

**Bp.VII.Baross tér 16. sz.
Belső udvar felújítás
árajánlat**

munkanem	egységár	meny.	egység	Anyag	Munkadíj
1. Növények átültetése	a. 30 000	1,0	költs.	30 000	
	d. 30 000	1,0	költs.		30 000
2. Udvarban lévő térbeton burkolat és betonszegélyek bontása, vésése	a.			0	
	d. 3 500	137,0	m2		479 500
3. Föld kitermelése 20cm mélységben	a.			0	
	d. 5 000	28,0	m3		140 000
4. Murvafeltöltés készítése 20cm vastagságban térkő alá tömörítve	a. 9 500	28,0	m3	266 000	
	d. 7 000	28,0	m3		196 000
5. 5X20X100cm-es kerti szegélyek bebetonozása növényiszigetek kialakítására (3db x 2,5m x 3m)	a. 3 250	33,0	fm	107 250	
	d. 1 800	33,0	fm		59 400
6. Térkő rakása soderágyba rakva kvarchomokkal fugázva (térkő anyaga nettó 1500ft/m2 áron árazva) (a munkadíj nem mintába rakás árát tartalmazza)	a. 3 700	137,0	m2	506 900	
	d. 3 200	137,0	m2		438 400
7. Mobil wc elhelyezése	a. 15 000	1,0	hó	15 000	
	d.				0
8. Parkolási költség	a. 200	100,0	óra	20 000	
	d.				0
9. Területfoglalási költség	a. 80 000	1,0	költs.	80 000	
	d.				0
10. Sitt, törmelék, építési anyagok mozgatása, deponálása	a.			0	
	d. 650 000	1,0	költs.		650 000
11. Sitt, törmelék elszállítása	a. 6 000	80,0	m3	480 000	
	d.				0
12. Növényiszigetek termőfölddel való feltöltése, növények elültetése	a. 8 300	8,0	m3	66 400	
	d. 7 000	8,0	m3		56 000
13 Lefolyó vezetékek feltárása	d.				255 000
14 Lefolyó vezetékek kiépítése csövekkel és idomokkal.	a.			320 000	
					390 000
Összesen nettó anyag és munkadíj:				1 891 550	2 694 300
Összesen nettó:				4 585 850	
Áfa 27%:				1 238 179	
Összesen bruttó:				5 824 029	

Az árajánlatot készítette:

Drozgyik Lajos DL - Építőipari kft

Tel: 06-20-9-237-184

2016.03.16

Az elszámolás utólagos felmérés alapján történik!

DL-Építőipari Kft.
1095 Budapest, Soroksári Út 48.
Adószám: 24979580-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-192729
Bsz.: 10400157-50526656-52921007

AZ EREDETIVEL MINDENBEN
MEGEGYEZŐ

Név: BAROSS TÉR 16.THÁZ.
Város: BUDAPEST
Utca, házszám: BAROSS TÉR 16.
Irányítószám: 1077

Számlavezető fiók: VII. KERÜLETI FIÓK
Ügyintéző: Keresztúri Tünde Renáta
462-9005
Iktatószám: -

IGAZOLÁS

Igazoljuk, hogy a(z) BAROSS TÉR 16.THÁZ. az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett alábbiakban megadott bankszámlájáról **lekötött betét(ek)** a következő(k):

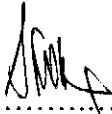
Számlaszám	Számlanév	
11707024-20277068	BAROSS TÉR 16.THÁZ.	ÜZEMEL.SZ
Szerződésszám	Lejárat	Összeg (HUF)
119016854451	2016. május 28.	4.368.900
335015809884	2016. május 29.	1.500.000

Az igazolást Ügyfelünk kérésére állítottuk ki 3 példányban.

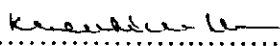
BUDAPEST, 2016. május 04.

Tisztelettel:

OTP BANK Nyrt.


Kollár Lászlóné
osztályvezető

Budapesti Régió
1051. Király utca 46. 1051


Keresztúri Tünde Renáta
előadó

VII. KERÜLETI FIÓK

MORVAY Mérnökiroda Kft.

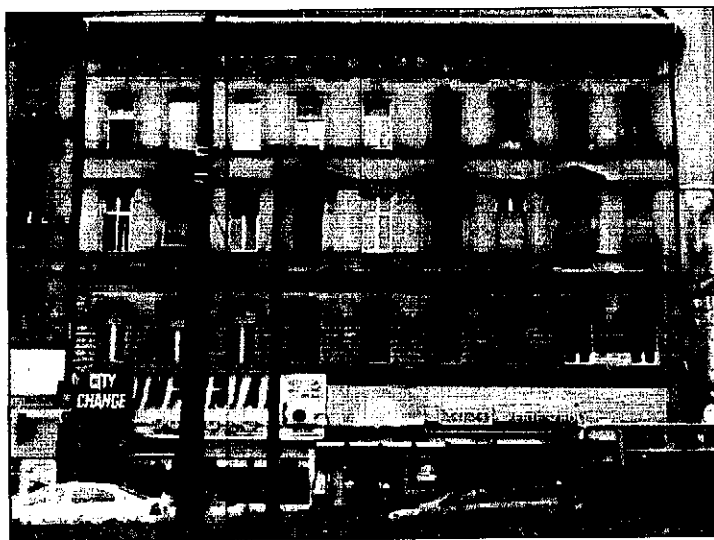
**Építészeti tervezés, építésberuházási szakértés, építési műszaki ellenőrzés,
Építési beruházások felelős műszaki vezetése**

1122 Budapest, Acsády Ignác utca 11. tel/fax.: 36/1-356-0608, mobil: +36/30-221-4014
e-mail: gmorvay@gmail.com

MŰSZAKI SZAKVÉLEMÉNY

**A Bp. VII. Baross tér 16. sz. társasházi épület udvarának állapotáról és a
pince beázásáról**

Munkaszám: SZV-453/2015



Megrendelő: Társasház Budapest VII. Baross tér 16.
Képviseli: **ÉLŐ-TÉR Kft.** 1076 Bp. Thököly út 12.
Szőke Lászlóné ügyvezető,

A szakvéleményt készítette: **MORVAY Mérnökiroda Kft.** 1122 Bp. Acsády I. u. 11.
Morvay Gábor ügyvezető, okl. építészmérnök
Építési szakértő SZB 01-1594

Budapest, 2015. augusztus hó

MŰSZAKI SZAKVÉLEMÉNY

A Bp. VII. Baross tér 16. sz. társasházi épület udvarának állapotáról és a pince beázásáról

artalom:

1. Előzmények, a szakvélemény feladata,
2. A szakvélemény készítésének módszere,
3. A szemlén tapasztaltak, a szerkezetek vizsgálata,
4. Összefoglalás, javaslat a teendőkre.

Előzmények, a szakvélemény feladata:

A lakóépületet kezelő cég, az **ÉLŐ-TÉR Kft.** vezetője, - **Szőke Lászlóné Asszony** -, az a kéréssel kereste meg irodámat, hogy vizsgáljam meg a társasház udvarát és az épület inceterét. A kérésének alapja az, volt, hogy az udvari beton burkolaton egyre aggasztóbb yílások, lyukak jelennek meg, ráadásul a legutóbbi „özönvíz” szerű esőzés után a pincét is löntötte a csapadékvíz. Az udvarban lévő kiemelt növény szigetek betonfala szétrepedt, zétnyílt, tehát ezeknek a szigeteknek a megóvására is megoldást kér a társasház. Azt kérte a képviselő Asszony, hogy a vizsgálatom eredményeként, határozzam meg, hogyan jut a víz a incébe, miért repednek szét a növénysszigetek fala, miért repedt össze az udvar beton adozata és mindezeket, hogyan lehetne felújítani. Tekintettel arra, hogy a vizsgált pületrészek, illetve szerkezetek a társasház közös tulajdonában vannak, így a vizsgálat ebonyolítása, a szakvélemény elkészíttetése és a javítási munka végrehajtása is a társasház eladata.

2. A szakvélemény készítésének módszere:

A szakvélemény külső szemrevételezéssel készült, a szemrevételezéses diagnosztika gyakorlatának megfelelően. Munkám során a közös képviselő Asszony szóbeli tájékoztatását s figyelembe vettem, valamint megtekintettem a pinceteret, az udvart és a növénysszigeteket. A szemle során készített fotókat, irodai körülmények között számítógépes analízisnak vettem alá, elemeztem és kiértékeltem a felvételeken látható meghibásodásokat, árosodásokat, elváltozásokat. A színes fotófelvételek digitális fényképezőgéppel készítettem, melyek közül a szöveges észbe integráltam a legfontosabbakat.

3. A szemlén tapasztaltak, a szerkezetek vizsgálata:

Az épület pince, földszint + három emelettel rendelkezik. A szemlére 2015. 08. 18.-án, - értesítem napján, azonnal -, a képviselő Asszony, sürgős segítség kérése alapján került sor. A helyszíni bejárásom és vizsgálatomat végigkísérte Szőke Lászlóné is. A vizsgálatom kiterjedt az udvarra, annak beton burkolatára, a növénysszigetekre és a pince teljes közlekedő területére.

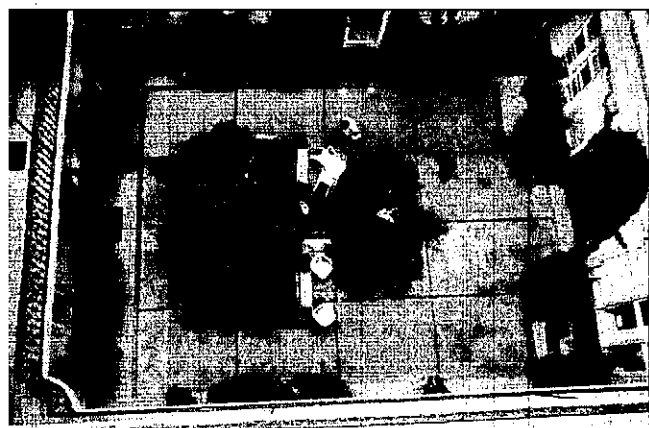
A szemlémet megelőző napon 2015. 08. 17-én „trópusi jellegű”, „özönvíz” szerű, több órán át tartó eső árasztotta el a főváros nagy részét, így a VII. kerületet is. Az esőzés következtében, a

ngeteg csapadék feltöltötte a csatornákat, a csapadékvízrendszer nem bírta elszállítani a
zet, sőt a visszaduzzadó vízmennyiség a csatornakötéseket, toldásokat szétnyomta, a sérült,
bás csöveket szinte szétrobbantotta.

z esőzés következtében a pincetérben 30 cm magasan állt a víz.

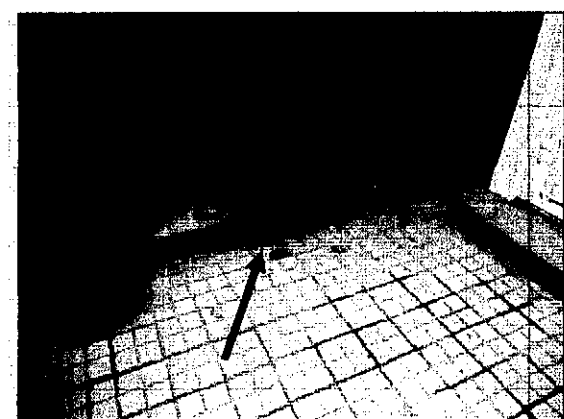
kérdés, amire a vizsgálatom a választ kereste, hogyan jutott a víz a pincetérbe.

vizsgálat első szakaszában az udvart, az udvar burkolatát tekintetem meg. A
pasztalataimat a következő fotókkal mutatom be:

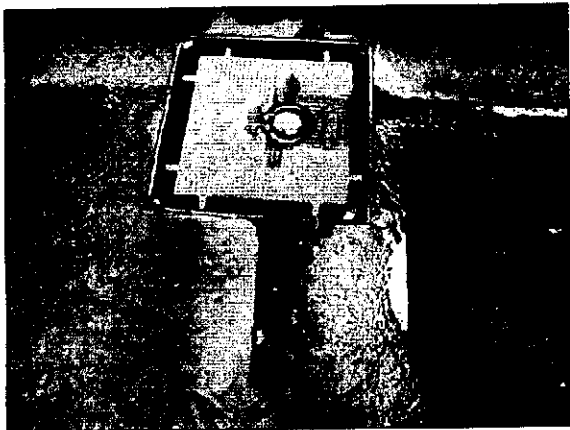


Az udvar szépen megtervezett,
esztétikus növény elrendezéssel, szépen
gondozott növényekkel, székekkel,
padokkal került kialakításra. Szinte
oázisként hat az ide érkezőre, a
kapualjból belépőre. Az udvar
burkolata közepén lévő nagyobb
területen beton, a széleken körben
járdaként 5 cm-t kiemelve 100- 120 cm
szélességben keramit kőlap. A járda
burkolattal alapvetően nincs semmi baj,
- talán egy helyet kivéve -, de a beton

urkolat már alaposan tönkrement.



int a fotókon is látszik a beton lemezt négyzetes területekre osztották fel eredetileg a
szítése során, a dilatáció kialakítása miatt. A dilatációt bitumenes kiöntéssel látták el. A
latációs vonalak találkozásában megállt a csapadékvíz, mert ott lokális mélypontok
akultak ki, ott szakadt szét leghamarabb a bitumen kitöltés, a víz télen a fagyás által
étfeszítette roncsolta a betont és először csak mélyedések, majd komoly alámosások
lettek. Láthatjuk azt is, hogy a hátsó lépcsőház bejáratánál a keramitkő burkolatú



járdában pont a pince szelőzője előtt van egy lesüllyedt keramit lap, ezáltal a csapadékvíz mintegy betერი a pincetérbe.

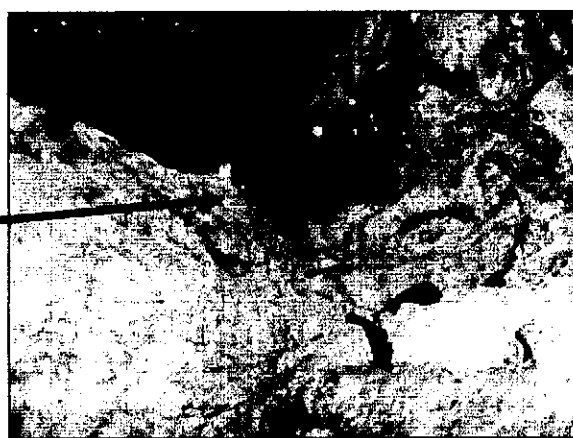
Ugyancsak réseket-üregeket találunk az udvari padlóösszefolyó körül. A rések mélysége akkora, hogy a bőven a beton burkolat alá ér. Megállapíthatjuk, hogy beton burkolat a dilatációknál maga alá ereszt a csapadékvizet.

Most nézzük, mi a helyzet a növény-szigetekkel: A szigeteket 25-30 cm magas betonból készült szegély keretezi, ami a földet is tartja. Ezek a beton „támfalak” az idők folyamán a dilatáció hiánya, a víz és a téli fagy munkája következtében, a sziget belseje felőli megnövekedett nyomás hatására, helyenként elrepedt.



A repedt betonszegélyeken a locsolóvíz és a csapadékvíz kimossa a földet, a szegélyek némelyike már jelentősen dől kifelé. A szegély vasalatlan betonból készült, vagy ha került is bele az építéskor vas, az nagyon csekély lehetett, ma már nem tudja megtartani a szerkezetet.

A vizsgálat harmadik része a **pincetér beázásának vizsgálata**. Arra kerestem a választ, hogy az udvar burkolata és a pincei vizesedés között van-e összefüggés, vagy esetleg más oka, vagy más oka is lehetett az esőzés utáni csapadék betörésének.



A pince folyosókat végigjárva, több helyen is találtam olyan réseket, - elsősorban a csövek összekötése mentén, ahol a csapadékvíz betört a pincefalakon belülré. Látható a fotókon, hogy a víz behordta a homokot, törmeléket az udvar felől. Az igazán nagy és jelentős vízbetörés az udvari összefolyó csővezetékének bevezetésénél látható. Ott a fali átvezetés toldott műveléből, - amely már teljesen korrodált -, a csatornacsövet a nagymennyiségű víz átnyomta, rés keletkezett és a csapadék nagy része a pincébe folyt. Rés tátong a csőhüvely

alatt is, vagyis ez azt mutatja, hogy az udvarról a burkolat alá folyó csapadékvíz a csővezeték nyomvonalán a csővezeték mentén a pincébe kerül.



4. Összefoglalás, javaslat a teendőkre:

A látottak alapján a következőket állapíthatjuk meg: Az udvari burkolatról a csapadékvíz a burkolat alá jut, onnét pedig a csővezetékek mentén befolyik a pincetérbe.

Az udvari csapadékvíz elvezető cső a pincefal áttörésénél szétcsúszott, teljes mértékben amortizálódott, így az udvari csapadékvíz nagy része ugyancsak a pincébe kerül.

A növénysziketek beton szegélye tönkrement a föld és víz nyomásától, több helyen eltört, a szétnyílása egyre nő, a növénysziket földje így kimosódik.

A szükséges felújítások: Az udvar burkolata ugyan még menthető lenne egy rövidebb időre, de tekintettel arra, hogy az évek óta alákerülő víz kimosta, behordta a talajt a pincébe és más, - udvar alatti üregekbe -, ezért hosszabb távon nem javaslom a meglévő burkolat és dilatációs hézagainak javítását. Ezt igazolja, az a gyakorlat is hogy 50-60 év elteltével a burkolat alatti csővezetékek is tönkrementek, így azok cseréjét feltétlenül egybe kell kötni egy nagyobb felújítással, burkolatcserével. **Nem szabad az udvari burkolat teljes felújítását elvégezni, az alatta lévő vezetékek teljes cseréje nélkül.**

Amennyiben most nem tudja a társasház bevélni a növénysziketek elbontását, a burkolat feltörését és az alatta lévő vezetékek cseréjét, talajpótlást, tömörítést, szigetelést és új burkolat készítését, akkor **néhány évre még megoldást jelenthet** a dilatációs réseknel és a padlóösszefolyónál keletkezett hézagok, üregek javítása.

A javítás a következőkből áll: A dilatációs réseknel keletkezett üregek esetében javaslom a rések körüli betonvágást, hogy egy kb. 20 x 20 cm alapterületű nyílás keletkezzék. A beton alatt található üregeket sóderrel kell feltölteni, tömöríteni, majd 6 cm vastag C20-as betonnal lezárni és a dilatációt újra képezve bitumenes kiöntést készíteni. Az udvari padlóösszefolyót (csatornatönköt) fel kell bontani, körülötte a betont szintén kivágni az üregelődéseket meg kell szüntetni, betölteni és tömöríteni. Az összefolyót szakszerűen vissza kell építeni, 6 cm

vastag friss betonba. csatlakoztatni a meglévő csővezetékre. Ügyelni kell a beton burkolat lejtésének megmaradására, a padlóösszefolyó felé. Valószínű, hogy a csatornacső a csatlakozás környezetében alaposan korrodált, így számolni kell a szükséges szakasz cseréjével is.

A növényiszigetek javítása még ideiglenesen is nehezebb ügy. Annyit lehet tenni, hogy az eltört részeken kivágni a szegély kb. 30-40 cm hosszúságú részét, a két oldalt és az alaplemezbe is betonvasakkal betüskézni, bezsaluzni és C20-as minőségű betonnal kiönteni. Sajnos nincs arra garancia, hogy a régi és az új beton találkozásánál, vagy egyéb nem fog ismét repedés keletkezni.

A szegélyek körbe pántolása és körbe burkolása jelentős költség, amit egy-két évre nem biztos, hogy érdemes elvégezni. ráadásul új repedések keletkezését nem küszöbölné ki. Kérdés az, hogy a növényiszigetek alatt van-e csővezeték, melyet előbb, vagy utóbb biztosan cserélni kell, ezért csak a csővezetékek cseréje után javaslok a szigetekre nagyobb összeg elköltségét.

A pincetérben az udvari falban keletkezett kiüregelődéseket a csővezetékek mentén meg kell szüntetni, és a szétesett, amortizálódott csapadékvíz elvezető csőszakaszt cserélni kell.

Javaslok, hogy az utcai csatorna gerincére történő rácsatlakozás előtt visszacsapó szelep kerüljön beépítésre a nagy és hosszantartó záporosók alkalmával történő visszaduzzadás okozta károk elkerülésére, megelőzésére.

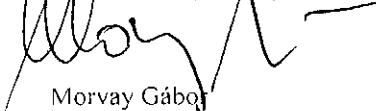
Budapest, 2015. augusztus 22.

MORVAY Mérőiroda Kft.

Adószám: 22620589-2-43

1122 Bp., Acsády I. u. 11.

Bejegyzett: 8100002-00188691-210/0018



Morvay Gábor
Építési szakértő

2016. évi Társasház felújítási pályázat
RENDELTETÉSEET GÁTLÓ FAVITÓ MUNKÁI

TÁRSASHÁZ
1077 BUDAPEST
BAROSS TER 16.

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT-Garay u. 5.

2016 MÁJ 26.

ÜSZI-G/.....1536...../2016

Budapest Főváros
VII. Kerület Erzsébetvárosi
Polgármesteri Hivatal

Budi

"ÉPÜLETGÉPÉSZET"