

ÁLLAPOT-FELMÉRÉSI, KULCS ÁTADÁSI ÉS MÉRŐÓRAÁLLÁST RÖGZÍTŐ JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2019. október 21-én, a kishéri Magyar Királyi Lovarda Épületegyüttes 1599/1 hrsz. alatti ún. istálló épület, fel nem újított épületszárny és 1598 hrsz. alatti ún. lovarda épület műszaki állapot felméréséről

Jelen vannak:

Kisbér Város Önkormányzata részéről:

- Sinkovicz Zoltán polgármester
- Dr. Dörnyei Vendel jegyző
- Farkas Melinda pénzügyi ügyintéző
- Magdalic Gyula Kisbéri Városigazgatóság munkatársa
- Pápai Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző

Kisbér Lovarda Kft. részéről:

- Willisits Attila ügyvezető

A műemlékegyüttes a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény értelmében az állam kizárólagos tulajdonában tartandó.

Műemléki törzsszáma: 9106.

Az 1598 és 1599/1 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő műemlékegyüttes 1/1 hányadban a Magyar Állam tulajdonában van (képviselésében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jár el), vagyonkezelője Kisbér Város Önkormányzata.

2013. november 06. napján az épületkomplexum tárgyban megjelölt épületrészeinek hasznosítására Kisbér Város Önkormányzata és a Kisbér Arvisura Kft. hasznosítási szerződést kötött, melyet 2017. április 24. napján módosítottak. A módosítás többek között magában foglalta, hogy a Kisbér Arvisura Kft. neve Kisbér Lovarda Kft-re változott.

Kisbér Város Önkormányzata a hasznosítási szerződést Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 183/2019. (VIII.29.) KVÖKt. határozata alapján 2019. szeptember 04. napján felmondta.

Az épületek a 1598 és a 1599/1 helyrajzi számú ingatlanokon helyezkednek el.

Jelenlévők a helyszíni szemle eredményeként az ún. istálló épület, a mellette álló fel nem újított épületszárny és ún. lovarda jelenlegi műszaki állapotát a hasznosítási szerződés megszűnése miatt rögzítik.

A lovarda épületrész műszaki állapota:

Hrsz.: 1598

Az épület az ún. istállóval együtt lett felújítva 2006-os átadással.

Tetőszerkezete az istálló felőli oldalon, a kastély felől megrogyott, vélelmezhetően a szarufa törött el. Fő szerkezeti elemei, belső épületgépészete, nyílászárói az istálló épületével azonosak, burkolata a funkcióknak megfelelően, égetett agyaglap, mely a lovagló térben 2013 nyarán kapott speciális lovas

használatra kifejlesztett talajt (gumilapok + geo textíliával kevert homok), fenyő hajópadló, ill. a gépészeti térben cementsimítás.

A belső térben a fő falazaton foltokban tapasztalt nedvesedés okának feltárására és a helyreállításra 2013 tavaszán-nyarán került sor az MNV Zrt. finanszírozásában. Az épület két homlokzati főfalán az oromfalak fedésének hiányosságai miatt a falazat nedvesedett, a húzott párkányok meglazultak. Az MNV Zrt. a helyreállítási munkákat 2012. május-júniusban elvégeztette. A homlokzati négy húzott párkány ismételt repedezett állapotban van és több helyütt darabok hiányoznak belőle.

Az épület nagy belső tere multifunkcionális, nagyobb létszámú rendezvények tartására alkalmas (konferenciák, előadások, lovasbemutató, stb.). A földszinten vizesblokk, a galérián kávézó került kialakításra.

Az MNV Zrt. finanszírozásában 2012. évben, a külső, feltáskásodott lábazat teljes hosszában felújításra került, a homlokzaton keletkezett függőleges repedések megszüntetésével együtt. A falakon a repedések vannak, több helyütt az élek leverésre kerültek, a wellness-fitness szárny felőli oldalon az egyik fehér elem nagyobbról hiányzik a vakolat.

A nyílászárók kopottak, festésre szorulnak, a Ménes köz felőli bejárati ajtó üvegezése betörött.

Az épület előtereinek mennyezete és a lépcsőfeljárójának oldala nagyfokban penészes. Nagyobb kiterjedésű penészfolt és fallepergés látható még a női mosdó legbelsőbb helyiségében és a férfi mosdó belső helyiségében, ahol a csempe fugái még ki is „szőrösödtek”.

A wellness-fitness épületszárny felőli oldalon az előtérből a lovas térbe vezető részen furnérlemezzel bevont kapu került felhelyezésre, az istálló felőli részen található kapu felső része átlátszó műanyag borítású, alsó része fa.

A lovas tér felett a plafon lambéria burkolata két helyütt hullani kezdett, több helyütt elváltak egymástól az illesztéseknél.

A lovas tér falain vizesedés nyomai láthatók. Az oldalsó lambrin alján a lemezelés hiányos, a szellőzést biztosító nyílások közül többről is hiányzik a rács.

Az előtér felőli falon található beugrásoknál fadeszka került felhelyezésre.

A lovas térben a lovas padló az előtér falától kb. 1,5-2 m-re kezdődik. Ezen a részen a gumilapok sincsenek lehelyezve. A lovas térben a gumilapok felett a homokos geotextil el van egyengetve, vastagságát három egymástól távol lévő és eltérő elhelyezkedésen mérve 7 cm, 12 cm és 13 cm-t mértünk. A helyiség koncert tartására van berendezve.

Az emeleten a földszinten található penészedés szintén tapasztalható. A tér közepén asztal és körülötte székek vannak elhelyezve, a helyiség wellness-fitness épületszárny felőli traktusában, a lovastér felőli falon konyhabútor található. A vízóra mellett vízszelvény nyomai láthatók.

A Lovarda két oldalán, valamint az előtte lévő zöldterületeken meglévő öntözőrendszer működésképtelen, valószínűsíthetően a tél folyamán elfagyott.

Az istálló épület műszaki állapota:

Hrsz.: 1599/1

2006. évi befejezéssel - PHARE pályázaton nyert pénzügyi támogatással - az épület teljeskörű rehabilitációja megtörtént. A fővállalkozó 5 éves garanciális kötelezettsége 2010 októberében lejárt, az ez idő alatt felmerült hiányosságok kijavításra kerültek. 2012-ben az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. finanszírozásában a feltáskásodott külső lábazat helyreállítása történt meg.

Az épület fa tetőszerkezetű, cserép fedéssel, függő- és lefolyócsatornával ellátott. Falazata téglá, vakolattal, festve. Belső térelhatárolás téglá válaszfalakkal, vakolva, festve, burkolata a funkcióknak megfelelő műemléki kerámia, kemény fakocka, égetett agyaglap, a gépészeti terek epoxi burkolatot kaptak. Belső épületgépészete korszerű, riasztóval ellátott.

Az épületbe új fa nyílászárók lettek beépítve, pácolt felülettel.

A belső tér egyik felének a funkciója ideiglenes lótartásra alkalmas istálló (lóbokszok 9 db) és kiegészítő helyiségek (fürdető, szárító, lovász helyiség, vizesblokk), a másik részben helytörténeti múzeum és az ehhez kapcsolódó kereskedelmi helyiség (souvenir) kaphat elhelyezést.

Az épület környezete gondozatlan, a fal mellett több helyütt a gaz mellett fahajtások nőnek.

Az épület körüli macskakő burkolat két helyen (Díszistálló Ménesköz felőli első bejárata mellett és a Lovarda felőli oldal középtáján) megrongálódott, kockakövek hiányoznak, kimozdultak a helyükről.

Az épületről egy helyen hiányzik egy cserép.

Az épület külső homlokzatain az élek szinte mindegyike meg van törve, legnagyobbak a Lovarda felőli oldalán, a Batthyány-kastély felőli sarkon a sarok lábazat kb. 50 cm magasságig meg van törve, a Ménes köz felőli sarkán kb. 50 cm hosszan az él lemez ki van bontva. Az épület fel nem újított épületszárny felőli oldalán található ajtók mellett, főként a Díszistálló ajtajainál a fal sarkai le vannak verve. Falleverés látható még az ajtók felső részénél és egy-egy ablaknál.

A nyílászárók festése felpattogzott, lepereg. Főként a Díszistálló ajtólapjai vannak összetörve, elmozdulva a kazetták és a zsanérok kiszakadva az ajtóból, tokból. Ezen a helyeken a vakolat is hiányzik és több helyütt (főként Ménes köz felőli első ajtó és ezen irányból számolt harmadik ajtó) az ajtótok is sérült. A Díszistálló részen az ajtókhöz vasajtó is került felhelyezésre.

Az épület egészéről elmondható, hogy nincs kitakarítva, kiürítve, kimeszelve, koszos állapotban van. Az aljzat burkolására használt anyagok szinte minden helyiségben az oldalfaltól elváltak, az ajtóknál a fugák hiányoznak.

A Ménes köz felőli első bejárónál található lómosó csempéje egy helyen lehullott a falról, alján a Lovarda homokja alatti gumiszőnyeghez hasonló található. Jelenleg takarmány van benne.

Az előtte található közlekedő feletti gerendához két zsák van felhelyezve a plafonra.

A kapcsolószekrények elhelyezését szolgáló helyiségben bontási törmelék, építésből visszamarad anyagok és egyéb lomok vannak.

A mellette lévő Nyergelő, lószerszám raktárban bútor található, a fali konnektor lóg.

A Lovász szobában a falon, kettő, 2-3 mm szélességben vízszintes repedés található, mely a közlekedő és a mellette lévő Nyergelő, lószerszám raktárban is tapasztalható. A fal alsó része az utcafront felőli részen vizesedik. A helyiségben lovas akadályok vannak elhelyezve.

A Díszistálló 9 db bokszá mellé a középső ajtó bejáratához és a ló mosó/szárítóval szemközti részére 1-1 db boksz került kialakításra a többivel azonos kivitelben. A bejáratú ajtónál kialakításra került boksznál az üveges ajtó mellé vasrácsos ajtó is felszerelésre került. A Díszistálló Ménes köz felől számolt harmadik ajtajánál az üveges ajtó leszerelésre került, a fel nem újított épületszárnyban található, helyette vasrács került felhelyezésre. A bokszok mindegyikében a falak ürülékkel szennyezettek, kitrágyázatlanok, az eredetileg bent lévő itató 1 db bokszban lelhető fel. A bokszok közötti közlekedőben takarmány található. A ló mosásra/szárításra alkalmas hely felett infralámpák kerültek felhelyezésre. Benne és előtte a padlóburkolat megsüllyedt.

A Díszistállóban jelenleg egy darab ló van elhelyezve.

A Díszistálló melletti helyiség lemezszekrényekkel van bebútorozva. A Lovarda felőli oldalon a plafonból slag lóg lefelé. A Díszistálló felőli bejárat fölött vízszintes repedés látható.

Az innen nyíló közlekedőből megközelíthető helyiség franciaágygal, szekrényekkel, televízióval, fotellel van berendezve. A televízióhoz a vezeték az ajtótok átfúrásával vitték be.

Az ezen helyiséggel szemközti mosdókban további bútorok, berendezési tárgyak (pl.: mosógép, mikrohullámú sütő), ruhák, akkumulátorok és egyéb holmi található. Több helyütt vízszelvény nyomai, továbbá hiányzó vagy sérült fém mosdótálcák, lefóliázott piszoárok. A legbelső

mozgáskorlátozott mosdóban dobozokban iratok, pénztárgép szalagok, egyéb lomok. A közlekedő felőli ajtó után a járólap mozog.

A közlekedőben bútorok vannak, a kijáratok felé vezető részen bútorok, kanapék, fotelek és egyéb lomok.

Az öltözőkben, zuhanyzóknál további bútorok, szekrények, matracok, vízszelvény nyomai, levert csempe, wc tartály, külön álló zuhanyrózsa és vezeték.

A vízszelvényekben lévő válaszfalak szélét záró faszegély több helyütt hiányzik, némelyik egy-egy helyiségben a fal mellé leállítva található.

A padlásfeljáróban a járólap szegélye a faltól több helyütt elvált, az előtérben ládába gyűjtve pár leesett járólap darab. A gázmérőórának helyt adó helyiségben két heverőbetét van elhelyezve. A kazántérben a plafonból kilógó cső mellett a plafon beázás miatt leszakadt.

A múzeum téri mosdóknál a férfi mosdóban található wc tartály csöpög, 1-1 helyiségben a villany nem ég.

A konyhában a bejárattal szemközti falon egy konyhabútor van, a bejáratnál a járólap megtört.

A szomszédos helyiség üres. A helyiség alsó részein vizesedés nyomai láthatók.

A múzeumtérben a református templomból átszállított padok, szószék található. A padló látható részén fekete csíkok láthatók és több helyütt, egy vonalban, az épület szélétében lefogadás nyomai. A többi helyen a bútorok miatt a padló állapota nem megállapítható. A Kincsem Souvenirbe átvezető ajtó mellett a fal alsó részén nedvesedés tapasztalható.

A Kincsem Souvenir helyiségben lévő mosdókagylónál vízszelvény nyomai láthatók. A helyiségben kisebb bútor és a „Díszistállóban” használt itató található.

A fel nem újított épületszárny műszaki állapota:

Hrsz.: 1599/1

A földszintes épület fa tetőszerkezete nagymértékben károsodott, gombafertőzött, helyenként korhadt. Héjazata cserép, mely helyenként hiányos, töredezett, elavult, az épület több helyen ennek következtében beázik. A csapadékvíz elvezető csatorna rendszer elavult, funkcióját nem tölti be. Fa födém szerkezete a nedvesség következtében helyenként hiányos, a vakolat omlik.

Külső térelhatároló téglafalazata a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya következtében felázott, nedves, sóval telített, a belső terek dohosak. Az épület belső tere különböző korábbi használati funkcióknak megfelelően téglaválaszfalakkal szabdalva. A válaszfalak repedezettek függőleges és vízszintes irányban. Padozata felázott, repedezett, korhadt.

Alapozása téglavakolat, az épület talajnedvesség ellen szigetelve nincs.

Az épület homlokzata a teljes felületen vakolatlan.

A fa nyílászárók elavultak, helyenként korhadtak és hiányosak, kivéve a középső nagy ajtó és 8 db ablak, melyek 2013 nyarán kerültek felújításra az önkormányzat finanszírozásában.

Épületgépészet az épület egyik végében lévő lakás céljára hasznosított részben van, korszerűtlen.

Az épület rossz műszaki állapotban van, a hosszú szárny kastély felőli első helyiségét leszámítva az épület raktárként került hasznosításra, abban most is különféle tárgyak, köztük lovaspálya kellékek találhatóak.

A hosszú szárny kastély felőli első helyiségében 5 db boksztal került kialakításra itatóval, gumilapos padlóval. A boksztalokból a trágya elszállításra került, a hozzájuk tartozó közlekedőben takarmány található.

Ezen helyiségben és a mellette lévőben vízszelvény nyomai láthatók.

Az istálló épület és a mellette álló fel nem újított épületszárny közötti rész műszaki állapota:

Hrsz.: 1599/1

A Ménes köz felőli kerítés festést igényel, egyenetlen.

A két épület közötti, Lovarda felőli átjárónál található kapuk festést és karbantartást igényelnek.

A körbekerített homokos lovas pálya homokos felülete rendezett, használat alatt állt, a homok mélysége nem került mérésre. A pályát körbevevő faszervezet festésre szorul, több helyütt gombásodik.

Az udvaron került elhelyezésre a Steel Master borona, melyre kerekek és a vontatást könnyítő vég került felszerelésre.

A közös bejárás során felek fénykép dokumentációt készítettek, mely jelen állapot-felmérési jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Willisits Attila az épületek kulcsait átadja Magdalics Gyulának és kijelenti, hogy nála további kulcsok az épületekhez vagy azok helyiségeihez nem maradtak.

Jelenlévők az épületek közüzemeinek mérésére felszerelt mérők állását közös leolvasás után az alábbiak szerint rögzítik:

- elektromos áram:

díszvilágítás (00127000643523645 gyári számú mérő):	60946,4 kWh
istálló (690151463080605 gyári számú mérő):	32622 kWh
kereskedelmi egység (440011600194301 gyári számú mérő):	335,7 kWh
lovarda (640041450864347 gyári számú mérő):	14832 kWh
múzeum (00127000643628901 gyári számú mérő):	11864 kWh
fel nem újított (00690021100141811 gyári számú mérő):	3631 kWh
- víz:

istálló mosó:	1032,755 m ³
múzeum:	7 m ³
lovarda locsolómérő:	158,539 m ³
lovarda emelet:	0,802 m ³
- gáz:

(0900000025013 gyári számú mérő):	13832,3 m ³
-----------------------------------	------------------------

Jelenlévőktől függetlenül a jegyzőkönyvet Willisits Attila ügyvezető és Dr. Dörnyei Vendel jegyző aláírásával hitelesíti.

kmf.

Willisits Attila
Kisbér Lovarda Kft.

Dr. Dörnyei Vendel
Kisbér Város Önkormányzata

Melléklet:

1 db CD