**Műszaki Bizottság**

**TÁJÉKOZTATÁS**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

**2025. június 13-ai** ülésére

Tárgy: Batthyány tér 4/d. társasház

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kisbér, Batthyány tér 4/d. társasház közös képviselője 2021 őszén azzal a problémával fordult hozzánk, hogy az épület park felöli oldala süllyed, a lakásokban repedések keletkeztek. Megkereséséhez akkor csatolta az Expert Mátrix 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 vízelvezetés megoldása kapcsán a Komáromi Vízitársulat vezetőjének a segítségét kértük, aki felvette a kapcsolatot a közös képviselővel és vele egyeztetett.

A levélben továbbá anyagi forrást kértek, mert hiába készült el az alap injektálása, további beavatkozások szükségesek. Továbbá a szakigazgatási szerveink, szakembereink tanácsát várták és közös helyszíni szemlét kezdeményeztek.

A tulajdoni hányadunk arányában vállaltuk a költségeket viselni a jövőben is, ez 81/459-ed. A rendelkezésünkre álló szakembereket (városigazgató, vizitársulati elnök) felkértük és ki is jöttek a helyszínre, egyeztettek és elmondták észrevételeiket a közös képviselőnek.

A tavaszi intenzív esőzés után tartottunk egy helyszínbejárást, 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 szerelőjárda rossz állapotban van, több helyütt töredezett, az épület felé lejt. A szerelőjárdát helyre kell állítani és a fal felöli 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 lapostetős, ereszcsatornája nincsen.

A közös képviselő most a mellékelt megkeresést küldte, melyben a műszaki problémájuk megoldásához kéri anyagi hozzájárulásunkat tekintettel arra, hogy az épületben önkormányzati lakás is van; mert hiába költöttek el több millió forintot, az épület még mindig süllyed; mert a tetőt szigeteltették, ami drága volt; mert szakember az épület vaspántolását javasolta, amire a fedezetük nincs meg és mert az épület értéke folyamatosan csökken, a bent élők tesi épsége és életük veszélyben van, ha nem állítják meg ezeket a folyamatokat. Az önkormányzati anyai, szakmai és erkölcsi támogatását kéri.

A májusi bizottsági ülést követően kértük a közös képviselőt, hogy bocsájtsa rendelkezésünkre a társasház műszaki állapota kapcsán beszerzésre került szakértői véleményt és a vaspántolásra kapott kivitelezői ajánlatok, illetve minden olyan releváns iratot, mely az épület kapcsán keletkezett. Kérésünkre választ nem kaptunk, azonban a júniusi 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 vízitársulat 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 vízitársulat 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 arányában (80/2025. (III.09.) KVÖKt. hat.).

Kérem tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét a Batthyány tér 4/d. tömb problémája kapcsán! Amint érdemi előrelépést tesznek és konkrét kérelemmel fordulnak hozzánk, azt a képviselő-testület elé fogjuk tárni.

Kisbér, 2025. június 12.

Bondár Balázs s.k. Pápai Mónika s.k.

elnök 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