

Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. március 9-ei ülésére

Tárgy: Batthyány tér 4/d. társasház

Tisztelt Képviselő-testület!

Minden bizonnyal emlékeznek a Batthyány tér 4/d. társasház 2021 őszi megkeresésére, amikor is azzal a problémával fordultak hozzánk, hogy az épület park felőli oldala süllyed, a lakásokban repedések keletkeztek. Megkeresésükhöz akkor csatolták 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 azóta sem rendeződött, a közös képviselő a mellékelt levelet küldte, mely 2. pontja miatt hoztuk Önökhöz a megkeresést.

Egyrészt a földfeltöltésről lefolyó vizet kérik elvezetni tőlünk, mint a partoldal tulajdonosától. A Kisbéri Városigazgatóság munkatársai voltak kint a helyszínen és a mellékelt levelet küldték, melyben megerősítik, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 47. §-a alapján 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. Nagyobb esőzéskor a helyszínt meg kell tekinteni.

Másrészt a közös képviselő ügyvéd bevonását tervezi, mert a statikus véleménye alapján a jelenlegi hibák az előző tulajdonosra vezethetők vissza.

E kapcsán felvettük a kapcsolatot az ügyvédünkkel, mert a tulajdoni lap alapján az önkormányzat, mint jogutód szerepel tulajdonosként a társasház alapítása előtt.

Ügyvéd úr elmondta, hogy „*a csapadékvíz-elvezetéssel érdemes behatóbban is foglalkozni (pl. szakvéleményt készíttetni), mert ott jobban tetten érhető lehet az önkormányzat felelőssége, hiszen ez folyamatosan, jelenleg is fennálló probléma és valószínűleg nem vezethető vissza egy régi hibás kivitelezésre. (Persze ezt műszaki szakértelemmel lehet csak megítélni.)*

Az ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett változások óta eltelt több évtizedes időtartam véleményem szerint nem teszi lehetővé a társasház számára, hogy szavatosság, vagy jótállás címén igényt érvényesítsen Kisbér Város Önkormányzata felé. Amennyiben mégis ezt tenné – jelenleg erről még nincs szó! – akkor a jogalapot és az összegszerűséget csak bírósági jogvitában lehetne tisztázni és egy ilyen jogvitában alperesi oldalon érintett lehet az egykori kivitelező is, akinek személyét érdemes lenne tisztázni.”

Harmadrészt a levélben anyagi forrást kérnek, mert hiába készült el az alap injektálása, további beavatkozások szükségesek. Továbbá a szakigazgatási szerveink, szakembereink tanácsát várják és közös helyszíni szemlét kezdeményeznek.

Anyagi forrásaink nekünk is végesek, ez idáig is a tulajdoni hányadunk arányában tudunk vállalni költséget, melyet a jövőben is javasunk. Ez 81/459-ed. A rendelkezésünkre álló szakemberek segítségét fel tudjuk ajánlani, de nem biztos, hogy a megfelelő kompetenciák birtokában vagyunk. Egy közös bejárást heves esőzésekorra lenne célszerű időzíteni, hogy látható legyen a probléma.

Az épület lapostető, ereszcatornája nincsen, a szerelőjárda nem került felújításra, így az épület folyamatosan ázik. Az épület állagának megóvása, helyreállítása fontos feladat, azt javaslom támogatni.

Kisbér, 2023. március 07.

Andrási Tamás s.k.
elnök

Pápai Mónika s.k.
referens

Határozati javaslat:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

elvi szinten támogatja a Batthyány tér 4/d. szám alatti tömblakás állagmegóvása érdekében teendő beavatkozásokat, melyek költségét továbbra is az önkormányzat tulajdoni hányada arányában vállalja viselni.

heves esőzés alkalmával közös bejárást tartását kezdeményezi a tömbház közös képviselőjével és a Kisbéri Városigazgatósággal és a közös bejárást során tett megállapítások alapján kíván döntést hozni csapadékvíz elvezetési kérdésben.

Határidő: azonnal

Felelős: Sinkovicz Zoltán polgármester
Gerenday Zsuzsanna igazgató

Pénzügyi Bizottság javaslata:

A Pénzügyi Bizottság elfogadásra javasolja a Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslatát a Képviselő-testület felé.