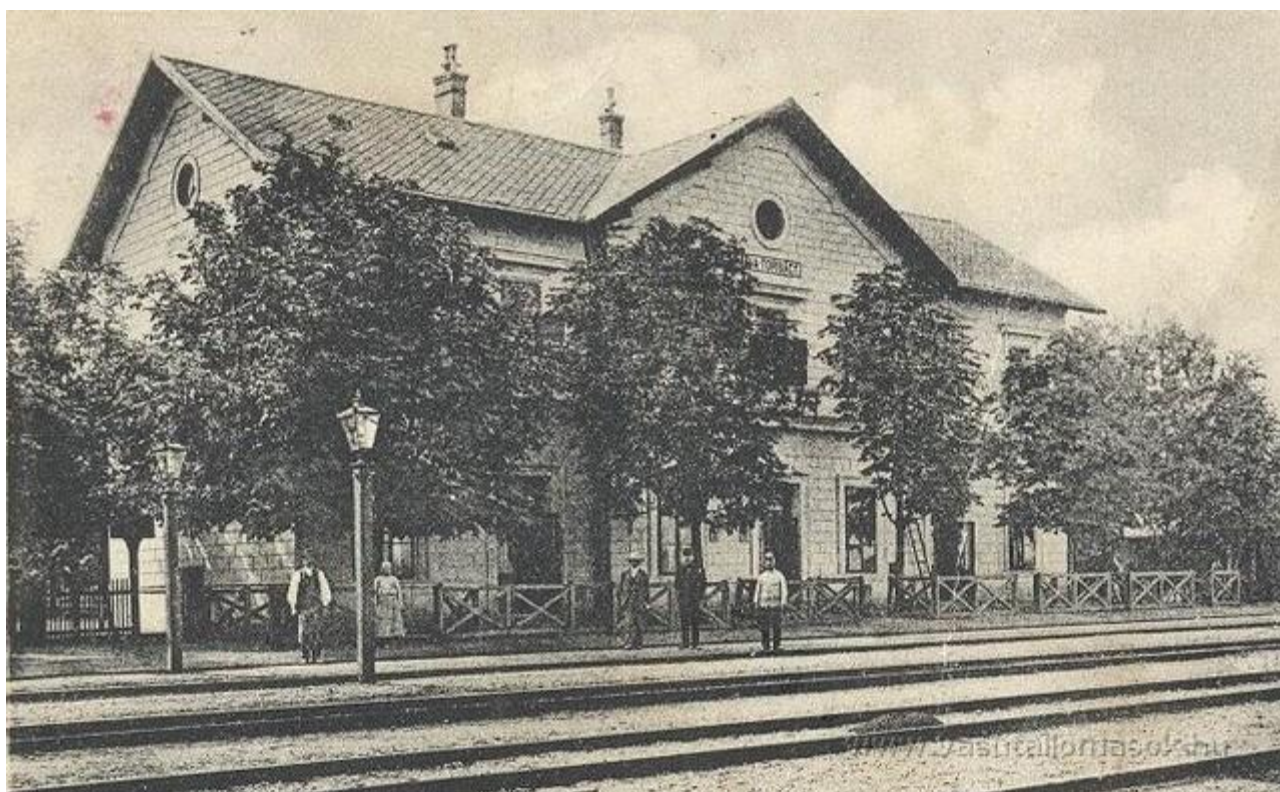
Központja a Baross Gábor utca 1. szám alatti Faluház, amely a MÁV felvételi épületeként készült el 1883-ban. Ekkor épült a Budapest–Kelenföld–Újszöny egyvágányú vasútvonal, sőt, az első Viadukt is a Füzes-patak felett. Miután a vasúti nyomvonalat 1977-ben módosították, a vasúti forgalom megszűnt Biatorbágy központjában. Az épületet 1992-ben az önkormányzat kulturális intézménnyé alakította át, ahol helyet kapott a zeneiskola is, amely ma Pásztai Miklós Alapfokú Művészetoktatási Intézményként működik több helyszínen. A klasszicizáló jellegű épületet 2006-ban modern, többfunkciós nagyteremmel bővítették ki.

Az 1883-84-ben épült Biatorbágyi vasútállomás felvételi épülete:





Az 1883-84-ben épült Biatorbágyi vasútállomás felvételi épülete a vasúti pálya felől:



2017-től a Faluház Juhász Ferenc Művelődési Központ néven működik tovább.



Névadójának szobra az épület előtti kis téren talált helyet magának.



A Faluház lépcsőházában található az épület történetének néhány fontos mozzanatát bemutató tabló:

A régi épületrész:





A Faluház épületét 280 fős többfunkciós teremmel bővítették ki 2006-ban

### **A régi épületrész:**

A több mint 130 éves emeletes épület sóskúti kőből készült, részben alápincézett, tetőtere kihasználatlan padlástér.

Vízszigetelés akkoriban még nem létezett, az épületen ilyen jellegű felújítást azóta sem végeztek. Az épület külső homlokzatán, főleg a lábazon, a pince falzatán valamint a belső terek falzatának alsó részein ez erősen megmutatkozik. A vizesedést több helyen - a lépcsőházban, a kiállító teremben, a lépcsőházban és a kávézóban - faburkolattal takarták el. A földszint teljes padlózata mázas kerámiából készült, ami teljes egészében lezárja a pára felfelé áramlását, így a vízszigetelés hiányában az a falakon jelenik meg.

A földszint feletti acélgerendás, téglá betétes szerkezetű födém kora és a nagyobb fesztávolság miatt meghajlott, a hajlást a fölötte lévő parketta saját magától nem követi, a terhelés hatására bekövetkező alakváltozását kellemetlen recsegés kíséri. A folyosói mázas kerámia padló 2016 decemberében 5-6 m<sup>2</sup>-en felpúposodott.

Az emelet fölötti faszervezetű födém anyaga előregedett, több helyen – a tetőhéjalás hibájából – átázott.

A fa tetőszerkezet a beázások következtében korhad, gombásodik.

A tető héjalása előregedett. A bitumenes zsindely életkora lejárt. Az anyag törik. Évente 4-5 új beázás alakul ki, főleg nagyobb szél után.

A vizesedés következtében a vakolat és a festés az ablakokig felhúzódik és leválik







A párkányokon nem csak a víz, de a madárfészkek is nyomot hagynak.



A nem megfelelő járda leejtés is károsítja a falakat.



A belső udvaron egy ivókút áll



A nyílászárók felülete romlik.



A belső fafelületek rendszeres kezelését meg kell oldani, mert visszafordíthatatlan károsodás lehet.



A falazat repedései a földszinten.





És az emeleten



A lépcsőházi falon a dryvit burkolat megrepedt



A lábazat az épület körül körben elvált.

## Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Faluház régi épület	Építés éve:	1883
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.	Felújítás	2006

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvaklat sérült	3	lábazat javítása
Hőszigetelés	nincs		
Falazat anyaga: állapota:	sóskúti kő vizes	3	
Vízszigetelés anyaga: állapota:	nincs		vízszigetelést igényel
Födém pince anyaga: állapota:	boltíves sóskúti kő megfelelő	3	
Födém földszint anyaga: állapota:	horcsik megfelelő	3	
Födém emelet anyaga: állapota:	fa maradandóan meghajlott	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa tetőszerkezet átázott, gombás	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: állapota:	bitumenes zsindely rendszeresen beázik	1	teljes felújítást igényel
Bádogozás anyaga: állapota:	horganyzott rendszeresen beázik	1	teljes felújítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsonnába megfelelő	3	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	fa jó nincs	4	
Padlástér	beépítetlen, üres		
Pince	sóskúti kőből, boltíves, vizes	2	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. új épületben jó	4	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő helyiség: gázvezeték:	MET udvaron, lemezzszekrényben KPE, acél	2	mázolás
Fűtési rendszer kazán:	2 db gázkazán	2	

	fűtőtest:	lemez radiátor	3	
	vezetékek:	vegyes	3	
	szabályzás:	termosztát és termofejek	4	fűtés rekonstrukció
Klíma		1 db iroda	4	klíma kiépítése
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	1 "		
	vízóra akna:	tégla	3	
	vezeték:	vegyes	3	
	melegvíz előállítás:	300 l-es indirekt	3	
Szennyvízelvezetés		közcatornába közcatornába gyűjtő aknából szivattyúval a pincében	3 1	javítandó nem működik
Riasztó rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2018.01.14-ig érvényes: 2022.01.14-ig		elvégzendő
Villámvédelmi rendszer villámvédelmi felülvizsgálat		szabvány szerinti érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése		diszperziós festés, kiállító teremben előtétfal		
	anyaga:	előtétfal	3	
	állapota:	megfelelő		
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, parketta		parketta csiszolása lakkozása
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk	burkolat állapota:	megfelelő	3	
	szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:		megfelelő	3	
Konyha	burkolat állapota:	nincs		
	szerelvények állapota:	nincs		
	berendezési tárgyak állapota:	nincs		
Belső lépcső	anyaga:	acél, fa, szőnyeg		
	állapota:	középületbe nem megengedett	1	átépítendő
Külső lépcső	anyaga:	nincs		
	állapota:			
Udvar	burkolata:	fű, térburkolókő	3	
	járda:	térburkolókő	3	
Lift		van		
	állapota:	jó	4	
érintésvédelmi felülvizsgálat:		lejárt	1	pótlendő
Kerítés	anyaga:	beton lábazaton acél szerkezet rajta fa burkolat		felületkezelést igényel
	állapota:	megfelelő	3	

Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa állapota: megfelelő	3	felületkezelést igényel
---------------	--------------------------------------------------	---	-------------------------

### **Műszaki állapotfelmérő adatlap**

Intézmény megnevezése: Faluház új épület

Építés éve:

2007

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat	anyaga: nemesvaklat állapota: helyenként sérült, repedezett	3	
Hőszigetelés	EPS-80	4	
Falazat	anyaga: vb. vázszerkezet, PTH-30 kitöltő falazat állapota: jó, színpadi kijáratnál repedt	4	statikai vizsgálat szükséges
Vízszigetelés	anyaga: bitumenes lemez állapota: jó	4	
Födém	anyaga: vb. lemez állapota: lépcsőháznál repedt	4	statikai vizsgálat szükséges
Tetőszerkezet	anyaga: fa tetőszerkezet állapota: jó	4	
Tetőfedés	anyaga: acéllemez állapota: jó	4	
Bádogozás	anyaga: acél lemez állapota: jó	4	
Csapadékvíz elvezetés módja:	közcatornába		
állapota:	megfelelő, vezetékek megsüllyedtek	3	javítást igényel
Homlokati nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó árnyékolás: nincs	4	rendszeres felületkezelést igényel
Padlástér	nincs		
Pince	teljes mértékben beépített állapota: jó	4	
Elektromos hálózat	szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: pincében 3x125A állapota: jó	4	aggregátor üzemképtelen felújítandó
Gázellátás	szolgáltató: MET gázmérő helyiség: udvaron, lemezszekrényben gázvezeték: KPE, acél	2	mázolás
Fűtési rendszer	kazán: 3 db Remeha Quinta 85KW gázkazán fűtőtest: lemez radiátor, padlófűtés	4 4	

vezetékek:	vegyes	4	
szabályzás:	termosztát	4	
Szellőzés színházterem	nem klimatizált csak enyhén hűtött zajos	2	javítást igényel
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra: 1 "		
	vízóra akna: tégl		
	vezeték: vegyes		
melegvíz előállítás:	gázkazán indirekt tárolóval	4	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	4	
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2018.01.14-ig		elvégzendő
Erősáramú berendezések	érvényes: 2022.01.14-ig		
szabványossági felülvizsgálat			
Villámvédelmi rendszer	szabvány szerinti		
villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2023.03.30-ig		
Falak belső felületképzése			
anyaga:	diszperziós festés, fa burkolat		
állapota:	megfelelő	3	
Belső nyílászárók	anyaga: fa		
állapota:	jó	4	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, parketta		parketta csiszolása lakkozása
állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat állapota:	megfelelő	3	
szerelvények állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat állapota:	megfelelő		
szerelvények állapota:	megfelelő		
berendezési tárgyak állapota:	megfelelő		
Belső lépcső	anyaga: vb. szerkezet kerámia burkolattal		
állapota:	megrepedt	3	statikai vizsgálat szükséges
Külső lépcső	anyaga: nincs		
állapota:			
Udvar	burkolata: fű, térburkolókő	3	
járda:	térburkolókő	3	
Lift	van		
állapota:	megfelelő	3	
érintésvédelmi felülvizsgálat:	lejárt	1	pótlendő
Kerítés	anyaga: beton lábazon acél szerkezet rajta fa burkolat		felületkezelést igényel
állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa		
állapota:	megfelelő	3	felületkezelést igényel



### **Összegzés régi épület:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok (tető, földém) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 1.428.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladat a belső lépcső átalakítása, tető komplett felújítása, szennyvízátemelő javítása,.

**(Becsült költsége: Brt. 32.029.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés megoldása, parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma és szellőzés kiépítése, fűtés rekonstrukció, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

### **Összegzés új épület:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok falazat, lépcső statikai szakvélemény elkészítése. Lift és az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 796.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladat az agregát javítása valamint a színházterem szellőzésének zajcsökkentése.

**(Becsült költsége: Brt. 5.058.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a parketta burkolat sziszolása, lakkozása, klíma kiépítése, nyílászárók felületkezelése, kerítések, kapu javítása, felület védelme.

# **BECHTOLD SVÁB TÁJHÁZ**

**Biatorbágy, Fő utca 92.**



A Bechtold SvábTájház kialakításának kifejezett célja, hogy benne, a fenntartó megalakítsa és működtesse a német nemzetiség múltját, hagyományait bemutató közérdekű muzeális kiállító helyet.

Az Önkormányzata évente több alkalommal, városi rendezvények és más, a tágabb közösség számára rendezett jeles események alkalmával a Tájházat önállóan, vagy a Községi Házzal együtt közösségi színtérként is használja, valamint a Pásztai Miklós Alapfokú Művészeti Iskola délutáni foglalkozásai számára rendelkezésre bocsátja.

A Tájház épületét - a főfalak kivételével - 2015-ben újjáépítették, felújították. Az új szerkezeti elemek, berendezések a mai technológiának megfelelnek.

Az ingatlan környezetében rendkívül magas a talajvíz szintje. A vízóraaknában 50-60 cm-nél magasabban is állhat a víz. A épület körbe van dréncsövezve, az összegyűjtött talaj és csapadékvíz az utcai szikkasztóba van bevezetve, ami magas vízszint esetén csak nagyon lassan képes elvezetni a vizet. Az épület főfalainak talajnedvesség elleni szigetelése nincs.

A homlokzati lábazaton erős vizesedés tapasztalható. A homlokzaton a jobb oldali ablak mentén az épület falazatán az utcaszinttől a tetőig futó szerkezeti repedés található.



Az épület igen kis mélységű alappal rendelkezik. Az alapot a repedés megállítása érdekében meg kell erősíteni, a csapadékvizet a háztól távolabb kell vezetni, bekötni a patak partján kiépített csapadékvíz elvezető rendszerbe.

### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Bechtold Sváb Tájház      Építés éve: 2015  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.      Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: nemesvaklat állapota: vizes, repedezett		3	javítást igényel
Hőszigetelés	nincs		
Falazat anyaga: sóskúti kő állapota: több helyen repedt		3	alapozás megerősítés statikai vizsgálata
Vízszigetelés anyaga: nincs állapota:			
Födém anyaga: fa állapota: jó		5	
Tetőszerkezet anyaga: fa tetőszerkezet állapota: jó		5	
Tetőfedés anyaga: acéllemez állapota: jó		5	
Bádogozás anyaga: horganyzott állapota: jó		5	
Csapadékvíz elvezetés módja: szikkasztó árokba vezetve állapota: megfelelő		3	csapadékvizet a háztól el kell vezetni
Homlokati nyílászárók anyaga: fa állapota: jó árnyékolás: nincs		5	
Padlástér	üres		
Pince állapota: boltíves sóskúti kőből készült jó		4	
Elektromos hálózat szolgáltató: ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. mérőhely: épület falán állapota: jó		5	
Gázellátás szolgáltató: Főgáz Zrt gázmérő helyiség: kertben lemez szekrénybe gázvezeték: KPE, acél		5	
Fűtési rendszer kazán: kombi gázkazán fűtőtest: lemez radiátor vezetékek: ötrétegű cső		5 5 5	

szabályzás:	termosztát	5	
Klíma	nincs		
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: ¾" vízóra akna: udvaron zsalukő vezeték: ötrétegű cső melegvíz előállítás: kombi gázkazán	5	
Szennyvízelvezetés	közcsonnába		
Riasztó rendszer	van		
átjelzés:	nincs		
Tűzjelző rendszer	nincs		
átjelzés:	nincs		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2018.01.14-ig		elvégzendő
Erősáramú berendezések	érvényes: 2021.01.14-ig		
szabványossági felülvizsgálat			
Villámvédelmi rendszer	szabvány szerinti nem szükséges		
villámvédelmi felülvizsgálat			
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	5	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó	5	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, téglá, hajópadló állapota: jó	5	
Vizesblokk	burkolat állapota: jó	5	
szervevények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Konyha	burkolat állapota: nincs		
szervevények állapota:			
berendezési tárgyak állapota:			
Belső lépcső	anyaga: állapota: nincs		
Külső lépcső	anyaga: állapota: nincs		
Udvar	burkolata: fű, térburkolókő járda: térburkolókő	5 5	
Lift	állapota: nincs		
érintésvédelmi felülvizsgálat:			
Kerítés	anyaga: sóskúti kő állapota: jó	5	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet, fa állapota: jó	5	



### **Összegzés új épület:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok alap megerősítés statikai vizsgálata, terve. Elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése.

(Becsült költsége: Brt. 540.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat az alap megerősítése valamint a csapadékvíz fogadóba történő bevezetése, homlokzat javítás.

(Becsült költsége: Brt. 8.378.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a faanyagok és nyílászárók felület védelme, valamint a nedvesség elleni szigetelés megoldása.

## **CSICSERGŐ ÓVODA**

**Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky utca 13.**



Az óvoda utcafronti épületrésze az 1900-as évek első felében épült sósíkúti kőből, vízszigetelés nélkül, fa földemmel, fa tetőszerkezettel. Tetőfedésének anyaga jelenleg pala. Ebben az épületben vannak a csoportszobák, a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal és a konyha. Az épület falazata vizes, ez a külső és a belső oldalon is megmutatkozik. Belül a vizesedés nyomait lambériával takarták el. A fa földémszerkezet elöregedett. A tetőszerkezeten beázások nyomai láthatóak, a faanyag gombás, korhadt. A palafedés sérült, hiányos, sok helyen ki lehet látni rajta. A padlásteret „lomtárnak” használják. Az ereszcsonakra 20 %-át már kicserélték. Az épület kazánjait évekkel ezelőtt kondenzációs kazánokra cserélték, az apróbb felújítási munkákkal kapcsolatban a radiátorok egy része is megújult. A padló linóleum burkolata is több részben felújításra került. Az udvaron a fű kikopott, a kerítés, a kapuk rozsdásodnak. A játszóeszközök állapota megfelelő.

Az ingatlanon az épület mögött boltíves pince nyúlik be mélyen a domb oldalába. korábban itt elhelyezett kazánokkal biztosították az épület fűtését.

2004-ben a pince mellé, bal oldalt a „domboldalba” új épületrész épült téglából, monolit vasbeton földemmel, fa tetőszerkezettel, cserépfedéssel, vízszigeteléssel.

Az alsó szinten tornaszoba, szertár, irodák, tanácsadó szoba, a felső szinten csoportszobák a hozzá tartozó vizesblokkokkal és konyha van. A felső szinten elhelyezett csoportszobák miatt étellift is beépítésre került. A monolit vasbeton szerkezetű lépcső kerámia burkolata felvált.

A vízszigetelés kivitelezési hibája miatt az épület alsó szintjének hátsó része végig beázik. A szigetelésnek a kivitelezővel történő javítására tett kísérletek eddig sikertelenek voltak.

Az épület mögötti járda megsüllyedt, a lábazat levált a falazatról. Az oldalsó részen lépcső is elmozdult az épület mellől.

2015-16-ban új épületrész készült. A pince első néhány méterét elbontották, ezzel együtt a másik épületrész beázását ezen a részen kijavították.

Az új épületrész a mai követelményeknek mindenben megfelel.



A homlokzaton repedések vannak.



Süllyed az épület sarka.



Az épület fala vizes, a vakolat levélik



A vizesedés a régi épület külső falán körbe úgy 50 cm magasságig jelentkezik.



A kapuról a festék lepergett, a gyerek zárat cserélni kell.



2004-ben készült épület lábazata a felső szinten, sérült a járdával megsüllyedt és letépte a szigetelést. Befelé az épület felé leejt.





A régi épület faszerkezeteinek felülete kiszáradt.



A vizes helyiségekben a radiátorok rozsdásodnak.



Lomtárnak használt padlástér.

## Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése:	Csicsergő Óvoda	Építés éve:	1930
Intézmény címe:	2051 Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky 13.	Felújítás	

### Utca fronti épületrész

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	kőpor vizes	2	
Hőszigetelés	nincs		teljes homlokzat hőszigetelést igényel
Falazat anyaga: állapota:	sós kúti kő vizes, repedezett	2	javításra szorul
Vízszigetelés	nincs		vízszigetelésre szorul
Födém anyaga: állapota:	borított fa rossz	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa rossz	2	faanyagvédelmi és statikus vizsgálat
Tetőfedés anyaga: állapota:	pala rossz, hiányos	2	javítást igényel
Bádorgozás anyaga: állapota:	horganyzott hiányos, rossz	2	javítást igényel
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsatornába jó	4	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	műanyag jó függöny	4	
Padlástér	raktárnak használják		azonnali kipakolás
Pince	nincs		
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. külső térben, elosztószekrényben részben felújított	3	felújításra szorul
Gázellátás szolgáltató: gázmérő: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. kerítésnél, falra szerelt lemez szekrény KPE, acél falon szerelt		festésre szorul

Fűtési rendszer	kazán:	3 db SD gázkazán	4	
	fűtőtest:	lemez radiátor	3	
	szabályzás:	termosztát	3	
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "		
	vízóra akna:	tégla		
	melegvíz előállítás:	villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés		közcatornába	3	légbeszívó szelep beépítése
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2017.08.22-ig		érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Villámvédelmi rendszer		megfelel		
Villámvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés, fa lambéria		
	állapota:	vizes, dohos	2	vízszigetelés után cserélendő
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, PVC		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	megfelelő	3	felújításra szorul
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat	állapota:	hiányos	3	Javítandó
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Udvar burkolat	járda:	kikopott fű	2	
		beton	3	fűvesítés
Kerítés	anyaga:	beton lábazat, betonacélháló betét		
	állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet betonacélháló betéttel		festésre szorul, zárcsere
	állapota:	megfelelő	3	

### **Összegzés utca fronti épület:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület megfelelő állapotú.

Azonnal elvégzendő feladatok az elektromos érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése, tetőhéjazat javítása, padlástér kiürítése, csempe burkolat javítása, légbeszívó szelep beépítése, (tető, földem) átvizsgálása, faanyagvédelmi és statikus szakvélemény elkészítése.

**(Becsült költsége: Brt. 2.050.000,- Ft)**

Egy éven belül elvégzendő feladat a bejárati kapu javítása, felület kezelése, ereszcsonna cseréje, udvar rendezése.

**(Becsült költsége: Brt. 7.761.000,- Ft)**

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a nedvesség szigetelés elkészítése, homlokzat hőszigetelése, belső lambéria burkolat cseréje, elektromos hálózat felújítása, vizesblokkok felújítása.

## Műszaki állapotfelmérő adatlap

Csicsergő Óvoda

2005

2051 Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky 13. Felújítás

## Udvari épületrész

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvakolat vizes	3	
Hőszigetelés	EPS-80		
Falazat anyaga: állapota:	tégla vizes, repedezett	3	javításra szorul
Vízszigetelés anyaga: állapota:	bitumenes lemez sérült beázik	2	javításra szorul
Födém anyaga: állapota:	vb. lemez jó	4	
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa jó	4	
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép jó	4	
Bádogozás anyaga: állapota:	horganyzott jó	4	
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsatornába jó	4	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	műanyag jó redőny	4	
Padlástér	üres		
Pince	nincs		
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. külső térben, elosztószekrényben jó	4	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő: gázvezeték:	FŐGÁZ Zrt. kerítésnél, falra szerelt lemez szekrény KPE, acél falon szerelt		



Fűtési rendszer	kazán:	3 db SD gázkazán	4	
	fűtőtest:	lemez radiátor	4	
	szabályzás:	termosztát	4	
Vízellátás	szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
	vízóra:	3/4 "		
	vízóra akna:	tégla		
	melegvíz előállítás:	villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés		közcatornába	4	légbeszívó szelep beépítése
Riasztó rendszer		van	5	
	átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer		van		
	átjelzés:	van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat		érvényes: 2018.08.22-ig		
Erősáramú berendezések		érvényes: 2020.08.22-ig		
szabványossági felülvizsgálat		megfelel		
Villámvédelmi rendszer		érvényes: 2020.08.22-ig		
Villámvédelmi felülvizsgálat				
Falak belső felületképzése				
	anyaga:	diszperziós festés		
	állapota:	tornateremben, öltözőben vizes	3	vízszigetelés után javítandó
Belső nyílászárók	anyaga:	fa		
	állapota:	megfelelő	3	
Belső burkolatok	anyaga:	kerámia, PVC		
	állapota:	megfelelő	3	
Vizesblokk burkolat	állapota:	megfelelő	3	
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Konyha burkolat	állapota:	hiányos	3	Javítandó
szerelvények	állapota:	megfelelő	3	
berendezési tárgyak	állapota:	megfelelő	3	
Belső lépcső	anyaga:	vb. kerámia burkolattal		
	állapota:	burkolat elvált	3	Javítandó
Lift		étellift		
	állapota:	megfelelő	3	
Udvar	burkolat:	fű	3	
	járda:	beton, térkő	2	
Kerítés	anyaga:	beton lábazat, drótfonat		
	állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga:	acélszerkezet betonacélháló betétrel		festésre szorul
	állapota:	megfelelő	3	

### **Összegzés udvari épület:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú. Azonnal elvégzendő feladatok a belső lépcsőburkolat felújítása, légbeszívó szelep beépítése, csempe burkolat javítása.

(Becsült költsége: Brt. 840.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a hatsó fronti vízszigetelés javítása és a járda helyreállítása.

(Becsült költsége: Brt. 15.240.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a festés elkészítése, kapu, kerítés javítása.

## Műszaki állapotfelmérő adatlap

Csicsergő Óvoda

2015

2051 Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky 13. Felújítás

## Új épületrész

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat anyaga: állapota:	nemesvakolat jó	5	
Hőszigetelés	EPS-80		
Falazat anyaga: állapota:	tégla jó	5	
Vízszigetelés anyaga: állapota:	bitumenes lemez jó	5	
Födém anyaga: állapota:	vb. lemez jó	5	
Tetőszerkezet anyaga: állapota:	fa jó	5	
Tetőfedés anyaga: állapota:	cserép jó	5	
Bádogozás anyaga: állapota:	lemez jó	5	
Csapadékvíz elvezetés módja: állapota:	közcsatornába jó	5	
Homlokati nyílászárók anyaga: állapota: árnyékolás:	műanyag jó redőny	5	
Padlástér	üres		
Pince állapota:	különálló boltíves sóskúti kőből nedves	3	
Elektromos hálózat szolgáltató: mérőhely: állapota:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. külső térben, elosztószekrényben jó	4	
Gázellátás szolgáltató: gázmérő:	FŐGÁZ Zrt. kerítésnél, falra szerelt lemez szekrény		

gázvezeték:	KPE, acél falon szerelt		
Fűtési rendszer kazán:	3 db SD gázkazán	4	
fűtőtest:	lemez radiátor	4	
szabályzás:	termosztát	4	
Vízellátás szolgáltató:	Fővárosi Vízművek Zrt		
vízóra:	3/4 "		
vízóra akna:	tégla		
melegvíz előállítás:	villanybojler	3	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	5	
Riasztó rendszer	van	5	
átjelzés:	van		
Tűzjelző rendszer	van		
átjelzés:	van	5	
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2017.08.22-ig		érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2020.08.22-ig		
Villámvédelmi rendszer	megfelel		
Villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2020.08.22-ig		
Falak belső felületképzése			
anyaga:	diszperziós festés		
állapota:	jó	5	
Belső nyílászárók anyaga:	fa		
állapota:	jó	5	
Belső burkolatok anyaga:	kerámia, PVC		
állapota:	jó	5	
Vizesblokk burkolat állapota:	jó	5	
szerelvények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Konyha burkolat állapota:	nincs		
szerelvények állapota:			
berendezési tárgyak állapota:			
Belső lépcső anyaga:			
állapota:	nincs		
Lift			
állapota:			
Udvar burkolat:	föld, térkő	3	
járda:	tépkő	5	fűvesítendő
Kerítés anyaga:	beton lábazat, drótfonat		
állapota:	megfelelő	3	
Bejárati kapu anyaga:	acélszerkezet betonacélháló betéttel		festésre szorul
állapota:	megfelelő	3	

**GÓLYAFÉSZEK BÖLCSŐDE**  
**Biatorbágy, Szent István utca 2.**





Mintegy 250 millió forintnyi uniós támogatás, illetve jelentős összegű önerő felhasználásával csaknem egy év alatt épült fel Biatorbágy első bölcsődéje. Az ünnepélyes átadásra 2012 június végén a Városünnep alkalmával került sor. A Biai városrészben létesült hatcsoportos, 72 fős Gólyafészek bölcsőde a berendezéssel együtt 384 millió forintba került. Az egyszintes épületben a csoportszobákon kívül főzőkonyhát és több kiszolgálóhelyiséget is kialakítottak, és futotta a pénzből játszóudvarra, bútorokra, eszközökre is.

A Gólyafészek kisdudóvár arról a gólyapárról kapta nevét, amely évek óta a jelenlegi épülettől pár tíz méternyire egy ártalmatlanított villanyoszlop tetején költi ki fiókáit.

A 2012. szeptemberi kezdésig a felvehető létszámon felül 40 kisgyerekekkel több jelentkezett az ellátásra.

A bölcsőde jelenleg is helyhiánnyal küzd.

A bölcsőde épülete túlnyomó részben jó állapotban van.

A lábazon találhatóak apróbb sérülések.

A felcsapódó csapadékvíztől a fal felületén penészedés jelent meg. Ha az udvaron lévő tárolók, árnyékolók, a kerítések, kapuk felülete nem kerül mielőbbi kezelésre, hamarosan visszafordíthatatlan romlásnak indulnak.

A padlástérben lévő hőszigetelő anyag – mivel nem rendelkezik felületvédelemmel - szétfoszlik, darabkái szanaszét hevernek a padlás padlóján.

A falazat és a hozzá csatlakozó tető között ki lehet látni a padlásról. Itt az eső is befolyhat.

Az épület korszerű gépészettel van felszerelve.

Elektromos hálózata is modern. A külső járdába süllyesztett díszvilágítás beázott, a világítótestek helyükről kimozdultak.

A csoportszobákban nehezen elérhető magasságban vannak a világító testek felszerelve, pontosabban felfüggesztve. A függesztés miatt a lámpatestek nem stabilak, javításuk, a fénycső cseréje nehézkes. A lámpára a burát eredeti állapotában visszarakni lehetetlen. kapcsolódási felülete nagyon kicsi. a korábban már javított lámpákat ellenőrizni kell, a burák rögzítését meg kell erősíteni.



A lábazon több helyen apróbb sérülések vanna



A műgyantás lábazon több helyen is sérült.



Et inkább esztétikai hiba.



Térkő lábazat mozgása elősegíti a lábazat sérüléseit.



A padlástérben a hőszigetelés sok helyen hiányos, mállik, porlad



A szigetelés felülete nincs megvédve.



Sok helyen nem elég a szigetelés és így hőhidak alakulnak ki.



A padlásteret lomtárnak használják



A hiányos felületkezelés esztétikai problémákon kívül a szerkezet károsodik



Acélszerkezetek felületkezelését el kell végezni.



A felületkezelés hiánya a téglafelületekre is igaz



### Műszaki állapotfelmérő adatlap

Intézmény megnevezése: Gólyafészek Bölcsőde      Építés éve: 2012  
 Intézmény címe: 2051 Biatorbágy, Szent István u. 2.      Felújítás

	Állapot leírása	Osztályozás (1-5)	Karbantartási, felújítási igény Azonnali (piros), 1 éven belül (kék), 5 éven belül (lila)
Homlokzat      anyaga:	nemesvakolat		
állapota:	lábazat helyenként sérült	4	javítandó
Hőszigetelés	EPS-80, tetőtérben szálal hőszigetelés hiányos, bomlik	3	javítandó
Falazat      anyaga:	Porotherm		
állapota:	jó	5	
Vízszigetelés	bitumenes lemez		
állapota:	jó	5	
Födém      anyaga:	vb. födém		
állapota:	jó	5	
Tetőszerkezet			
anyaga:	fa		
állapota:	jó	5	
Tetőfedés      anyaga:	cserép		
állapota:	jó	5	
Bádorgozás      anyaga:	acéllemez		
állapota:	jó	5	
Csapadékvíz elvezetés módja:	közcatornába		
állapota:	jó	5	
Nyílászárók      anyaga:	fa		
állapota:	jó	5	
árnyékolás:	redőny		emelőszerkezet javítása
Padlástér	raktárnak használják		megszüntetendő
Pince	nincs		
Elektromos hálózat			
szolgáltató:	ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt.		
mérőhely:	belső falon, elosztószekrényben		
állapota:	jó	4	
vezeték:	jó	4	
szerelvények:	jó	5	lámpatestek cseréje
világítótestek:	egyes elemek nem szerelhetők		
vészvilágítás:	van		
tűzvédelmi főkapcsoló:	van	5	

Gázellátás	szolgáltató: FŐGÁZ Zrt. gázmérő helyiség: épületen kívül lemez szekrényben gázvezeték: acélcső	5	
Fűtési rendszer	kazán: 2 db Remeha Quinta 85 gázkazán fűtőtest: lemez radiátor thermo fejjel szabályzás: külső hőmérséklet érzékelő	5 5 5	
Vízellátás	szolgáltató: Fővárosi Vízművek Zrt vízóra: 3/4 " vízóra akna: külön helyiségben melegvíz előállítás: 2 db 400 l Remeha Indirekt tároló	5	
Szennyvízelvezetés	közcatornába	5	
Riasztó rendszer	van átjelzés: van	5	
Tűzjelző rendszer	van átjelzés: van		
Érintésvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2019.06.29-ig		
Erősáramú berendezések szabványossági felülvizsgálat	érvényes: 2022.06.29-ig		
Villámvédelmi rendszer	megfelelő		
Villámvédelmi felülvizsgálat	érvényes: 2022.06.30-ig		
Falak belső felületképzése	anyaga: diszperziós festés állapota: jó	5	
Belső nyílászárók	anyaga: fa állapota: jó	5	
Belső burkolatok	anyaga: kerámia, PVC állapota: jó	5	
Vizesblokk burkolat állapota:	jó	5	
szerelvények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Konyha burkolat állapota:	jó	5	
szerelvények állapota:	jó	5	
berendezési tárgyak állapota:	jó	5	
Belső lépcső	anyaga: vb. lépcső kerámia burkolattal állapota: jó	5	
Lift	nincs		
Udvar	burkolata: füvesített, gondozott járda: kerámia tárolók, árnyékolók: fa	3 3 3	felületkezelés szükséges
Kerítés belső	anyaga: rozsdásodik állapota: rozsdásodik	3	felületkezelés szükséges
Kerítés	anyaga: drótfonat állapota: megfelelő	3	
Bejárati kapu	anyaga: acélszerkezet fa borítással állapota: jó	4	felületkezelés szükséges

### **Összegzés:**

A műszaki állapotfelmérést követően megállapítottuk, hogy az épület jó állapotú.  
Azonnal elvégzendő feladat a padlástér kiürítése redőny emelőszerkezet javítása

(Becsült költsége: Brt. 150.000,- Ft)

Egy éven belül elvégzendő feladat a tetőtéri szigetelés javítása, az udvari tárolók, árnyékolók felületeinek festése, mázolása, kerítés festése, homlokzati hibák javítása.

(Becsült költsége: Brt. 4.625.000,- Ft)

Öt éven belül megoldandó feladatok közé tartozik a lámpatestek cseréje

HRSZ	CÍM	funkció	2018	2019	2020	2021	2022	távlat
<b>2096</b>	<b>Fő utca 61.</b>	<b>óvoda</b>	92,5 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x				
szakértői felmérés, javaslat			x					
Fő utcai kerítés támfal bontása új kerítés építése			x					
elektromos hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti javítása			x					
udvar, játszóeszközök karbantartása, javítása			x	x	x	x	x	x
gépezet felülvizsgálata, szükség szerinti javítás			x					
festés, mázolás				x	x	x	x	x
tervezés, engedélyezés			x					
bontás				x				
új épület építési/átépítés, felújítás				x				
<b>1573</b>	<b>Szent László utca 48.</b>	<b>óvoda</b>	28,5 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x		
Csapadékvízelveztető rendszer, ereszesatorna felülvizsgálata, javítása			x					
festés, mázolás				x	x	x	x	x
udvar, játszóeszközök karbantartása, javítása			x	x	x	x	x	x
elektromos hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti javítása				x				
elektromos hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti javítása				x				
belső lépcső tervezése, átépítése				x				
tervezés, engedélyezés					x			
bontás						x		
új épület építési/átépítés, felújítás						x		
<b>8536</b>	<b>Dévay Gyula utca 1.</b>	<b>óvoda</b>	350,6 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
tető tervezetése, javítása			x					
hőszigetelés pótlása			x					
külső térburkolat javítása				x				
udvar, játszóeszközök karbantartása, javítása			x	x	x	x	x	
hideg-meleg burkolat javítása, cseréje				x				
külső homlokzat fa burkolatának tervezése, cseréje				x	x			
festés, mázolás			x	x	x	x	x	
<b>937</b>	<b>Bajcsy-Zsilinszky utca 13.</b>	<b>óvoda</b>	310,5 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
épület mögötti járda visszabontása vízszigetelés javítása, járdaépítés			x					
régí épület palafedés cseréje				x				
festés, mázolás			x	x	x	x	x	x
udvar, játszóeszközök karbantartása, javítása			x	x	x	x	x	x
elektromos hálózat felülvizsgálata, szükség szerinti javítása				x				
gépezeti rendszer felülvizsgálata, szükség szerinti javítása				x				
<b>108</b>	<b>Szent István u. 2.</b>	<b>Gólyafészek Bölcsőde</b>	451,8 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
padlástér hőszigetelésének pótlása, megvédése			x					
festés, mázolás			x	x	x	x	x	x
udvar, játszóeszközök karbantartása, javítása			x	x	x	x	x	x
<b>1518/18</b>	<b>Baross Gábor utca 1.</b>	<b>faluház, JFMK</b>	655,3 mFt					
régí épület:								
teljes épületre vonatkozó szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
tetőszerkezet, felázott lábazat szakértői felmérése, terveztetés			x					
tetőhéjazat teljes, faszerkezet részleges cseréje				x				
lábazat javítása			x					
festés, mázolás				x		x		x
udvar és parkoló karbantartása			x	x	x	x	x	x
szennyvízátemelő javítása			x					
padlóburkolatok felújítása, javítása				x		x		x
fűtés felülvizsgálat, rekonstrukció			x	x				
klíma kiépítés						x		
új épület:								
lábazat felülvizsgálata, javítása			x					
festés mázolás				x		x		x
színházterem zajforrás kivizsgálása, majd megszüntetése			x	x				
agregát javítása						x		
parketta felújítása					x			

478	Szabadság út 3.	könyvtár	23,3 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
tervezés, engedélyezés				x				
bontás					x			
új épület építése a városközpontban					x			
1895	Fő utca 94.	közösségi ház	105,9 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
festés, mázolás				x		x		x
1510	Vasút u. 6.	orvosi ügyelet, védőnői szolgálat						
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
ereszcsatorna tisztítása, javítása			x	x	x	x	x	x
tető, falak javítása				x				
nyílászárók részleges cseréje, festése			x	x				
épület körüli járda javítása			x					
pince takarítás			x					
parkoló karbantartása			x	x	x	x	x	x
festés, mázolás			x		x		x	
963/1	Szabadság út 8.	Orvosi rendelők, IFI pont	36,2 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	x
csapadékvíz csatorna felülvizsgálata			x					
hátsó kert rendbetétele (áztatja az épületet)			x					
épület körüli járda, térburkolat javítása cseréje			x					
festés, mázolás				x		x		x
tervezés, engedélyezés				x				
az épület átépítése, korszerűsítése, bővítése					x			
189	Nagy utca 48.	rendőrség	38,4 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	
nagykapu cseréje			x					
kazán felülvizsgálata, szükség szerinti cseréje			x					
ablak csere			x					
elektromos felülvizsgálat, javítások			x					
festés, mázolás				x		x		
udvar rendezés				x				
csapadékvíz korrekt elvezetése			x					
tervezés, engedélyezés						x		
bontás							x	
új épület építési/átépítés, felújítás							x	
452	Nagy utca 31. (Knáver ház)	bábosház	40 mFt					
felülvizsgálat, szükséges veszélyelhárítás			x					
tervezés, engedélyezés			x					
bontás				x				
helyére óvoda és parkoló építése				x				
1896	Fő utca 92.	tájház	87,6 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	
jókarbantartás				x		x		x
1495	Szent László u. 8.	üres lakóépület	13,6 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	
funkció meghatározása			x					
2319	Meggyfa u. 27	üres lakóépület	38,1 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	
funkció meghatározása			x					
1583	Táncsics Mihály utca 9.	nappali foglalkoztató	94,9 mFt					
szervízkönyv létrehozása, vezetése folyamatos			x	x	x	x	x	
festés, mázolás			x	x	x	x	x	x
kapuoszlop cseréje			x					
padlásfeljáró cseréje fa nyílászárók cseréje				x				
udvar karbantartása				x				



Külterület - szántó										
sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	megnevezés	terulet_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
2.	015/21	külterület	szántó	Szily K- Pátyi út csp-nál	643	m2		1/1	1671.8	
3.	020/49	külterület	szántó	Vasút - 1. számú főútvonal között	937	m2		1/1	31	
4.	020/50	külterület	szántó	Vasút - 1. számú főútvonal között	166	m2		1/1	6	
5.	022/1	külterület	szántó	Vasút - 1. számú főútvonal között	248	m2		1/1	8	
6.	028/45	külterület	szántó	Autópálya- 1. számú főút között	768	m2		1/1	38	
7.	0158/12	külterület	szántó	Patak utcánál	1964	m2		1/1	24	
8.	0158/7	külterület	szántó	Patak utcánál	5215	m2		1/1	27	
9.	0190/6	külterület	szántó	Bolhahegy fölött	5613	m2		1/1	123	Agrárgazda Szöv. Műveli
11.	0190/19	külterület	szántó	Bolhahegy fölött	5670	m2		1/1	124	Agrárgazda Szöv. Műveli
12.	0190/20	külterület	szántó	Bolhahegy fölött	5663	m2		1/1	124	Agrárgazda Szöv. Műveli
13.	0190/22	külterület	szántó	Bolhahegy fölött	3546	m2		1/1	77	
14.	0190/32	külterület	szántó	Bolhahegy fölött	5805	m2	Kárpótlás	1/1	127	
15.	0201/9	külterület	szántó	Pap-rét	9384	m2		5/8	128	
Külterület - erdő és vegyes terület										
sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	megnevezés	terulet_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	017/5	külterület	vegyes	Pátyi út -vasútvonal között	3637	m2		1/1	0	
2.	028/38	külterület	szőlő	Autópálya- 1. számú főút között	1249	m2		1/1	117	
3.	0202/1	külterület	vegyes	Bolhahegy felett	122085	m2		1/1	3163.1	
4.	0202/2	külterület	erdő	Bolhahegy felett	40450	m2		1/1	111	
5.	0204/8	külterület	erdő	Pap-rét	9880	m2		1/1	330	

zártkert - Katalinhegy									
sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
2.	2715/1	zártkert	kert	1196	m2		999/1208	43	
zártkert - Iharos									
sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2		jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	3676	zártkert	hétvégi ház, udvar	1/1			0	0	
zártkert - Szarvashegy									
sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	3866/4	zártkert	kert	400	m2		1/1	0	
3.	3871/13	zártkert	kert	1044	m2		1/1	17	
4.	3871/14	zártkert	kert	1024	m2		1/1	16	
5.	3887	zártkert	vegyes	3728	m2		1/1	35	
6.	3937	zártkert	erdő	1684	m2		1/1	10	
7.	3946	zártkert	erdő	7167	m2		1/1	42	
8.	3948	zártkert	erdő	4169	m2		1/1	24	
9.	3950	zártkert	erdő	1629	m2		1/1	10	
10.	3952	zártkert	fásított terület	1395	m2		1/1	8	
11.	3954	zártkert	fásított terület	952	m2		1/1	6	
12.	3960	zártkert	erdő	9972	m2		1/1	79	Natura 2000 terület
13.	3964	zártkert	erdő	5162	m2		1/1	41	
14.	3978	zártkert	erdő	2138	m2		1/1	13	
15.	4018	zártkert	erdő	2426	m2		1/1	14	
16.	4027	zártkert	szántó	3412	m2		1/1	150	Dülőút vezet rajta
17.	4043	zártkert	kert	866	m2		1/1	22	Épület van rajta
19.	4100	zártkert	kert	1032	m2		1/1	16	Nincs közterületi kapcsolata
20.	4101	zártkert	kert	1415	m2		1/1	22	Nincs közterületi kapcsolata
21.	4102	zártkert	kert	1827	m2		1/1	29	
22.	4103	zártkert	kert	1490	m2		1/1	24	
23.	4216	zártkert	erdő	1558	m2		1/1	9	

24.	4217	zártkert	erdő	2875	m2		1/1	17	
25.	4221	zártkert	és gazdasági épület	3004			1/1	0	
26.	4255	zártkert	erdő	3349			1/1	27	
27.	4258	zártkert	erdő	3337			1/1	26	
28.	4275	zártkert	fásított terület	1342			1/1	9	
29.	4277	zártkert	vegyes	2587			1/1	31	
30.	4281	zártkert	szántó	2529			1/1	35	Nincs közterületi kapcsolata

zártkert - Öreg-hegy

sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	4498/2	zártkert	erdő	1719	m2		1/1	10	
2.	4499	zártkert	vegyes	3457	m2		1/1	65	Földút vezet rajta
3.	4506	zártkert	szántó	5742	m2		1/1	125	
4.	4508	zártkert	szántó	3132	m2		1/1	68	
5.	4509	zártkert	szántó	4338	m2		1/1	95	
6.	4511	zártkert	vegyes	2565	m2		1/1	48	
7.	4512	zártkert	vegyes	8203	m2		14/16	0	
8.	4515	zártkert	vegyes	2242	m2		1/1	24	
9.	4516	zártkert	vegyes	2508	m2		1/1	40	
10.	4519	zártkert	vegyes	1377	m2		1/1	17	
11.	4521	zártkert	fásított terület	1256	m2		1/1	7	
12.	4522	zártkert	erdő	1504	m2		1/1	8	Csak a 4521 hrsz-ú telkekn kersztül közelíthető meg
13.	4528	zártkert	vegyes	1191	m2		1/1	55	
14.	4530	zártkert	szántó	3658	m2		1/1	80	
15.	4531	zártkert	szántó	3665	m2		1/1	80	

zártkert - Ürgehegy

sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	4914	zártkert	fásított terület	498	m2		1/1	3	
2.	4926	zártkert	erdő	3279	m2		3/15	4	Épület van rajta
3.	4955	zártkert	kert	266	m2		3/15	1	
4.	5070/3	zártkert	kert	566	m2		1/1	25	
5.	5087	zártkert	szőlő	696	m2		1/1	39	Tartós földhaszonbérlet
6.	5417	zártkert	hétvégi ház, udvar	704			1/2	0	Tartós földhaszonbérlet

zártkert - Pecató

sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	5664/1	zártkert	kert	801			1/1	20	Fülemüle tér van kiírva
2.	6326	zártkert	vegyes	1723			1/1	381	Épület van rajta
3.	6873	zártkert	hétvégi ház, gazdasági épület	650			1/1	0	Tartós haszonbérlet
4.	6902	zártkert	hétvégi ház, udvar	682			1/1	0	Tartós haszonbérlet

zártkert - Viadukt mellett "szilvamag"

sorsz.	HRSZ	FEKVES	Művelési ág	terület_m2	m2	jogi_jelleg	hányad	bruttó_e_ft	Megjegyzés
1.	6930/1	zártkert	kert	800	m2		1/1	2240	
2.	6930/10	zártkert	kert	923	m2		1/1	2584.5	
3.	6930/13	zártkert	kert	800	m2		1/1	2240	
4.	6930/14	zártkert	kert	800	m2		1/1	2240	
5.	6930/16	zártkert	kert	964	m2		1/1	2699.2	
6.	6930/17	zártkert	kert	912	m2		1/1	2553.6	
7.	6930/2	zártkert	kert	835	m2		1/1	2338	
8.	6930/3	zártkert	kert	959	m2		1/1	2685.2	
9.	6930/4	zártkert	kert	1132	m2		1/1	3213.75	
10.	6930/5	zártkert	kert	1105	m2		1/1	3094	
11.	6930/8	zártkert	kert	800	m2		1/1	2240	
12.	6930/9	zártkert	kert	800	m2		1/1	2240	