

TÁJÉKOZTATÁS

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. május 08-ai ülésére

Tárgy: Batthyány tér 4/d. társasház

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kisbér, Batthyány tér 4/d. társasház süllyedése többször volt már napirenden. Most a Pro Pervium Mérnöki Iroda Kft. tartószerkezeti szakértői véleményét kaptuk meg, mely alapján a társasház déli része jelenleg életveszélyes állapotban van. A szakértői véleményt mellékletként olvashatják.

Mint ismert, a társasház közös képviselője 2021 őszén azzal a problémával fordult hozzánk, hogy az épület park felőli oldala süllyed, a lakásokban repedések keletkeztek. Megkereséséhez akkor csatolta az Expert Mátix Kft. szakértői véleményét, akik mintákat vettek, talajmechanikai fúrásokat végeztek és megállapították, hogy lazább szerkezetű talajrétegek húzódnak az épület alatt. Az épület alapjának vizsgálata során feltárták, hogy nagy valószínűséggel vasalatlan vagy részben vasalt szalagalapozás készült. Megállapították, hogy a repedések a nem megfelelő alapozási sík és a laza, nem kellően teherbíró altalaj miatt keletkeztek. Mindezt fokozza, hogy az épület mellett földfeltöltés van, melyről a csapadékvíz az épület tövébe folyik. Az épület teherhordó falazatait a jelenlegi igénybevételek mellett megfelelő állapotúnak minősítették. A későbbi süllyedések megelőzése érdekében javasolták, hogy az alapozás kerüljön megerősítésre talajinjektálással, a csapadékvíz kerüljön elvezetésre, az épület körüli járda helyreállításra és mindezek után az épületen keletkezett repedések kerüljenek kijavításra.

Az alap injektálása 2021-2022 fordulóján megtörtént, önkormányzatunk a társasházban meglévő tulajdoni hányada arányában (1 db lakásunk és 2 db pincénk van) vállalta a költségeket viselni.

Az épület állapota azt követően sem rendeződött, az új közös képviselő levelet küldött, melyben egyrészt a földfeltöltésről lefolyó vizet kérte tőlünk elvezetni, mint a partoldal tulajdonosától.

A Kisbéri Városigazgatóság munkatársai akkor voltak kint a helyszínen és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 47. §-ára hivatkozva azt írták, hogy egy terület csapadékvíz-elvezetését úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos telekben, építményekben kárt ne tegyen. Továbbá megállapították, hogy a Batthyány téri társasház mellett a domborzati viszonyok a használatbavétel óta nem változtak, ahogyan a terület lefolyási viszonyai sem.

Árok készítéséhez tervre és engedélyre lesz szükség, annak lehetséges befogadója nem látszik.

A vízvezetés megoldása kapcsán a Komáromi Vízitársulat vezetőjének a segítségét kértük, aki felvette a kapcsolatot a közös képviselővel és vele egyeztetett. A javaslatát vitatták.

A tavaszi intenzív esőzés után tartottunk egy helyszínbemjárást, melyen a közös képviselő is jelen volt, ott megállapításra került, hogy a földfeltöltés irányából vízlefolyás nyoma nem látszik, az épület melletti betonos részen a víz nem áll meg. Az egyik lakó, aki régóta ott él, elmondta, sose áll ott meg a víz. Továbbá megállapításra került, hogy a szerelőjárdát rossz állapotban van, több helyütt töredezett, az épület felé lejt. A szerelőjárdát helyre kell állítani és a fal felőli részén vízszigetelést kell készíteni, hogy megakadályozzák, hogy ezen irányból a csapadék az épületbe jusson. Az akkori városigazgató szerint elképzelhető, hogy a csőtöréskor és az ott elfolyt víz eltávolításakor egy szivárgót hoztak létre, ezért telik fel folyamatosan vízzel az épület alatti rész.

A talaj összetétele - szakértői vélemény szerint laza talajréteg - kapcsán a szomszédos tömb közös képviselője elmondta, hogy a többi tömbnél hasonló problémával még nem szembesültek, pedig azonos talajra épültek az épületek.

Az épület lapostető, ereszcatornája nincsen.

2025-ben a közös képviselő az épület vaspántolásához kért anyagi támogatást. Kértük a közös képviselőt, hogy bocsájtja rendelkezésünkre a társasház műszaki állapota kapcsán beszerzésre került szakértői véleményt és a vaspántolásra kapott kivitelezői ajánlatot, illetve minden olyan releváns iratot, mely az épület kapcsán keletkezett. Kérésünkre választ nem kaptunk, azonban a júniusi Műszaki Bizottsági ülésre a közös képviselő és

két lakó eljött, akik elmondták, hogy az épület továbbra is süllyed, a korábbi szakértői vélemény szerint a rézsű felől az árkot ki kellene alakítani, mert onnan a víz az épület alá folyik. A víztársulat elnöke által javasolt megoldás nem megfelelő, másik irányba kellene a csapadékvizet elvezetni. Az épületet vagy vaspánttal kellene összefogni vagy támfalat kellene mellé építeni. Ezen megoldások megfelelőségét alátámasztó szakvéleményük nincs, az ajánlatokat várják a kivitelezésre. Az épület oly mértékben süllyed, hogy a szennyvízvezeték is elmozdult már a falban. A 2021-ben kiállított szakértői vélemény óta szakértő az épületet nem vizsgálta. Az épület körüli szerelőjárdát nem állították helyre.

Tájékoztatást adtunk arról, hogy szakemberekkel mi sem rendelkezünk, külsős vállalkozókat veszünk mi is igénybe. Akit tudtunk – csapadékvíz elvezetési kérdésben a víztársulat elnöke, akkori városigazgató -, azzal már összekötöttük őket. A problémájukra egy komplex megoldást kell keresni, melyhez szakemberre van szükség. A vaspántolás vagy támfalépítés megrendelése előtt is javasoltuk szakértő véleményét kikérni. Már az ülésen átadásra került statikus szakértőnek az elérhetősége, aki várhatóan fog tudni segíteni a megfelelő megoldás megtalálásában.

Tájékoztatást adtunk arról is, hogy a képviselő-testületnek még mindig él azon döntése, melyben vállalta az állagmegóvása érdekében teendő beavatkozások költségének viselését a tulajdoni hányadunk - 81/459-ed - arányában (80/2025. (III.09.) KVÖKt. hat.). Ezen döntéshez a képviselő-testület azóta is tartja magát.

A rézsű tövében létesítendő árok kialakításához a 327/2025. (VII. 28.) KVÖKt. határozat alapján a hozzájárulásainkat megadtuk azzal, hogy a szükséges engedélyek beszerzése az ő feladatuk és az árok karbantartása is. Az ehhez kötődő megállapodás-tervezet is megküldésre került, de válasz már nem jött rá.

Az idei márciusi ülésen tárgyalták az új közös képviselő által hozzánk küldött rendkívüli közgyűlési jegyzőkönyvet, melyben a süllyedés megállításának költségét 1 millió forint körüli összegre irányozták elő lakásonként. A 126/2026. (III. 13.) KVÖKt. határozatban vállalták ezen összeget biztosítani, amennyiben annak kifizetése esedékessé válik.

A rendelkezésünkre bocsájtott tartószerkezeti szakértői vélemény szerint most dúcolni, megtámasztani kell a déli homlokzatot és végleges megoldásként az épületet alá kell alapozni sajtolt mikrocölöpökkel. Továbbá javasolják a rézsű vízelvezetését megoldani burkolt árok kiépítéssel és a vizet az épulettől távol elvezetni. Tavaly a hozzájárulásunkat megadtuk az árok kialakításához, de kérdéses, hogy a füves rézsűről leérkező víz tud-e ekkora problémát okozni.

A 2026. április 27-ei rendkívüli közgyűlésen – szóbeli tájékoztatás alapján – a megjelölt lakók a szükséges munkálatok költségének 1/8-1/8-ad részét (8 db lakás van) vállalták fizetni.

Időközben megérkezett a statikus szakértő számlája, bruttó 254.000,- Ft., mely ránk eső része bruttó 31.750,- Ft.. Az épület megtámasztása elkészült, várható a földmunka, faanyag és ács számlája, mely 1/8-ad része esik ránk. Ezen összegeket a társasház számlájára utaljuk át abban az ütemben, ahogy azt jelzik. Ezen munkával várhatóan az életveszélyes állapot elhárításra került, azonban a mikrocölöpözést el kell minél előbb végezni, melyre az ajánlatok bekérése folyamatban van. Ennek költsége a márciusi ülésen elkülönített 1 millió forintos keretbe nem fog beleférni, amint látjuk az összeget, a fedezet biztosításához további döntésre lesz szükség.

Most, mint lakástulajdonosok, kérem, vegyék tudomásul a szakértői véleményben foglaltakat.

Kisbér, 2026. május 6.

Bondár Balázs s.k.
elnök

Pápai Mónika s.k.
referens

Határozati javaslat:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

a Kisbér, Batthyány tér 4/d. szám alatti tömblakás műszaki problémája kapcsán tett tájékoztatást tudomásul vette.

Határidő: azonnal

Felelős: Sinkovicz Zoltán polgármester