



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

## ELŐTERJESZTÉS

### **Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. évi intézmény-felújítási tervéről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2013. évi költségvetésről szóló 3/2013 (03.01.) önkormányzati rendelete II.7. számú mellékletben a 2013. évi intézmények felújítási munkáin belül, az intézményi karbantartási kiadások elvégzésére bruttó 10 000 000,- Ft előirányzatot hagyott jóvá.

Az intézmények vezetőitől írásban beérkeztek az általuk szükségesnek tartott intézmény-felújítási feladatok. Az 1. számú melléklet táblázatában, az összes felmerült igény felsorolásra került, melyek mellé a bekerülési költséget feltüntettük. A táblázat harmadik oszlopa tartalmazza azon munkák költségeit, melyeket feltétlenül javaslok elvégeztetni.

### **ISKOLÁK**

A Szentháromság tér 6. szám alatti általános iskola igazgatójától nem érkezett be felújítási kérelem. Ennek ellenére javaslom, hogy tisztasági festést végeztessünk néhány teremben, illetve azokban a helyiségekben ahol legnagyobb szükség van rá. A festési munkákra javasolt összeg kb. 400 m<sup>2</sup> falfelület festésére elegendő. Ez kb. 3 db tanterem falfelületét fedi le.

A Karinthy u. 4. szám alatti általános iskolában szintén falfestésre javasoljuk a táblázatban szereplő összeget, mely megegyezik a Szentháromság tér 6. szám alatti iskola összegével.

Mindkét iskolában szükséges volt villanszerelési munkák elvégzése, ezek költségei láthatóak a táblázatban.

### **KÖZMŰVELŐDÉS INTÉZMÉNYEK**

#### **Közösségi ház**

A nagyterem falának vakolata és festése igen rossz állapotban van, ezért javasolt annak festése.

A padlóburkolat cseréje nem javasolt addig, amíg az épület vizesedési problémája megoldásra nem kerül. Az új padló rövid időn belül ugyanúgy tönkremenne, mint a mostani.

A pince vizesedés megszüntetésének végleges megoldása a mögötte lévő út és csapadékvíz elvezetés szakszerű megépítése lenne. Forrás hiányában azonban ez

jelenleg nem lehetséges, így megvizsgáljuk, hogy az idei kátyúzási keret terhére, a kérdéses szakaszon a járda és út vízelvezetés javítása megoldható-e.

### **Faluház**

A mellékelt 1. számú melléklet táblázatában javasolt összegből a régi épület oldalsó bejáratánál lévő faburkolat cseréjét, javítását javasoljuk, illetve az emeleti női WC-ben a csőrepedés megszüntetését.

### **ÓVODÁK**

Véleményünk szerint az óvodákkal van a legnagyobb probléma idén. Sajnos az épületek állaga már olyan mértékben romlott, hogy néhány esetben a balesetveszély is fennáll. Ezért az intézmény-felújításon belül a karbantartási összeg nagy részét azon munkák elvégzésre javaslom fordítani, melyek a balesetveszélyes helyzeteket megszüntetik.

#### **Fő utcai óvoda épület**

Azonnal szükséges megoldani a világító testek, armatúrák cseréjét! Két okból is javaslom azonnali lecserélésüket:

- Az armatúrák rossz állapota miatt javításuk már nem lehetséges, csak a cseréjük.
- Érintésvédelmi vizsgálat készül idén az intézményre, ennek során biztosan előírják a cserét.

Javasolom még a térkövek süllyedésének javítását, lépcső burkolat javítását, mivel itt a botlásveszély fennáll. Karbantartók ezt a munkát elvégzik, anyagra szánt összeget tartalmazza a táblázat.

#### **Szent László utcai óvoda**

Az épület tetőjavítása lenne a legsürgősebb feladat. A kazán feletti tetőn elmállottak a cserepek, bármelyik pillanatban lezuhanhatnak, elkorhadt a tetőléc. A régi épületrész felett néhány szarufa elkorhadt. A tetőszerkezetet statikus szakértővel megvizsgáltattuk, aki szakvéleményében leírta és hangsúlyozta, hogy a tetőszerkezet problémáját egészében kell kezelni. A héjazatot a tetőléccel együtt le kell venni, a sártapasztást a padláson fel kell szedni. Ezek után faanyag szakértővel a szarufákat és a fa födém gerendákat át kell vizsgálni, a szakvélemény alapján cserélni vagy megerősíteni szükséges. A tetőléceket és héjazatot újrarakni szükséges, tetőfóliával ellátni a beázás miatt. (2. számú melléklet tartalmazza a szakértői véleményt)

A fent leírt munkák igen nagy költséggel járnak, előzetes tájékozódás szerint kb. bruttó 7 000 000 Ft.

A táblázatban javasolt összeg csak „tűzoltásra” elegendő. Megoldható belőle a kazán feletti rész újrafedése és a kritikus szarufák megerősítése. Felhívom a figyelmet,

hogy ettől még a tető ázása továbbra is fennállna és így az épület állaga tovább romlik. Ez a megoldás csak 1-2 évre oldaná meg problémát.

Biatorbágy Város Önkormányzata a KEOP-2012-5.5.0/B épületenergetika és megújuló energia pályázatban az óvoda hőszigetelésével pályázott, melynek során a padlástér is hőszigetelésre kerülne. A hőszigetelést abban az esetben érdemes elvégezni, ha tetőszerkezet felújításra kerül.

### **Bajcsy Zsilinszky utcai óvoda**

A balesetveszélyt megszüntető munkák elvégzését javaslom sürgősen elvégeztetni:

- A világítótestek armatúra cseréje ebben az intézményben a legsürgetőbb. Azonnali intézkedés szükséges.
- A használaton kívüli kémények (7db) nagyon rossz állapotban vannak, balesetveszélyesek.
- Javaslom még a karbantartók által is elvégezhető munkák anyagköltségére a táblázatban szereplő összeg elfogadását. A munkák a következők: csatorna csere, teraszon korlát csere, térkő süllyedések javítása, gyermek WC ülőkejavítás, csere, öltöző lambériázás, ajtójavítás, karnistartó rúd felszerelése. Ebből a WC ülőkék cseréje higiéniai szempontból nagyon fontos lenne, illetve a terasz korlát javítása a balesetveszély miatt sürgős.

Fenti munkákon kívül itt javasolt még a kazánok kondenzvíz elvezetésének megoldása. Mivel falon kívül van vezetve, így a télen megfagyott és épületen belül csepegett és az erős maró hatása károkat okozott.

Javasolt még a radiátor cserék folytatása, egy radiátor kilyukadt.

### **Dévai utcai óvoda**

Az épületen halaszthatatlan és elvégzendő munkák a balesetveszély elhárítása érdekében:

- Megrepedt ablaküveg cseréje és fóliázása, több csoportszobában (Biztosító nem finanszírozta a károk javítását)
- Főbejáratnál korlát elhelyezése

Javaslom még tisztasági meszelés céljából a táblázatban szereplő összeg elfogadását, mivel ebben az épületben a megépítése óta nem volt festés. Minden helyiség festése nem oldható meg az összegből, de a legkritikusabb helyeken faljavítási és festési munkák elvégezhetőek.

### **Szentháromság tér 6. szám alatti Legóvár óvoda**

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézete ellenőrzést tartott az óvodában, melynek során előírta az óvoda mennyezet festését és intézkedési tervet kért. Az intézkedési tervben 2013. szeptember 20-i határidővel szerepel a festés elvégzése.

## **FONYÓDLIGETI ÜDÜLŐ**

Javasolt munka a kerítésoszlop javítása, mert balesetveszélyes állapotba került. Ezen kívül a kő- és faházakban a padló festése ismét szükségessé vált.

## **BÖLCSŐDE**

Szintén a balesetveszély elkerülése végett szükséges munkákat és a vagyonvédelemmel kapcsolatos munkákat javasoljuk elvégezni. A tűzvédelmi szempontok miatt beépített, füstre nyíló ajtó, minden tűzjelzésnél kinyílik, közvetlenül az utcára. Annak elkerülése végett, hogy ilyen esetben illetéktelen személy belépjen rajta az épületbe, vagyonvédelmi rácsot javasunk elhelyezni.

Munkavédelmi ellenőrzés során merültek fel, kapaszkodó és védelmi korlátok beépítése, illetve a tükrök széleinek védelme. Javasoljuk a fenti munkákat elvégeztetni.

## **EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK**

### **Orvosi ügyelet, védőnői szolgálat**

Az orvosi ügyelet és védőnői épületben már tavalyi évben kérték klíma beépítését, mert a nyár folyamán az épületek nagymértékben felmelegednek. Mindkét épületnél indokolt lenne a klíma, hiszen betegellátásról, illetve gondozottak ellátásáról gondoskodnak a szakemberek.

A költségvetés külön sorban keretet biztosított a klíma beépítésére, de ezt 2014 évre irányozta elő. Javasolom, hogy legalább az orvosi ügyeleten az intézménykeret terhére építsük be a klímát, mivel itt 24 órás ügyeletben kell a dolgozóknak az épületben szolgálatot teljesíteni, illetve a betegek sokszor a nagy meleg miatt lesznek rosszul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szükséges felújításokat véleményezze, valamint rendelje el a felújítási munkákkal összefüggő feladatok elvégzését.

Biatorbágy, 2013. március 14.

Tarjáni István  
polgármester

Melléletek:

- Felújítási terv 1. számú melléklet
- Szakértői vélemény 2. számú melléklet

## **Határozati javaslat**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2013.( )Öh. számú határozata**

#### **Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. évi intézmény-felújítási tervéről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. évi intézmény-felújítási tervéről szóló előterjesztést.

**I.** A képviselő-testület 2013. évi intézmény-felújítási tervét jelen határozata melléklete szerint jóváhagyja.

**II.** A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 2013. évi intézmény-felújítási terv végrehajtásához szükséges szerződések megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. augusztus 31.

Tarjáni István  
polgármester

Dr. Kovács András  
jegyző

SSZ

	MŰSZAKI TARTALOM	Költségbecslés	Javasolt felújítási munkák	Megjegyzés
1	SÁNDOR-METTERNICH KASTÉLY (iskola épületrésze)			
2	Tisztasági festés	300 000 Ft	300 000 Ft	Igazgató által megjelölt helyiségekben
3	Villanyszerelési munkák	18 500 Ft	18 500 Ft	Elkészült
4	Összesen	300 000 Ft	300 000 Ft	
5	KARINTHY U 4 ÁLTALÁNOS ISKOLA			
6	Tisztasági festés	300 000 Ft	300 000 Ft	Igazgató által megjelölt helyiségekben
7	Öblítő szelep beépítés	12 000 Ft	12 000 Ft	Elkészült
8	Villanyszerelési munkák (fénycsővek, kapcsolótekercs, szerelési munkák)	205 970 Ft	205 970 Ft	Elkészült
9	Összesen	517 970 Ft	517 970 Ft	
10	KÖZÖSSÉGI HÁZ FŐ u.			
11	Folyosó, termék festését kérték	600 000 Ft	370 000 Ft	Csak a nagyterem festése lett az árba betervezve
12	Mozgáskorlátozott WC előterében járólap újra rakása	100 000 Ft		
13	Nagyteremben parketta csere (alapterület m2)	500 000 Ft		Addig nincs értelme amíg a fal vizesedését nem szüntetjük
14	Pince beázás megszüntetése	4 000 000 Ft		Mögötte lévő utca utépítési és vízelvezetési munkáival lehet megszüntetni. Megvizsgáljuk a kátyúzási keret terhére, a kérdéses szakaszon a járda és út vízelvezetés javítását.
15	Utcafronti díszítő elemek pótlása	200 000 Ft		
16	Utcafronton a kerítéslábazat javítása	100 000 Ft		Karbantartási keret terhére? Városgondnokság?
17	Összesen	5 500 000 Ft	370 000 Ft	
18	FALUHÁZ			
19	Emeleti női WC-ben szennyvíz lefolyó javítása. A ventilátorból csöpög a víz	100 000 Ft	100 000 Ft	Balesetveszély!!!
20	Járólap javítás, csere az épületben több helyen (Női emeleti WC, emeleti folyósó, gépház, nagyterem előtere, oltózó folyósó) (kb 15 m2)	70 000 Ft		
21	Teherportán parkettázás és lépcső csere	200 000 Ft		
22	Faluház oldaló bejárat belső lambéria cseréje	100 000 Ft	100 000 Ft	
23	Faluház kiállító terem lambéria cseréje	350 000 Ft		
24	Színpadon új gumiszőnyeg	130 000 Ft		
25	Pince lejártnál (lépcső mellett) lábazat burkolása (10 fm) és festése	15 000 Ft		
26	Összesen	965 000 Ft	200 000 Ft	
27	KARIKÓ JÁNOS KÖNYVTÁR			
28	Kazán nagyobbra cserélése	400 000 Ft		KEOP pályázat része az új kazán beépítése
29	Összesen	400 000 Ft	0 Ft	

30	<b>FŐ U.61.SZ. ÓVODAÉPÜLET</b>			
31	Fűtésrendszer felülvizsgálata, korszerűsítése, javítása (konyhai radiátorok nem fűtenek), termosztátos csapok felszerelése	2 800 000 Ft		KEOP pályázat tartalmazza
32	Az udvaron locsolási lehetőség kialakítása házi rendszerekről (gyep locsolás és udvarportalanítás céljából.)			
33	Tisztasági meszelés (gyermeköltözők és modók, + két csoprtban, emelti irda és mosdója, folyosó konyha egyes részei) (560 m2)	500 000 Ft		
34	Salétromos falrészek javítása, a külső és belső falfelületeken, vizesedés megelőzésére épületszigetelés	6 000 000 Ft		KEOP pályázat elnyerése esetén szükséges a fal víztelenítése és vízszigetelés, e nélkül a falra hagyományos dryvit rendszerű hőszigetelést feltenni TILOS!
35	Világítótestek cseréje	300 000 Ft	300 000 Ft	Balesetveszély!!!
36	Térkövek süllyedésének javítása, lépcső burkolat javítása anyagdíj	200 000 Ft	200 000 Ft	Botlásveszély az udvaron.
37	Címeres cégtábla	15 000 Ft		
38	Hirdetőtábla és kerékpár- tároló	250 000 Ft		
39	Udvari játékok szabványos előírás szerinti átvizsgálása, esetleges javítása	100 000 Ft		TÜV engedélyeztetés, ha javítani szükséges (tapasztalat szerint 1 db csavar egy rugós játékban 5000 Ft)
40	<b>Összesen</b>	<b>10 165 000 Ft</b>	<b>500 000 Ft</b>	
41	<b>SZENT LÁSZLÓ U. 48. ÓVODAÉPÜLET</b>			
42	TETŐJAVÍTÁS!! Elkorhad gerendák cseréje, kazánház felett cserépfedés cseréje	7 000 000 Ft	2 000 000 Ft	A javasolt összeg, csak "tűzoltás"!!!!
43	Épület belső falain lévő repedések javítása (kb. 60 m)	150 000 Ft	150 000 Ft	
44	Mókus csoport falainak meszelése, ajtó mázolás	300 000 Ft		
45	Mackó és Mókus csoportban parketta csiszolás, lakkozás	270 000 Ft		
46	Padlástérben világítás kialakítása	50 000 Ft		
47	Címeres cégtábla	15 000 Ft		
48	Hirdetőtábla és kerékpár- tároló	250 000 Ft		
49	Udvari játékok szabványos előírás szerinti átvizsgálása, esetleges javítása	100 000 Ft		TÜV engedélyeztetés, ha javítani szükséges, tapasztalat szerint 1 db csavar egy rugós játékban 5000 Ft
50	<b>Összesen</b>	<b>8 135 000 Ft</b>	<b>2 150 000 Ft</b>	
51	<b>BAJCSY-ZSILINSZKY U.13. ÓVODAÉPÜLET</b>			
52	Kazánokból a kondenzvíz elvezetése, vagy semlegesítése	50 000 Ft	50 000 Ft	újra, mert szétmarta a csatornát
53	Földszinti termék linóleum cseréje (folyosók és öltözők is, 150 m2)	1 200 000 Ft		
54	Fenti lábazat festése	300 000 Ft		
55	Salétromos falak javítása	200 000 Ft		
56	Radiátor cserék, ahol elmaradtak 9 db, egyik radiátor kilyukadt	800 000 Ft	800 000 Ft	
57	Armatúrák cseréje (régí típusok, mint a Fő utcában), villamossági vizsgálat után az elavult kapcsolók, konnektorok cseréje szükség szerint a "régí" részben (29db)	1 600 000 Ft	1 600 000 Ft	Balesetveszély!!!
58	Parketta csiszolás, csere	300 000 Ft		
59	Tisztasági festés (2 csoportszoba, tornaterem)	400 000 Ft		
60	Gumitéglá alatt betonozás	130 000 Ft		
61	Kaputelefon, vagy kapucsengő	250 000 Ft		
62	Címeres cégtábla	15 000 Ft		
63	Hirdetőtábla és kerékpár- tároló	250 000 Ft		
64	Udvari játékok szabványos előírás szerinti átvizsgálása, esetleges javítása	100 000 Ft		
65	Karbantartói munkákhoz anyag: csatorna csere, teraszon korlát csere, térkő süllyedések javítása, gyermek WC ülőke javítás, csere, öltöző lambériázás, ajtó javítás, karnistartó rúd felszerelése	300 000 Ft	300 000 Ft	Korlát! Balesetveszély!!! Higiéniai veszély!!
66	Kéményvisszabontás (7 db)	600 000 Ft	600 000 Ft	Balesetveszély!!!
67	<b>Összesen</b>	<b>6 495 000 Ft</b>	<b>3 350 000 Ft</b>	

68	<b>DÉVAI U. 1. ÓVODAÉPÜLET</b>			
69	Tisztasági meszelés minden helyiségben, faljavítás a legtöbb helyiségben (repedt, felúposodott falfelületek, málló vakolat)	500 000 Ft	500 000 Ft	Mióta megépült nem volt festés
70	Megrepedt ablaküveg cseréje és fóliázása, több csoportszobában	650 000 Ft	650 000 Ft	Biztosító NEM fizet! Baleset és életveszélyes!!!!
71	Több helyiségben a villany nem, vagy rosszul működik	300 000 Ft		
72	Konyhában az egyik csap csöpög, tömítés cserélve lett, más megoldás kell	70 000 Ft		
73	Főbejáratnál korlát elhelyezése	100 000 Ft	100 000 Ft	Baleset és életveszély!!!!
74	Tetőfedés teljes felülvizsgálata (lemezfedés toadások nagysága, korcok elrepedése, utólag rögzített lemezek szegfejek lezárása, falszegélyek előírás szerinti kialakítása - falba való bevésése, rögzítése, lefolyó csatornák feletti vízorrok előírás szerinti túlnyúlásának biztosítása, műanyag lemezfedések átvizsgálása a lemez kilukadásának vizsgálata, megfelelő függőleges felhajtás és rögzítés ellenőrzése, a tetőre felhelyezett kulé kavics és geotextília terítés felülvizsgálata)	7 000 000 Ft		Külön tételsorban elfogadva a költségvetésben
75	Külső nyílászárók lemezpárkányainak kifelé való lejtésének biztosítása, nyílászáró és párkány csatlakozásának tömítése, szemöldököknél vízzor beépítése, visszafolyás megakadályozása	500 000 Ft		
76	Külső fa járófelületek kiszáradása, államegőfő festések (rendszeres, legalább évente különös tekintettel az időjárás által kitétt felületeknél).....???	700 000 Ft		
77	Udvari kiskapu kialakítása nem megfelelő, vízszintesek a kerítésdeszkák és gyerekek felmásznak, kapu átalakítása tömör felületre	55 000 Ft		
78	Címeres cégtábla	15 000 Ft		
79	Hirdetőtábla és kerékpár- tároló	250 000 Ft		
80	Udvari játékok szabványos előírás szerinti átvizsgálása, esetleges javítása	100 000 Ft		
81	<b>Összesen</b>	<b>10 240 000 Ft</b>	<b>1 250 000 Ft</b>	
82	<b>SZENTHÁROMSÁG TÉR 6. LEGÓVÁR ÓVODA</b>			
83	Mennyezet tisztasági festése	175 000 Ft	175 000 Ft	
84	<b>Összesen</b>	<b>175 000 Ft</b>	<b>175 000 Ft</b>	
85	<b>FONYÓDLIGETI ÜDÜLŐ (DAMJANICH U.15.)</b>			
86	Kerítés oszlop javítás	172 000 Ft	172 000 Ft	
87	A kőházakban és a faházakban a padló festéséhez anyagdíj	30 000 Ft	30 000 Ft	
88	<b>Összesen</b>	<b>202 000 Ft</b>	<b>202 000 Ft</b>	
89	<b>BÖLCSŐDE</b>			
90	Utcafronti füstre nyíló ajtó, vas rácsszerkezetének elkészítése	75 000 Ft	75 000 Ft	
91	Garázsban lévő vaskoriát elkészítése	100 000 Ft	100 000 Ft	Balesetveszély, munkavédelmi szempontból javasolt kockázati tényező megszüntetése
92	Udvaron lévő kapaszkodó kialakítása (feinőtt méretben), lejtős részeknél	20 000 Ft	20 000 Ft	Munkavédelmi előírás!!
93	Udvari játékok évenkénti kezelése szükséges, fa festéssel.	30 000 Ft		
94	Germekfürdőszobában 6 db tükör fa keretbe való szegélyezése, biztonságos ragasztás	45 000 Ft	45 000 Ft	Balesetveszély
95	Udvari homokozó átforgatása, átmosása, hőkezelése	10 000 Ft		Gondnoki feladat!
96	Libikóka eltávolítása, kicserélése másik játékra	0 Ft		Városgondnokság!!
97	Udvari lépcsők széleinek festék csikkal történő ellátása, sablon szükséges hozzá	30 000 Ft		Bölcsőde szerint elkerülhetetlen, sablon megléte esetén szülők is bevonhatók
98	Fű újratetés, levegőztetés, gazolás, nyírás, locsolás. Talajszerkezet javítása	5 000 Ft		Bölcsőde gondnoki feladata
99	Tisztasági festés	200 000 Ft		
100	Ablak tisztítás	0 Ft		Magasan vannak az ablakok, állvány kell hozzá. Városgondnokság elvégezheti
101	<b>Összesen</b>	<b>515 000 Ft</b>	<b>240 000 Ft</b>	



102	<b>ORVOSI RENDELŐ SZABADSÁG U. 8.</b>			
103	Villanyszerelési munkák	34 500 Ft	34 500 Ft	Elkészült
104	<b>Összesen</b>	34 500 Ft	34 500 Ft	
105	<b>VÉDŐNŐI ÉPÜLET</b>			
106	Légkondicionáló kiépítése az épületben (5 helyiséget érint)	1 000 000 Ft		
107	Épület külső fal vakolása néhány helyen	200 000 Ft		KEOP pályázatban külső oldali hőszigetelés
108	Parkoló felőli ablakon befolyik a víz (ablakpárkányok cseréje, tömítés javítása)	150 000 Ft		
109	Az utcafronti kertkapu elavult, folyamatosan akad, balesetveszélye záródású. A kerítés festékhányos, rozsdamarta nyomok mindenütt.	150 000 Ft		Városgondnokság!
110	Villanyszerelési munkák	8 000 Ft	8 000 Ft	Elkészült
111	Fűtésrendszer leválasztása az ügyeletről.	520 000 Ft		KEOP pályázatban az egész épület fűtéskorszerűsítése
112	<b>Összesen</b>	2 028 000 Ft	8 000 Ft	
113	<b>ORVOSI ÜGYELET</b>			
114	Tisztasági festés	300 000 Ft		
115	Szűnyőgháló ablakokra	100 000 Ft		
116	légkondicionáló beépítése	700 000 Ft	700 000 Ft	
117	<b>Összesen</b>	1 100 000 Ft	700 000 Ft	
118	<b>Főösszesen</b>	46 772 470 Ft	9 997 470 Ft	

# STATIKAI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Biatorbágy, Szt. László u-i óvoda  
tetőszerkezetéről és födéméről



Budapest 2013. február 28.

Készítette: Mizsei József  
Okl. építészmérnök É-1 13-0593  
Statikus vezető tervező T-1 13-7956  
Építésügyi szakértő SZÉS 1,2a 13-7956  
SZÉSZ 1,2 13-0593  
2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.

## 1. Előzmény

A Biatorbágyi Önkormányzat azzal keresett meg, hogy az általa működtetett Szt. László u-i óvoda dolgozói jelezték, hogy a tetőszerkezet és héjazat állapota erősen aggasztja őket.

Ezért a Önkormányzat felkért, hogy vizsgáljam meg az épület tetőszerkezetét, annak héjazatát, illetve adjak javaslatot az esetleges javítási, felújítási munkákra.

## 2. Helyszíni bejárás

Az Önkormányzat képviselőjével 2013. 02 25-én bejártam a helyszínt, végig néztem az épületet, és fotókat készítettem.

Az épületről elmondható, hogy eredetileg egy „L” alakú, hagyományos szerkezetű, földszintes épület, mészkő falazattal, borított gerendás fáfödémrel, amit később több ütemben megtoldottak, beépítették az eredeti verandát, majd a 60-as években új épületrésszel megtoldották az utcai fronton. Ez utóbbi már téglából, vb. gerendás födémrel épült. A 80-as években az udvari részen további bővítés készült, aminek tetőterében tornaszobát alakítottak ki.

A helyszíni bejárás során az eredeti, régi „L” alakú épületrész, és a 60-as évek bővítésének födémét és tetőszerkezetét vizsgáltam meg.

## 3. Tapasztalatok

A mintegy 80 évesnek mondott „L” alakú épület födeme hagyományos, borított gerendás fáfödém, 3-5 cm agyagterítéssel. Állapota a korának megfelelő, vagy jobbnak mondható, káros lehajlás nem tapasztalható. A tetőszerkezet hagyományos, torokgerendás fedélszékkal készült, a kornak megfelelő minőségben. Az épület utcára merőleges szárnya két ütemben épült, első része síkpalával fedett, a hátsó része eredetileg hódfarkú cseréppel, később fémlemezzel kiegészített fedéssel készült. A tetőszerkezet állapota mára elérte azt a korrodált állapotot, hogy felújítása már nem halasztható sokáig. A szarufák magukon viselik a folyamatos beázások nyomait, néhány szarufa a födémgerendához kapcsolódó végükön igen jelentősen korrodáltak, mondhatni, szinte teljesen elrothadtak. (Valójában gomba okozta a fa tönkremenetelét.) Ezt a jelentős sérülést valamikor próbálták egy ideiglenes alátámasztással orvosolni, de az sem szakszerűen készült. A cserép és síkpala lécezése is teljesen leamortizálódott, ahogy a cserepek is gyakorlatilag kezdenek teljesen szétmállani, rögzítő fülük letöredezik. A pala állapota jelenleg nem mondható kritikusnak, de rákkeltő anyaga miatt, és mert már eléggé előregedhetett, ez is elbontandó.

Az utcai, 60-as években épült toldás födeme „G” jelű előregyártott vb. gerendával, és vb. tálca kitöltéssel készült. A födém kb 15 cm salakfeltöltéssel borított. A tetőszerkezet szintén torokgerendás nyeregterő, de alulméretezett, a beépített faanyag igen „karcsú”-nak mondható, az épület felújítása során ennek megerősítése feltétlen szükséges. A héjazat állapota még megfelelő, de az alkalmazott rákkeltő palától szabadulni kéne.



#### 4. Megoldási javaslatok

Mindenképpen javaslom, hogy az épületet egységes egészként vizsgáljuk, ne csak az épp aktuális „tűzoltásra” koncentráljunk, hanem a hosszútávon jóval gazdaságosabb, korrekt, mindenre kiterjedő műszaki felülvizsgálat és felújítás készüljön el.

##### Tető

Az épület tetőszerkezete teljes felújítást igényel. El kell távolítani a meglévő héjazatot és léceezést. Ezek egyértelműen elbontandóak. A bontás lehetővé teszi a szerkezet teljes átvizsgálását, feltétlen javaslom egy „faanyagvédelmi szakértő” bevonását, aki így teljes mértékben hozzáférhetően tudja a meglévő szerkezeti faanyagot megvizsgálni, laborálni, és a szükséges vegyszeres fakezelést meghatározni. Természetesen statikus szakértő jelenléte is indokolt. A faanyagvédelmi szakember kiválasztja azokat a szerkezeti elemeket, amik már nem megmenthetők, és azok pótlását, vagy esetleges megerősítését a statikus tervezi meg.

A felújított tetőre az új héjazat alá biztonsági föliát kell beépíteni, amit ellenléccel kell rögzíteni. Az új héjazat javasolt anyaga hagyományos kerámiacserép. (Tekintettel az igen széles választékra, a pontos termék-meghatározást a rendelkezésre álló pénzügyi fedezet alapján javaslom.)

Az alulméretezett, 60-as években épült tetőt feltétlen meg kell erősíteni a felújítás során. Ezt is statikus tervben kell meghatározni.

##### Födém

A borított gerendás fafödém felső agyagterítését el kell távolítani, a felső deszkaborítást szintén el kell bontani. (Ennek anyaga esetleg később részben használható még, de csak a faanyagvédelmi szakértő döntése alapján.) Az így teljesen feltárt és jól vizsgálható fafödém szintén statikus és faanyagvédelmi szakember helyszíni vizsgálata alapján lehet és kell felújítani. A födém anyagát el kell látni vegyszeres védelemmel, a sérült, korrodált részeket cserélni, vagy megerősíteni szükséges. Fontos megvizsgálni minden egyes szarufa-födémgerenda kapcsolatot, ezek különösen érzékenyek a bejutó nedvességre. Sajnos elég valószínűsíthető, hogy ezeknél a csomópontoknál jelentős mértékű korrózióra találunk. Ennek kirívó esete a fotón is jól látható szarufa-korrózió. Tudni kell, hogy ezeket a vizsgálatokat csak szemrevételezéssel lehet elvégezni, a teljes héjazat és födém belső borítás elbontása után. Tehát fel kell vállalni azt a kockázatot, hogy nem tudjuk előre, hogy mekkora mértékű károsodással fogunk találkozni, azt csak a kivitelezés megkezdése után lehet pontosítani.

A födém teljes felújítása után fontos a hőszigetelést is megoldani, hiszen jelenleg a födémen rengeteg hőenergia távozik. A fafödémnél párazáró föliával kell lezárni az alsó deszkázat felületét, erre kerüljön az üveggyapot hőszigetelés. A hőhidak elkerülésére a födémgerendákra merőlegesen párnafákat kell elhelyezni, ezek közé is üveggyapot hőszigetelést teszünk, majd ree kerül a ríkított deszkaborítás. (A ritkítás célja a páraáteresztés biztosítása.)

Az előregyártott, vb. gerendás, tálcás födémnél javaslom a jelenlegi salakfeltöltés teljes eltávolítását. (A salak ugyancsak egészségtelen, általában van egy bizonyos mértékű sugárzásuk.) Helyére polisztitolgyöngy-beton, vagy perlitbeton kitöltést kell készíteni. Az így kialakult sík felületre kerülhet a lépésálló polisztirol hőszigetelés, amire beton járófelület készül lezárásként.

Még egyszer hangsúlyozom, hogy mind műszakilag, mind anyagilag javasolt a födém és a tetőszerkezet együttes kezelése.

## 5. További észrevételek

A helyszíni bejárás során, az épületet körbejárva további építési hibákat lehetett tapasztalni.


A volt vegyes tüzelésű kazán kéménye teljesen szétfagyott. El kell dönteni, hogy szükséges-e még megtartani. Ha igen, akkor kb. 1,00 m-t vissza kell bontani belőle, újra falazni, és műszakilag megfelelő beton fedkövel ellátni. Ha már nincs szükség rá többet, akkor az egész kéményt bontsuk el a tetőfelújítás során. Így egy beázási lehetőséget is megszüntetünk.

A beépített, volt veranda fala erősen nedvesedik (lásd fotó) Amennyiben tervezik az épület külső homlokzati hőszigetelését, ezt a problémát feltétlen orvosolni kell. Az ilyen mértékben nedvesedő falra nem szabad a hagyományos drywit-rendszert elhelyezni.

A hátsó kazánház nedvesedő falát, az állandóan lepergő, lefagyó lábazatot nem célszerű egy hagyományos, erősen cementes vakolattal állandóan javíthatni. Célszerűbb inkább a vakolatot levérni, egy határozott vonal alatt, és ott meghagyni a követ, ill. téglát látszónak, elegendő csak kifügázni. Így a fal „lélegzik”, a bejutott nedvesség ki is tud szellőzni belőle.

Az utcai homlokzaton tapasztalható a régi szárny sóskúti kő lábazatán erőteljes korrózió. Még nem érte el a kritikus mértéket, de számolni kell további erőteljes állagromlással, ha nem teszünk valamit. Vannak vegyszerek, melyekkel kezelhető a felület, így az vízlepergetővé válik, de páraáteresztő marad. (Így a csapóeső leperreg, a földből érkező nedvességet viszont kiengedi.)

Biatorbágy 2013. február 28.



**Mizsei József**  
statikus vezető tervező  
T-1 13-7956  
építésügyi szakértő  
SZÉS 1,2a 13-7956  
2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a





A régi épület padlástere  
A szarufákon, a lécezésen és a palán jól láthatóak a folyamatos beázás nyomai.



A 60-as években épült szárny padlástere, az alulméretezett szarufákkal



Erősen korrodált lécezés és cserépfedés



Erőteljes beázás nyomok a szarufa végeinél, ami veszélyes a födémgerendára nézve is



Gyakorlatilag teljesen elkorrodált szarufák, az ideiglenes alátámasztással  
A folyamatos beázás hatására a gomba kártevő teljesen tönkretette a szarufát



A 60-as évekbeli tetőszerkezet statikailag erősen kifogásolható kialakítása





Az előregyártott gerendás födém és a salakkitöltés



Jól látható beázás nyomok az agyagterítésen  
A biztonsági fólia elengedhetetlen a felújítás során.



A borított gerendás fafödém deszkázata és az agyagterítés



A szétfagyott kémény, a hibásan kialakított beton fedkővel



A beépített veranda nedvesedő fala



Kezdődő korrózió az utcai lábazon