



ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2014. június 25-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Vár utca 12. szám alatti ingatlanról.

Melléklet: - kivonat;
- műszaki dokumentáció.

Előterjesztő:	Kolovics János polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Horváth Krisztián jegyző	
Előadó:	Kolovics János polgármester	
Tárgyalja:	Gazdasági Bizottság	2014.06.24 09:00 óra
	Pénzügyi és Költségvetési Bizottság	2014.06.24 11:00 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2014.06.24. 13:30 óra
	Települési Kisebbségi Önkormányzatok	
	Településrészi Önkormányzatok	
Véleményezésre megkapta:	Kolovics János polgármester	
	Dr. Simon János alpolgármester	
	Fazekas Róbert alpolgármester	
	Horváth Krisztián jegyző	
	Junácski András polgármesteri referens	
	Titkársági Osztály	
	Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály	
Határozat/rendelet elfogadása:	Minősített többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Csökliné Dr. Valler Mária aljegyző	
	Dr. Gruber Adél jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Horváth Krisztián jegyző	Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	74/2014. (III.20.) Kt. sz. határozat	
Terjedelem:	29 oldal	

Előterjesztés

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2014. június -i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Vár utca 12. szám alatti ingatlanról.

Előterjesztő: Kolovics János polgármester

Készítette: Horváth Krisztián jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. március 20-i rendkívüli ülésén döntött a Vár utca 12. szám alatti ingatlan tulajdonjogáról. A Képviselő-testület határozata ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A döntés alapján a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződéstervezet előkészítése megkezdődött. A szerződéstervezettel kapcsolatosan Önkormányzat jogi szakértőjének állásfoglalása alapján szükséges a felajánlásban szereplő épület felújításának, muzeális intézménnyé történő alakításának várható költségének ismerete. Szintén szükséges ezen várható költség ismerete annak érdekében, hogy az Önkormányzat költségvetés módosításánál tervezhető legyen.

Fentiek figyelembe vételével Önkormányzat megbízásából a pécsi székhelyű I.B.L. Kft. összeállította a helyi védettségű épület felmérési dokumentációját, az épület teljes felújításának illetve esetleges újjáépítésének összehasonlító költségbecslését. Az összeállított dokumentáció, amely statikai szakvéleményt is tartalmaz, ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az előterjesztés mellékleteként csak szöveges munkarészek kerültek csatolásra, a teljes tervdokumentáció a Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályon megtekinthető.

A dokumentáció alapján elmondható, hogy a statikai szakvélemény alapján a tartószerkezetek, főfal szerkezetek teljes elbontása és újjáépítése javasolt.

Az építész költségbecslés alapján nagyságrendileg megegyező költséget jelent a meglévő épület bontása, majd jelenlegi utcai homlokzatnak megfelelő újrabeépítése illetve a meglévő épület felújítása, korszerűsítése. A műszaki dokumentációban szereplő tervezői költségbecslés nem tartalmazza az úgynevezett szakipari munkák (pl. asztalos szerkezetek, festés, mázolás, stb.) épületgépészeti, villamos munkák árát. A nettó m²-re vetített fajlagos teljes építési költség középületként történő hasznosítás esetén 280-320.000.-Ft+ ÁFA értékkel kalkulálható, tehát jelen esetben a tényleges beruházási költség újjáépítés esetén nagyságrendileg nettó 60.000.000.- Ft. További kiadásként fog jelentkezni a muzeális intézmény működtetésének illetve üzemeltetésének költsége.

A szakvélemény alapján szükséges döntés meghozatala az épület felújítását vagy újjáépítését illetően. A döntés alapján van lehetőség a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés véglegesítésére és magántulajdonossal történő egyeztetésre. Ezt követően a döntésnek megfelelően építési, engedélyezési tervdokumentáció összeállítása, engedélyezési eljárás lefolytatása előzi meg a kivitelezési munkálatokat.

A tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés összeállításakor, illetve magántulajdonossal történő egyeztetésekor az alábbi rendelkezések rögzítése szükséges.

- Önkormányzat jogosult a szerződés aláírását követően az ingatlan birtokba venni;
- Önkormányzat jogosult a szerződés aláírását követően a felépítményt felújítani vagy lebontani és helyette új épületet építeni;
- Önkormányzat köteles 3 éven belül az ingatlanban várostörténeti kiállítást létrehozni egy holocaust emlékszobával a Szigetvárról elhurcolt Somogyi - Pauncz család tagjai emlékére;
- Önkormányzat köteles emléktáblát állítani a holocaust alatt elhurcolt Somogyi - Pauncz család tagjai emlékére;
- Ajándékozót jogosult visszakövetelni az ajándékot a bontási költségek egyidejű megtérítése mellett abban az esetben, ha az Önkormányzat az ajándékozási szerződés aláírásától számított 3 éven belül nem végzi el a kötelezettségét.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt, Képviselő-testületet, hogy döntsön az "Előterjesztés a Vár utca 12. szám alatti ingatlanról" tárgyában.

Határozati javaslat

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az "Előterjesztés a Vár utca 12. szám alatti ingatlanról" című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező műszaki dokumentáció alapján az épület **felújítását / bontását és újjáépítését támogatja / nem támogatja.** Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Szigetvár Város Polgármesterét, hogy ezen döntés figyelembevételével történjen meg a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés véglegesítése, magántulajdonossal történő egyeztetése, majd aláírása az alábbi rendelkezések rögzítésével.

- Önkormányzat jogosult a szerződés aláírását követően az ingatlant birtokba venni;
- Önkormányzat jogosult a szerződés aláírását követően a felépítményt felújítani vagy lebontani és helyette új épületet építeni;
- Önkormányzat köteles 3 éven belül az ingatlanban várostörténeti kiállítást létrehozni egy holocaust emlékszobával a Szigetvárról elhurcolt Somogyi - Pauncz család tagjai emlékére;
- Önkormányzat köteles emléktáblát állítani a holocaust alatt elhurcolt Somogyi - Pauncz család tagjai emlékére;
- Ajándékozó jogosult visszakövetelni az ajándékot a bontási költségek egyidejű megtérítése mellett abban az esetben, ha az Önkormányzat az ajándékozási szerződés aláírásától számított 3 éven belül nem végzi el a kötelezettségét.

Felelős: Kolovics János polgármester
Közreműködő: Horváth Krisztián jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 2014. augusztus 30.

2./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntésének megfelelően a fejlesztéshez, muzeális intézmény kialakításához szükséges forrást tárgy évi költségvetés tervezésekor figyelembe veszi, biztosítja.

Felelős: Kolovics János polgármester
Közreműködő: Horváth Krisztián jegyző
Csordás Árpádné pénzügyi irodavezető
Határidő: értelemszerűen

Szigetvár, 2014. június 5.



Kolovics János
polgármester

SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársági Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. március 20-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Előterjesztés a Vár u. 12. szám alatti ingatlan tulajdonjogáról
Előterjesztő: Kolovics János polgármester

74/2014. (III.20.) Kt. sz. HATÁROZAT

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az "Előterjesztés a Vár utca 12. szám alatti ingatlan tulajdonjogáról" című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

- 1./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, Szigetvár Vár utca 12. szám alatti ingatlanra vonatkozó felajánlást megismerte az abban foglaltakat tudomásul vette. Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Város Polgármesterét, hogy a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződéstervezetet készítse elő, egyeztesse magántulajdonossal majd egyetértés esetén a szerződést írja alá.

Felelős: Kolovics János polgármester
Közreműködő: Horváth Krisztián jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 2014. június 1.

- 2./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Város Polgármesterét, hogy a szerződés aláírását követően az épület felújítás engedélyezési tervével, illetve a muzeális intézményekről szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően a muzeális intézmény kialakításával kapcsolatos előkészítő tevékenységet kezdje meg.

Felelős: Kolovics János polgármester
Közreműködő: Horváth Krisztián jegyző
Csökliné dr. Valler Mária aljegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 2014. június 15.

- 3./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Város Polgármesterét, hogy az épület felújításának, muzeális intézmény kialakításának várható, tervezett költségét a 2014. évi költségvetés módosításánál vegye figyelembe.

Felelős: Kolovics János polgármester

Közreműködő: Horváth Krisztián jegyző

Csordás Árpádné pénzügyi irodavezető

Határidő: 2014. május 1.

Kmf.

Kolovics János sk.
polgármester

A kivonat hitelélül: Barkaszi Mária jkv.



Horváth Krisztián sk.
jegyző



**SZIGETVÁR, VÁR UTCA 12. HRSZ.:25 ALATTI, HELYI
VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLET FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA,
AZ ÉPÜLET TELJES FELÚJÍTÁSÁNAK, ILLETVE ANNAK
ESETLEGES ÚJJÁÉPÍTÉSÉNEK ÖSSZEHASONLÍTÓ
KÖLTSÉGBECSLÉSE**

I. B. L. Kft.

7627 Pécs, Havi-hegyi út 45.

e-mail: iblkft@t-online.hu. tel.: 72/953355; 30/298-43-23

2014.05.25.

TARTALOMJEGYZÉK

A
SZIGETVÁR, VÁR UTCA 12. HRSZ.:25 ALATTI, HELYI VÉDETTSÉGŰ
ÉPÜLET FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

Borítólap

Tartalomjegyzék

Építész műszaki leírás

Összehasonlító költségbeclés:

- teljes rekonstrukció költségbeclése
- teljes újjáépítés költségbeclése

Tervlapok:

E 01	Pinceszint alaprajza	M 1:200
E 02	Földszint alaprajza	M 1:100
E 03	Fedélszék alaprajza	M 1:100
E 04	A-A és B-B metszet	M 1:100
E 05	Nyugati homlokzat	M 1:100
E 06	Keleti homlokzat	M 1:100

Melléletek:

Tartószerkezeti szakvélemény

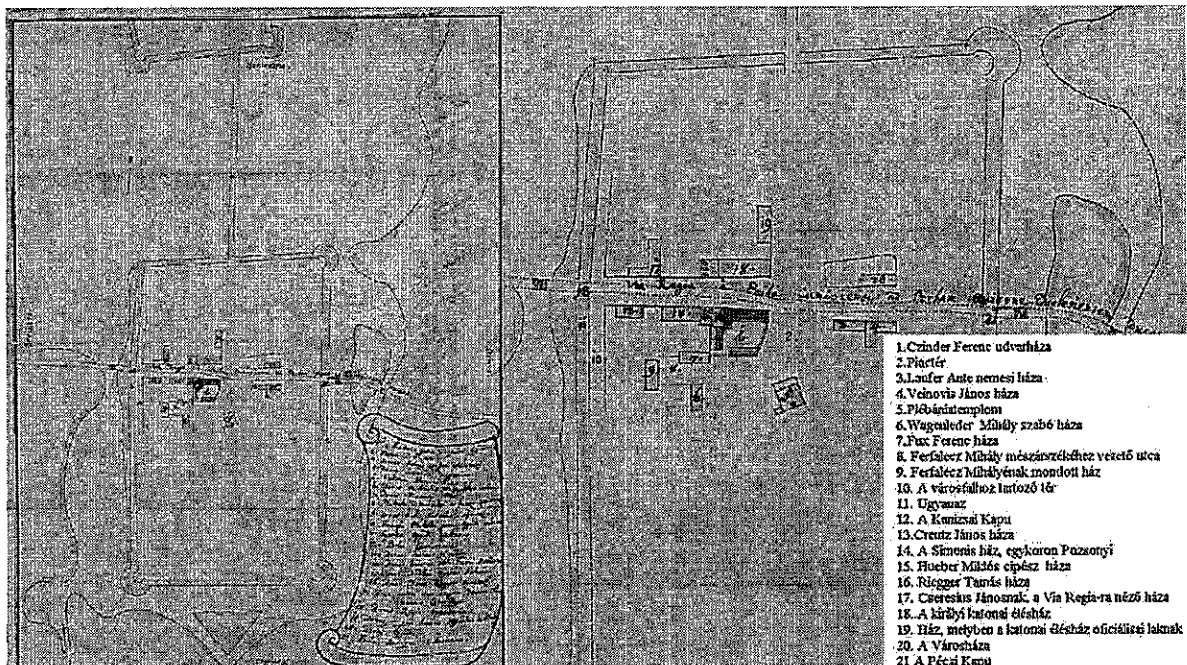
ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

A

SZIGETVÁR, VÁR UTCA 12. HRSZ.:25 ALATTI, HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLET FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

A. Általános ismertetés:

A jelenlegi épület a rendelkezésre álló információk, az elkészített felmérési dokumentációban rögzített adatok alapján bizonyosan állítható, hogy több átalakításon, toldáson ment keresztül, míg elnyerte ma is látható állapotát. Az épület kb. a XVIII. század végén, XIX. század elején épülhetett, valószínűleg már meglévő pince (picerendszer) fölé. A pince eredeti funkciója nem ismert. (A pince jelenleg biztonságosan nem megközelíthető, de a valamikori tornác alatt egy része belátható, és innen látszik is, hogy szerkezeti-rendszere nem illeszkedik a felette levő földszinti falak rendszeréhez. Ebből következik, hogy építési ideje korábbi a jelenlegi felépítménynél). Feltárását javasoljuk.



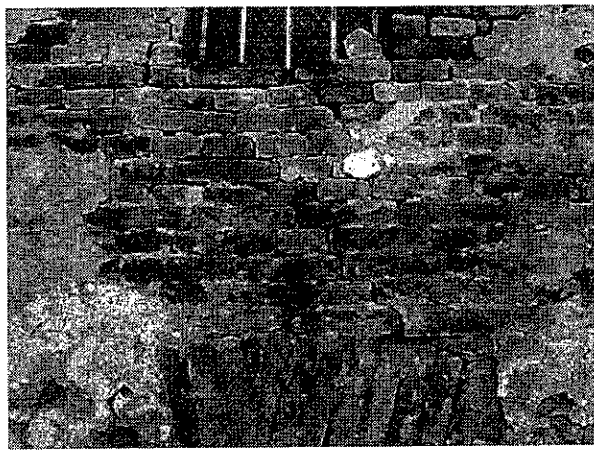
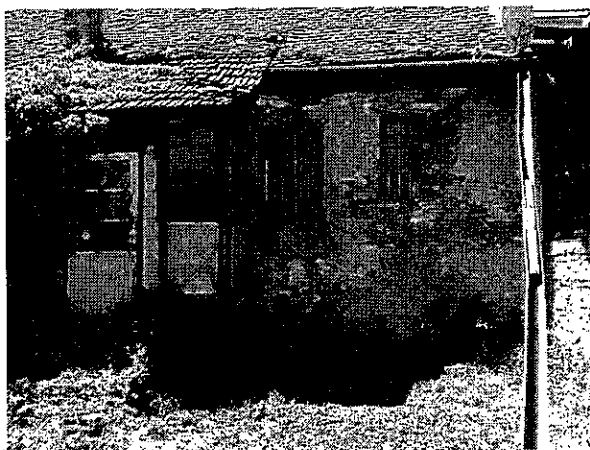
Szigetvár óvárosa 1750 körül

Valószínűsíthető, hogy a mai épület déli oldalán, a jelenlegi 251/3 és 251/1 helyrajzi számú területen, valaha oldalszárnnyal is rendelkezett (erre utal a déli oromzaton látható, néhai főfal-szerkezetek bontása után megmaradt, csorbázott téglafelület és az oromfal tagolása).



Az eredeti épület a belső udvar felől tornáccal épült, kosárgörbe boltövei részben máig megmaradtak, - elképzelhető, hogy a feltételezett déli oldalszárnynál a tornácot be is fordították – de erre utaló nyomot nem találtunk.

A mai állapotában egytraktusos, négyosztatú épület az 1960-as években jelentős roncsolást szenvedett azzal, hogy négy darab szükséglakást alakítottak ki benne. A régi tornácot beépítették, több helyen a régi boltöveket acélgerendákkal váltották ki. A beépített tornác északi szakasza alatt a meglevő pince oldalfalait szintén elbontották (az acél kiváltó gerendák, a tornác padozata alatti vasbeton lemez jól látható), így biztosítva, hogy azok az átalakítás után is megközelíthetőek legyenek. Ez, és az udvar északi oldalán jól látható, földszinti nyílászáró alatt befalazott boltöv lehetséges bizonyítéka annak, hogy a pince megközelítése eredetileg a tornác végén kialakított lépcsőn keresztül lehetett, (a boltöv pedig a lépcsőpihenő ablakának, illetve külső megközelítés esetén a bejárat ajtajának megmaradt jele)- de valószínűleg a helyszűke miatt az északi lakáshoz „csapták” területét.



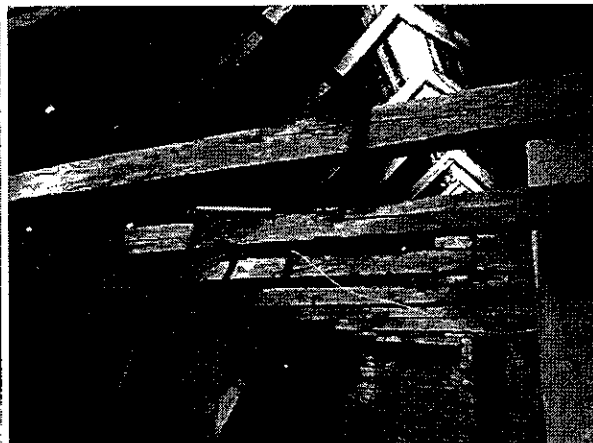
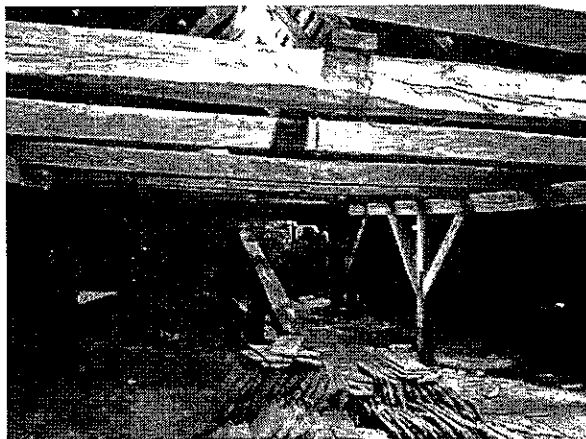
E lépcső pozíciója azonban nem egyértelmű.

Ami építészetileg olyan értéket jelent, amiről biztosan tudható, hogy eredeti állapotban visszaállítható, megtartható, illetve új épület építése esetén eredeti formájában bemutatandó” az a **belső tornác** és a **pince**.

Az épület fedélszerkezete is eredeti, de a fafödém erősítésére szolgáló függesztőművek már lehetnek későbbi beavatkozás szükségszerű következményei is. A homlokzati nyílásrendszer, főpárkány, épülettömeg valószínűleg nem változott.

A jelenlegi állapotában a teherhordó falszerkezetek már nem használhatók, a téglák a falszigetelés hiánya miatt szétfagytak, nedvesek, penészesek. A süllyedések miatt több helyen nyírórepedések miatt állékonyságuk kérdéses.

A fedélszerkezet (egyébként gyönyörű ácsmunka!), szerkezeti fái szúrágta, erősen deformálódott állapotban vannak, megtartásuk, további felhasználásuk a rovarkár miatt sajnos már nem lehetséges. A borított fafödém szerkezeti fái is rovarkárt szenvedtek, szinte mindenütt káros alakváltozások láthatók.



Összefoglalva az épület szerkezetének felújítása gyakorlatilag a szerkezet teljes elbontását és újjáépítést jelenti. Mérlegelve a további felhasználás célját, megfontolandó a teljes épület pince feletti részének elbontása, - bizonyos épületelemek (tornác, főpárkány, utcai homlokzat egy része) eredeti formában és anyagban történő bemutatása, és - az alaprajzi struktúra megtartása mellett- új épület építése, melyen anyaghasználatban is elkülönül az eredeti és új szerkezet.

B. Általános adatok:

Megrendelő: **Szigetvár Város Önkormányzata**
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

Tárgyi ingatlan: **7900 Szigetvár, Vár utca 12. hrsz.: 25**

Megbízás tárgya:

- Szigetvár, Vár utca 12. hrsz.:25 alatti helyi védettségű épület felmérése, felmérési tervdokumentáció készítése, tartószerkezeti szakértői véleménnyel
- Az épület teljes felújításának, illetve annak esetleges újjáépítésének költségbecslése, a várható bekerülési költségek mérlegelhető összehasonlítása érdekében

Beépített bruttó alapterület: 261,15 m²

C. Helyiségjegyzék:

FÖLDSZINT	KAPUALJ	18,48 m ²
	ELŐTÉR	6,31 m ²
	KONYHA	4,45 m ²
	LAKÓTÉR	26,48 m ²
	SZÉLFOGÓ	4,63 m ²
	FÜRDŐ	3,78 m ²
	ELŐTÉR	11,67 m ²
	KONYHA	5,48 m ²
	LAKÓTÉR	24,15 m ²
	ELŐTÉR	5,49 m ²
	FÜRDŐ	4,19 m ²
	KONYHA	5,15 m ²
	LAKÓTÉR	35,37 m ²
	SZÉLFOGÓ	4,79 m ²
	ELŐTÉR	7,01 m ²
	KONYHA	10,94 m ²
	LAKÓTÉR	29,72 m ²
	PADLÁSFELJÁRÓ	2,58 m ²
ÖSSZESEN	210,63 m²	
PINCESZINT	(FELTÉTELEZETT)	87,28 m²
MINDÖSSZESEN:		297,91 m²

D. Alkalmazott szerkezetek, anyagok:

1. Alapozás: nagyméretű téglá, terméskő vegyesfalazat
2. Pincefalak: nagyméretű téglá falazat
3. Felmenő falak: nagyméretű téglá falazat
4. Födémek: borított fagerendás födém
5. Válaszfalak: nagyméretű téglá falazat
6. Tetőszerkezet: hagyományos fa fedélszék
7. Nyílászárók: hagyományos fa pallótokos nyílászárók síküvegezéssel
8. Vízszigetelés: nincs
9. Héjazat: kettős hódfarkú cserépfedés illetve bővítmény felett hornyolt cserép
10. Bádogos szerkezetek: cinklemez

E. Homlokzati anyagok:

- A1: OKKER MÉSZBÁZISÚ (SZILIKÁT) FESTÉS
- A2: VILÁGOS OKKER MÉSZBÁZISÚ (SZILIKÁT) FESTÉS
- B: LÁTSZÓ NAGYMÉRETŰ TÉGLA
- C: KETTŐS HÓDFARKÚ CSERÉP
- D: HORNYOLT CSERÉP
- E: HULLÁMPALA
- F: NYÍLÁSZÁRÓ SÖTÉTBARNA MÁZOLÁSSAL

Pécs, 2014.05.25.

.....
Pap László

F. Fotódokumentáció:



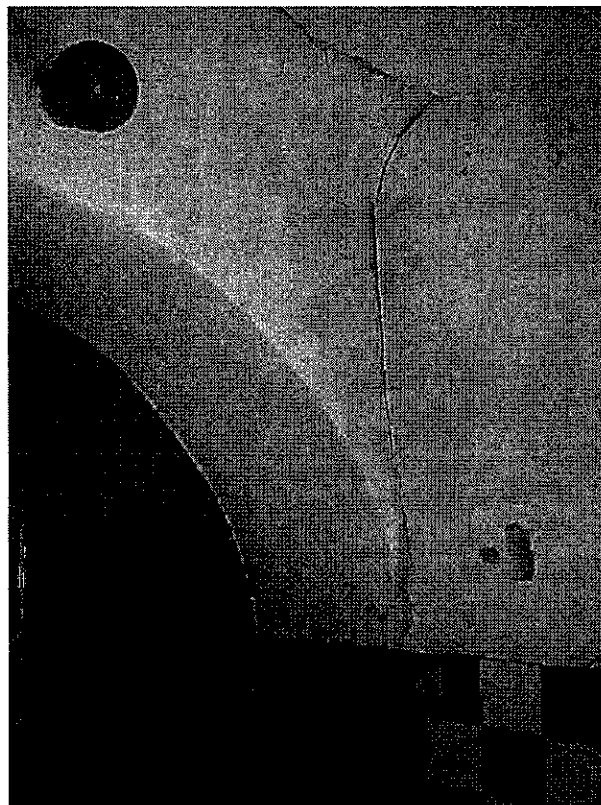
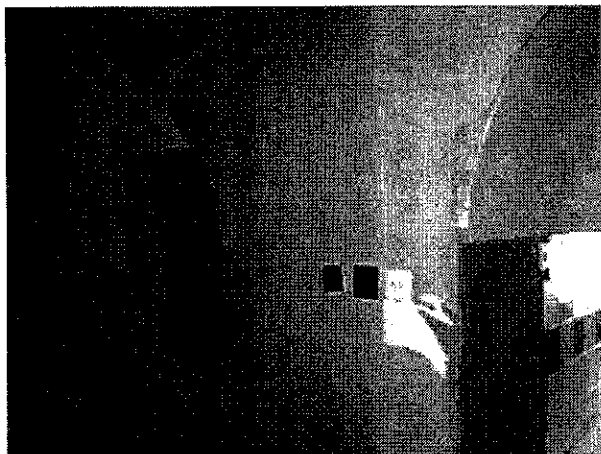
UTCAI NÉZET



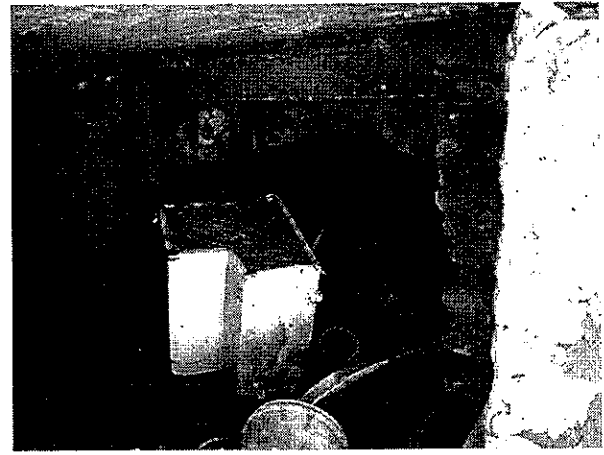
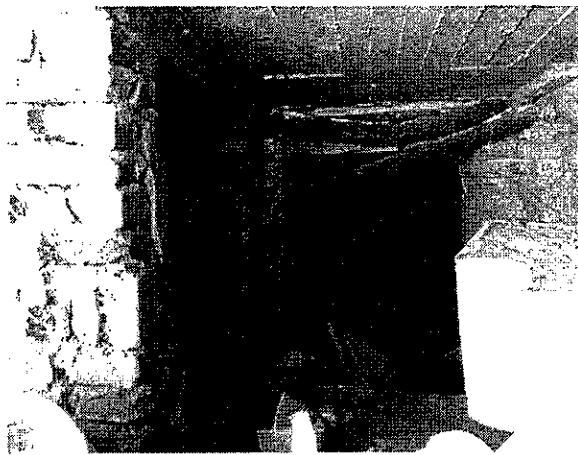
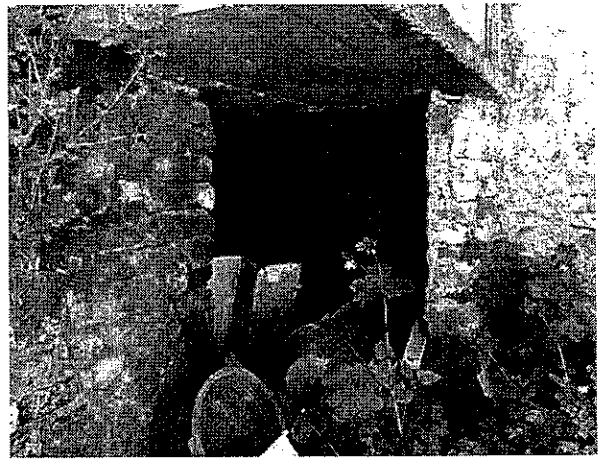
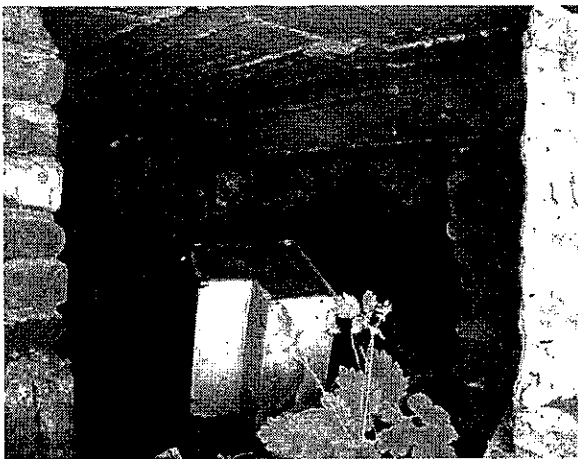
SZOMSZÉDOS ÉPÜLETEK UTCAI NÉZETE



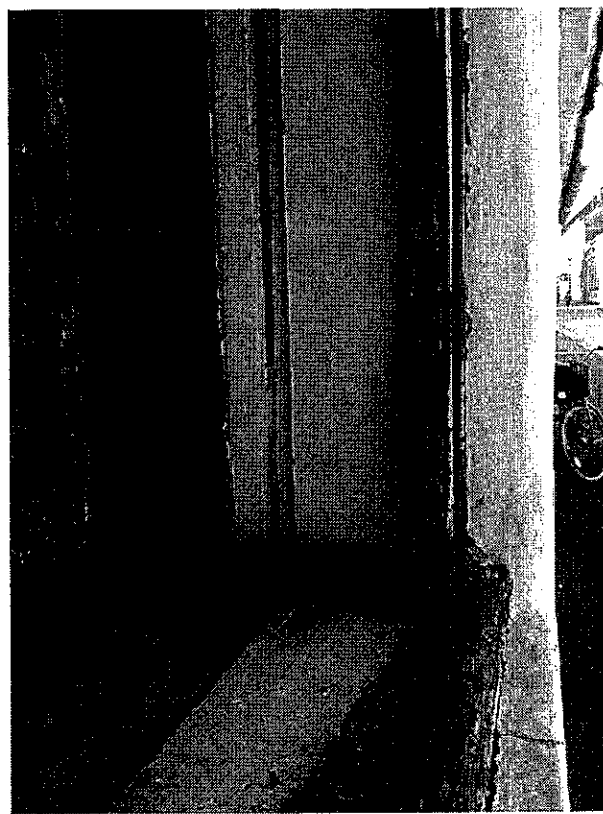
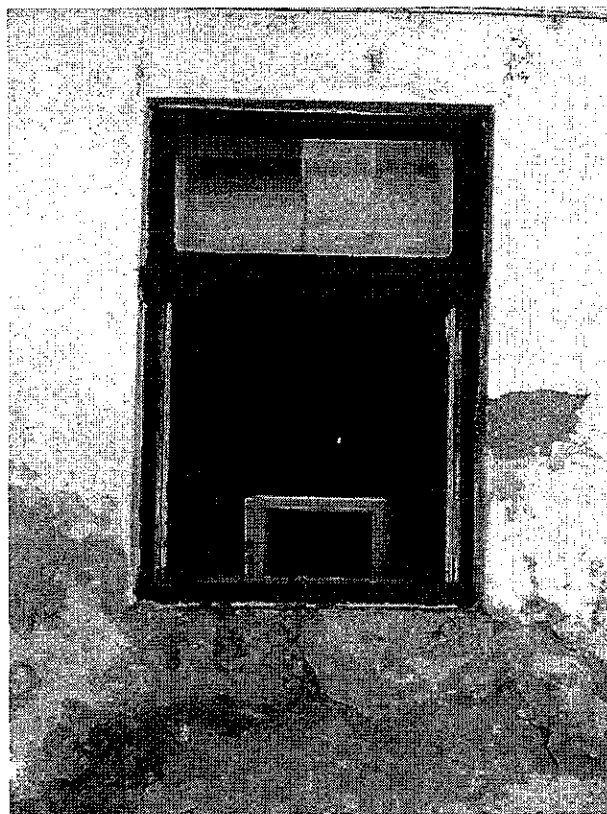
UDVARI NÉZET



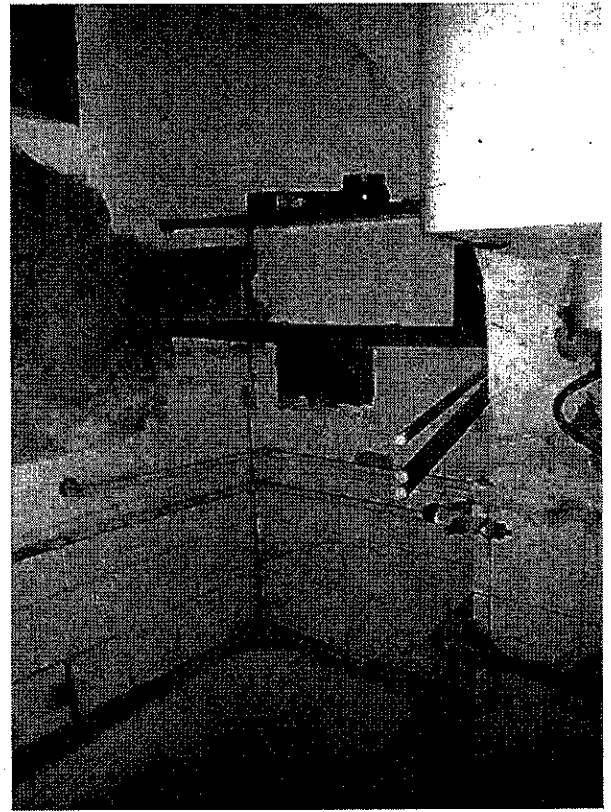
AZ EREDETI TORNÁC BOLTÖVEI



JELENLEGI PINCELEJÁRAT



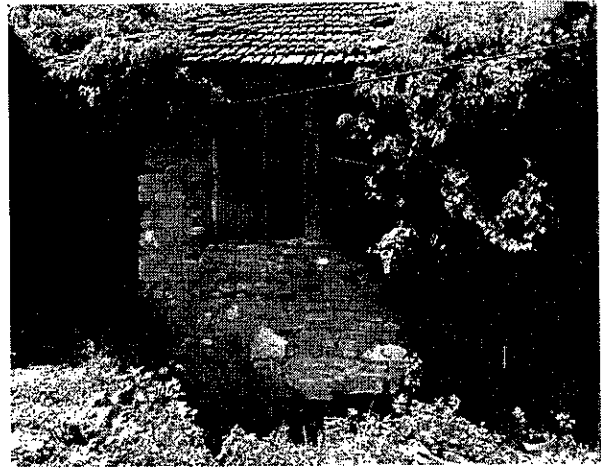
UTCAI NYÍLÁSZÁRÓK



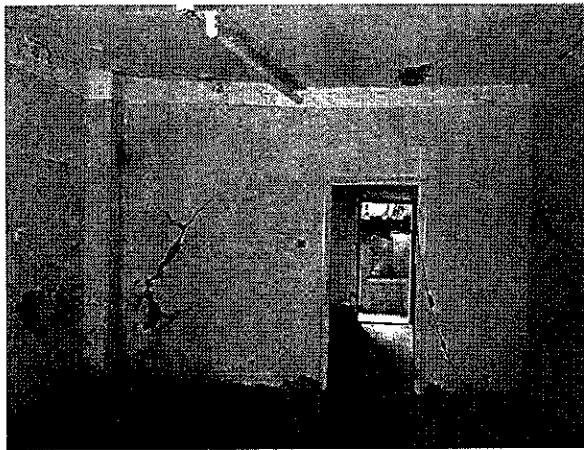
UDVARI TOLDALÉK NÉHÁNY KÉPE



UDVARI FŐPÁRKÁNY



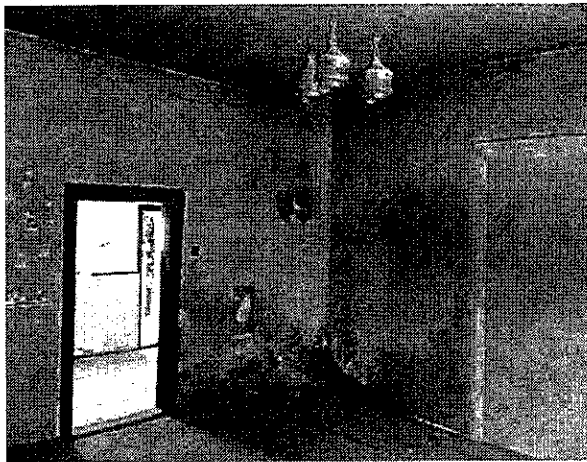
UDVARI NÉZET (RÉSZLET)



F-17 HELYISÉG



F-04 HELYISÉG



F-09 HELYISÉG



UTCAI FŐPÁRKÁNY

G. Meglevő szerkezetek mennyiségi kiírása:

Falszerkezetek:

1. épület eredeti (felújítandó, vagy újjáépítendő) falszerkezetei:
 - vtg.: 48cm $139,32\text{m}^2$ ($66,87\text{m}^3/80,24$ tonna)
 - vtg.: 32cm $112,95\text{m}^2$ ($36,15\text{m}^3/43,37$ tonna)
 - vtg.: 17cm $50,20\text{m}^2$ ($8,53\text{m}^3/10,24$ tonna)felújítandó, vagy újjáépítendő falszerkezet összesen: **$111,55\text{m}^3$**
2. épület toldalékok (mindenképp elbontandó) falszerkezetei:
 - vtg.: 48cm $8,43\text{m}^2$ ($4,04\text{m}^3/ 4,85$ tonna)
 - vtg.: 32cm $43,61\text{m}^2$ ($13,95\text{m}^3/16,75$ tonna)
 - vtg.: 17cm $44,06\text{m}^2$ ($7,48\text{m}^3/ 8,98$ tonna)mindenképp elbontandó falszerkezet összesen: **$25,47\text{m}^3$**
3. teljes újjáépítés esetén elbontandó: **$137,02\text{m}^3$**

Faanyagok: (mindenképp elbontandó, majd újjáépítendő)

1. épület eredeti tetőszerkezetének faanyagai (újjáépítendő):
 - szaruzat 12/15 $2*25*6,56\text{m}= 328,00\text{fm}$ ($5,90\text{m}^3/ 3,54$ tonna)
 - torokgerenda 15/15 $7*4,15\text{m}= 29,05\text{fm}$ ($0,65\text{m}^3/ 0,39$ tonna)
 - középszelemen 18/15 $46,50\text{fm}$ ($1,25\text{m}^3/ 0,75$ tonna)
 - székoszlop 18/15 $16*1,91\text{m}= 30,56\text{fm}$ ($0,82\text{m}^3/ 0,49$ tonna)
 - ferde dúc 15/13 $16*2,39\text{m}= 38,24\text{fm}$ ($0,75\text{m}^3/ 0,44$ tonna)
 - könyökfa 14/12 $24*1,05\text{m}= 25,02\text{fm}$ ($0,42\text{m}^3/ 0,25$ tonna)
 - épület eredeti tetőszerkezetének lécezése (újjáépítendő):
 $4^8/2^4$ $312,64\text{m}^2$ ($5,88\text{fm}/\text{m}^2$), azaz 1838fm , ($2,11\text{m}^3/1,27$ tonna)épület eredeti tetőszerkezetének faanyagai összesen: **$11,90\text{m}^3$**
2. épület-toldalékok tetőszerkezetének faanyagai (véglegesen elbontandó):
 - szaruzat 7/15 $17*2,67\text{m}= 45,39\text{fm}$ ($0,47\text{m}^3/ 0,28$ tonna)
 - talpszelemen 15/15 $16,56\text{fm}$ ($0,37\text{m}^3/ 0,22$ tonna)
 - $4^8/2^4$ lécezés
 $44,85\text{m}^2$ ($4,34\text{fm}/\text{m}^2$), azaz $194,65\text{fm}$, ($0,22\text{m}^3/0,13$ tonna)épület-toldalékok tetőszerkezetének faanyagai összesen: **$1,06\text{m}^3$**

3. épület eredeti födém szerkezetének faanyagai (újjáépítendő):
- födémgerendák 18/20 25*8,76m= 219,00fm(7,88m³/ 4,73 tonna)
 - feszítőmű 20/25 16,20fm(0,81m³/ 0,48 tonna)
 - feszítőmű 18/15 2*5,50m=11,00fm(0,29m³/ 0,14 tonna)
- épület eredeti födém szerkezetének faanyagai összesen: **8,98m³**

Héjazatok:

1. épület eredeti tetőszerkezetének héjazata (újjáépítendő):
 - egyenes-vágású kettős hódfarkú cserépfedés 312,64m²
2. épület-toldalék eredeti héjazata (vélegesen elbontandó):
 - homyolt cserépfedés 44,85m²

**Épület meglevő, földszinti padló feletti szerkezeteinek teljes
 bontása és újjáépítése
 - költségbecslés-
 (szerkezetkész állapotig)**

A. bontás költségei:

1. tetőfedések bontása:

	900Ft/m ²	
- eredeti épület héjazata	312,64m ²	281.376Ft
- toldalék héjazata	44,85m ²	40.365Ft

2. ácsszerkezet bontása lécezéssel, deszkázattal

	2.500Ft/m ²	
- eredeti épület fedélszerkezete	312,64m ²	781.600Ft
- toldalék fedélszerkezete	44,85m ²	112.125Ft

3. kéménypillérek bontása:

	11.000Ft/m ³	
	3,26m ³	35.860Ft

4. borított fafödém bontása, alsó-felső burkolattal:

	2.800Ft/m ²	
	214,45m ²	600.460Ft

5. teherhordó és kitöltő falazatok bontása:

	9.500Ft/m ³	
- eredeti épület falazatai	111,55m ³	1.059.725Ft
- toldalék falazatai	25,47m ²	241.965Ft

6. burkolati réteg bontása:

	1.100Ft/m ²	
	210,63m ²	231.693Ft

7. hulladék-elhelyezés:

a keletkezett hulladékok közül a szerves hulladékok a helyszínen megsemmisítésre kerülnek, a nagyméretű téglák és tetőcserepek kb. 60%-a újrahasznosítható. Így az elhelyezendő hulladék mennyisége:

$$137,02\text{m}^3 * 0,4 * 1,2\text{tonna/m}^3 = 65,76\text{tonna}$$

Bontás költségei összesen:

3.385.169Ft+Áfa*

*hulladék-elhelyezési díj nélkül

B. Újjáépítés költségei:

1. vasalt aljzat készítése padlószigetelés alá 8,0cm vastagságban
42.000Ft/m³
17,15m³ 720.300Ft
2. talajnedvesség elleni, hegeszthető, kétrétegű bitumenes vastaglemez padlószigetelés
2.800Ft/m²
214,45m² 600.460Ft
3. teherhordó és kitöltő falak építése falazóblokkból, kétoldali vakolattal:
 - POROTHERM 44 HS (eredeti 48cm-es falak)
10.600Ft/m²
106,94m² 1.133.564Ft
 - POROTHERM 30 HS (eredetileg 32cm-es falak)
7.900Ft/m²
112,95m² 892.305Ft
 - újrahasznosított nagyméretű téglák (tornác boltövek)
(téglák anyagár nincs) 8.000Ft/m²
32,36m² 258.880Ft
 - POROTHERM 10 HS (eredetileg 17cm-es falak)
4.600Ft/m²
50,20m² 230.920Ft
 - kémény építése előregyártott, szigetelt elemekből (SCHIEDEL)
12-16cm lyukátmérő között, kiegészítő elemekkel
25.600Ft/fm
22,50fm 576.000Ft
4. monolit vb. nyílászárúfalak 30/30 keresztmetszettel, 2*15cm felfekvéssel, zsaluzással(vagy redőnysekrény)
8.200Ft/fm
18,50fm 151.700Ft
5. monolit vasbeton födém (vtg.:20cm)
46.000Ft/m³

42,89m²

1.972.940Ft

6. vasbeton födémlemez zsaluzása DOKAFLEX 20 STAXO –DOKA
alátámasztó állványzattal

200Ft/m²

214,45m²

42.890Ft

7. fedélszerkezet készítése 0,031-0,036m³/m² anyagfelhasználásig

6.900Ft/m²

312,64m²

2.157.216Ft

8. tetőlécezés kettős hódfarkú cserépfedés alá

1.100Ft/m²

312,64m²

343.904Ft

9. alátétfólia cserépfedés alá

200Ft/m²

312,64m²

65.528Ft

10. kettős hódfarkú cserépfedés bontott anyagokból (kb.40% pótlás-igény)

3.420Ft/m²

312,64m²

1.069.228Ft

A szerkezetkész újjáépítés (a vízszintes padló- és falszigetelések elkészítésével,
hőtechnikailag megfelelő falszerkezetekkel) **költségei összesen:**

10.215.835Ft+Áfa

Mindösszesen (bontás+újjáépítés):

13.601.004Ft+Áfa*

*hulladék-elhelyezési díj nélkül

**Épület meglevő, földszinti padló feletti szerkezeteinek
 felújítása, korszerűsítése
 - költségbecslés-
 (szerkezetkész állapotig)**

A. bontás költségei:(állapotuk miatt mindenképp elbontandó, fel nem újítható épületszerkezetek!)

1. tetőfedések bontása:

		900Ft/m ²	
- eredeti épület héjazata	312,64m ²		281.376Ft
- toldalék héjazata	44,85m ²		40.365Ft

2. ácsszerkezet bontása lécezéssel, deszkázattal

		2.500Ft/m ²	
- eredeti épület fedélszerkezete	312,64m ²		781.600Ft
- toldalék fedélszerkezete	44,85m ²		112.125Ft

3. borított fafödém bontása, alsó-felső burkolattal:

		2.800Ft/m ²	
	214,45m ²		600.460Ft

4. teherhordó és kitöltő falazatok bontása:

		9.500Ft/m ³	
- toldalék falazatai	25,47m ³		241.965Ft

5. vakolat leverése oldalfalról, vagy homlokzatról

		600Ft/m ²	
	302,47m ²		181.482Ft

6. burkolati réteg bontása:

		1.100Ft/m ²	
	210,63m ²		231.693Ft

7. hulladék-elhelyezés:

a keletkezett hulladékok közül a szerves hulladékok a helyszínen megsemmisítésre kerülnek, a nagyméretű téglák és tetőcserepek kb. 60%-a újrahasznosítható. Így az elhelyezendő hulladék mennyisége:

$$25.47\text{m}^3 * 0,4 * 1,2\text{tonna/m}^3 = 12,22\text{tonna}$$

Bontás költségei összesen:

2.471.066Ft+Áfa

*hulladék-elhelyezési díj nélkül

C. Felújítás, korszerűsítés építési költségei:

- | | | |
|--|-------------------------|-------------|
| 1. falátvágásos, utólagos falszigetelés szigetelőlemez beépítésével, ékrendszer és kitöltő anyaggal 40-80cm falvastagságig | 29.000Ft/fm | |
| | 45,36 fm | 1.315.440Ft |
| 1. falátvágásos, utólagos falszigetelés szigetelőlemez beépítésével, ékrendszer és kitöltő anyaggal 40cm falvastagságig | 22.000Ft/fm | |
| | 38,91 fm | 856.020Ft |
| 2. vasalt aljzat készítése padlószigetelés alá 8,0cm vastagságban | 42.000Ft/m ³ | |
| | 17,15m ³ | 720.300Ft |
| 3. talajnedvesség elleni, hegeszthető, kétrétegű bitumenes vastaglemez padlószigetelés | 2.800Ft/m ² | |
| | 214,45m ² | 600.460Ft |
| 4. teherhordó és kitöltő falak építése bontott, újrahasznosított nagyméretű téglából, kétoldali vakolattal (tornác boltövek)
(tégla anyagár nincs) | 8.000Ft/m ² | |
| | 32,36m ² | 258.880Ft |
| 5. teherhordó és kitöltő falak építése bontott, újrahasznosított nagyméretű téglából, kétoldali vakolattal (javítási, pótlási munkák)
(tégla anyagár nincs) | 8.000Ft/m ² | |
| előírányzat | 50,00m ² | 400.000Ft |
| 6. kémény utólagos bélésűcsövezése saválló acél bélésűcsővel, (6-10m-ig) | 140.000Ft/db | |
| | 3db | 420.000Ft |
| 7. külső falszerkezetek utólagos, belső oldali hőszigetelése
MULTIPOR ásványi lapokkal (15,0cm) | 4.800Ft/m ² | |
| | 133,67m ² | 641.618Ft |
| 8. homlokzatvakolat készítése javított mészhabarcsból | 2.600Ft/m ² | |
| | 133,67m ² | 347.542Ft |

9. oldalfalvakolat készítése javított mészhabarcsból	2.100Ft/m ²	
	168,80m ²	354.480Ft
10.monolit vasbeton födém (vtg.:20cm)	46.000Ft/m ³	
	42,89m ²	1.972.940Ft
11. vasbeton födémlemez zsaluzása DOKAFLEX 20 STAXO –DOKA alátámasztó állványzattal	200Ft/m ²	
	214,45m ²	42.890Ft
12. fedélszerkezet készítése 0,031-0,036m ³ /m ² anyagfelhasználásig	6.900Ft/m ²	
	312,64m ²	2.157.216Ft
13. tetőlécezés kettős hódfarkú cserépfedés alá	1.100Ft/m ²	
	312,64m ²	343.904Ft
14. alátétfólia cserépfedés alá	200Ft/m ²	
	312,64m ²	65.528Ft
15. kettős hódfarkú cserépfedés bontott anyagokból (kb.40% pótlás-igény)	3.420Ft/m ²	
	312,64m ²	1.069.228Ft

**A felújítás és korszerűsítés szerkezetkész állapotig (a vízszintes padló- és falszigetelések elkészítésével, hőtechnikailag megfelelő falszerkezetekkel) költségei
összesen: 11.566.446Ft+Áfa**

Mindösszesen (bontás+felújítás):

14.037.512Ft+Áfa*

*hulladék-elhelyezési díj nélkül

Megjegyzés:

Mindkét költségbecslés a meglévő épületszerkezetekkel kapcsolatos építőmesteri munkák becsült építési költségeit tartalmazza.

A pince nem hozzáférhető, de mindkét eshetőségben meg kell tartani, esetleges felújítási költségei mindkét esetben azonosak, tehát az összehasonlítást nem befolyásolják.

A költségbecslések nem tartalmazzák a szakipari munkák (fal-és padlóburkolatok, valamint úsztatott aljzataik, asztalos szerkezetek, festés-mázolás, lakatos szerkezetek, bádogos szerkezetek), továbbá az esetleges alapozási munkák, a padlásfödém hőszigetelési munkái, a lábazatképzések, épületgépészeti, villamos munkák árát. Ezek a költségek is mindkét esetben azonos mértékben jelentkeznek.

Összegzés:

- a két költségbecslés összevetése alapján megállapítható, hogy a teljes újjáépítés költségei kedvezőbbek, továbbá az új szerkezetek teljesítik az aktuális épületszerkezetekre vonatkozó állékonysági, hő-technikai és tűzvédelmi követelményeket,
- az alapincézetlen épületrészen nem ismerjük az alapozás síkját, állapotát, utólagos aláfalazása pedig további költségnövelő lehet.
- a további hasznosítás új funkcionális igényeinek megfelelő épület létrehozása, az újjáépítés választása esetén kompromisszumok nélkül teljesíthető.
- a nettó négyzetméterre vetített fajlagos teljes építési költség **középületként** történő hasznosítása és teljes újjáépítés esetén (280-320eFt)+Áfa értékkel kalkulálható.

Pécs, 2014.05.25.

.....
Pap László

Tartószerkezeti szakértői vélemény

Tárgya : helyi védettségű épület felmérési tervdokumentációja

Helyszín : Szigetvár ,Vár u. 12. HRSZ : 25

Megrendelő : Szigetvár Város Önkormányzata 7900 Szigetvár , Zrínyi tér 1.

A szakvélemény készítés célja : a Megbízó a közeljövőben a jelen épület felújítását tervezi , melynek során az épület eredeti rendszerének megtartása és kijavítása ill. az épület elbontása és a tartószerkezeti rendszer újraépítésének alternatívája merült fel . A két alternatíva közötti választás mérlegeléséhez nyújt segítséget a szakvélemény.

Helyszíni bejárás : az épület helyszíni bejárására 2014.05.07.-én került sor , melynek során az épület tartószerkezeti rendszere szemrevételezés alapján lett megvizsgálva és részletesen felmérve . Kutatóárkok ill. feltárások nem készültek , a pincszint megközelítése nem volt lehetséges , a pincebejárat építési törmelékkel és hulladékkal volt eltorlaszolva .

Jelenlegi állapot : az épület a Vár utca felé oldalhatáron álló , zártosú beépítésű , részben alápincézett , földszint + padlástér szintkialakítású , zöldfelületű , zárt belső udvarral rendelkezik . Az épület a fellelt dokumentációk alapján több mint 200 éves , az idők folyamán több átalakításon ment át . A pince tartószerkezeti rendszere – amennyire a pincebejárat szűk nyílásán át megállapítani lehetett – eltér a földszinti falak szerkezeti rendszerétől , így vélhetően a pince korábbi építés(ek) eredménye . A pince nagyméretű téglából falazott dongaboltozatos kialakítású , de látható , hogy a későbbi átépítéseknel a szélső főfalban már acélgerendás kiváltást és az 1960-as években a szükségglakások miatti hozzátoldásnál már monolit vb. lemezt alkalmaztak . A pincszinti főfalszerkezetek nedvesek , penészesek , dohosak , néhol jelentős mértékű – elmozdulásból adódó- repedésekkel , a fugákból a kötőanyag mállik , porlik , a szilárdsága gyakorlatilag megszűnt . A pincszinti főfalak alatti alapozás nem volt vizsgálható , valószínűsíthető a falszélességű , pince padlóvonalhoz közeli alapozási síkú (kis takarású) terméskő vagy vegyes kő-tégla , kötőanyagmentes , rakott alap .

A földszint valaha tornácos kialakítású , több osztatú , egy teherhordó traktusú volt , melyre utalnak a jelenleg is látható falazott teherhordó boltövek , melyek a nyitott , udvar felé néző tornácot a zárt , belső lakótértől elválasztották . Sajnos a későbbi – szükségglakások kialakítása miatti – átépítés ezen teherhordó falazott boltöveket súlyosan károsította . A szabálytalan és szakszerűtlen kiváltások acélgerendákkal a boltövek alapvető statikai modelljét írta felül , így azokban csak tiszta nyomás helyett húzás is fellépett , ami repedések kialakulásához vezetett . A meglévő falazatokon az egyenlőtlen elmozdulásokból adódó nyírási repedések találhatók , a repedéstágasság sok helyütt már cm-ben mérhető , emiatt a széttagolt faltestek állékonysága és stabilitása erősen lecsökkent . A vízszintes szigetelenség miatt a főfalak sok helyütt majdnem teljes magasságban nedvesek , dohosak , a vakolat hiányzik , a falszerkezet téglái szétfagytak .

Az épület földszint feletti födéme alul-felül borított fagerendás födémként a két állószékes fedélszerkezettel egybeépített kialakítású . A földszintről vizuálisan is érzékelhető a szerkezet lehajlása , melynek a fagerendák idők során kialakuló kúszó alakváltozása és a fakeresztmetszet természetes

szilárdságcsökkenése az oka , súlyosbítva a keresztmetszetet rongáló gombák és rovarok okozta hatásokkal. A farontó gombák megtelepedését a tetőfedés hiányosságaiból adódó beázások és a nedves falszerkezetből átvett nedvesség is segíti valamint az évtizedek során a felső deszkázatra lerakódott por és törmelék is kedvező táptalajt biztosít a fertőzések és farontó rovarok megjelenéséhez. A falszerkezet „falegyenén ” beépített sárgerenda , melyhez a fagerendák kapcsolódnak , a nedves főfalakból felszívta a vizet és a fagerendák falra felfekvő végein szivacsos korhadást okozott , mely a keresztmetszetet roncsolva szilárdságcsökkenést okozott . Az így lecsökkent hajlítási inerciájú keresztmetszetek így további káros alakváltozást szenvedtek. Láthatóan a födém szerkezet lehajlásának megállítására és a födém stabilitásának biztosítására lépéseket tettek - kb. a födémgerendák fesztávjának közepén a padlástérben a felső deszkázat felett vezetett ~25/25 cm keresztmetszetű mestergereendákhoz való acél csavarozott felkötésekkel – de sajnos ezen felkötő szerkezetek is károsodtak. A födém szerkezet min.90% -a láthatóan szuvas , korhadt , így ezen faanyag a fertőzöttsége miatt javításra , felújításra alkalmatlan.

A két állószékes , középszелеmenes nyeregtető állapota szintén elhanyagolt , számos hiányosság és károsodás fedezhető fel. A szerkezeti faanyag károsodásához vezető legfőbb ok itt is a nedvesség , amely csapadék formájában a tetőfedés hézagain jut a szerkezetbe. A fedés anyaga égetett agyagcserép , mely az idők folyamán több helyütt szétfagyott , szétmálott és ahol nem pótolták ott a tetőfelületen hézagok keletkeztek . A bejutó csapadék idővel a tetőszerkezet és födém szerkezet faanyagainak károsodását okozta mivel a farontó gombáknak és a korhadásnak az állandó nedves környezet kedvez. Kívülről jól látható a tetőfelület hullámossága is , ami egyrészt a tetőlécek , másrészt a szarufák szilárdságcsökkenéséből adódó túlzott alakváltozásokból adódik valamint a födém szerkezettel való összekapcsoltság miatt a födém elmozdulásai a tetőszerkezetre is kihatással vannak . A szarufák egyes szakaszokon a károsodás hatására már eltörtek , itt a tetőfelület is beszakadt. A szaruállásokon jól látható a hol nedves , hol száraz környezet miatt a szarufák vetemedése , a fakötések elmozdulása és az eredetileg alkalmazott keményfa szegek kilazulása , hiánya. A tetőszerkezet tartószerkezete –szarufák , középszелеmen , állószék , karpánt , ferde dúc stb.- szinte teljes mértékben károsodott , szuvas és korhadt , felújításra alkalmatlan. Az oromfalak elmozdultak , a kitettséjük miatt a téglák szétfagytak , a kötőanyag a fugákból kikaparható , porlik.

A tetőfedés és a tetőlécezés szintén teljes cseréire szorul , csakúgy mint a bádoggos szerkezetek (falszegély , kéményszegély és ereszcatorna rendszer) , a tetőfelületről adódó csapadékvizek és az udvari felszíni vizek elvezetése nem megoldott .

Az épület tartószerkezeteinek állapota és a tervezett beavatkozás leírása :

- **Alapozás :** feltáratlan , a felszíni vizek alapsíkok alá történő bejutásának megakadályozása után elvileg megfelelhet , ahol szükséges , ott utólag szakaszosan is megerősíthető beton sávalapokkal , melyek alapozási síkjának kialakításánál a meglévő alapsíkokat és a teherhordó altalaj síkját is figyelembe kell venni.
- **Földszinti főfalak :** a széttagolt , repedezett és szigeteletlen főfalak megerősítése , felújítása nehéz , a repedések megszüntetése csak időleges eredményt hoz , ha az elmozdulások okait nem sikerül megtalálni és megszüntetni , a repedés újból megjelenik . A szétvésett boltövek javítása csak teljes födém alátámasztás mellett lehetséges , a boltövek teljes újraépítésével. A főfalak falazóhabarcsának cseréje nem megvalósítható , a szilárdságcsökkenés tovább fog folytatódni , ami újabb szerkezeti repedések kialakulásához vezet . Javasolt a földszinti főfalak teljes elbontása és újraépítése. Az ép és egészséges nagyméretű téglák gondos tisztítás után újbóli felhasználásra alkalmasak.

- **Födémszerkezet** : szinte a teljes födémszerkezet károsodott , a szerkezeti faanyag szuvas és korhadt , a fertőzött faanyag felújításra alkalmatlan , elbontása szükséges. A fertőzött és szuvas faanyag közé új és ép faanyagot megerősítésként beépíteni nem szabad , a fertőzött faanyagot még zsuzatként vagy segédszerkezetként sem szabad felhasználni. A szuvas és korhadt faanyagot meg kell semmisíteni , elégetéssel.
- **Tetőszerkezet** : a födémszerkezethez hasonlóan a teljes szerkezeti faanyag szuvas és korhadt valamint a fafödémmel való egybeépítettség miatt elbontása szükséges , a fertőzött faanyag felújításra alkalmatlan.
- **Egyéb , nem tartószerkezet állapota** : a meglévő válaszfalszerkezetek állapota és helyzete nem megfelelő , természetesen a főfalakkal együtt elbontandók. A földszinti padozat teljes mértékben elbontandó , a falazott kéményszerkezetek elbontandók és az előírások szerint a főfalaktól függetlenül újraépítendőek.

A meglévő épület tartószerkezeti véleményezése : a jelenlegi tetőszerkezet , és a födémszerkezet oly mértékben károsodott, hogy tartószerkezeteinek felújítása, megerősítése nem lehetséges , elbontásuk szükséges , mert csak így biztosítható , hogy a terhek hordására során fellépő igénybevételek felvételére alkalmasak legyenek. A főfalszerkezetek állapotán szerkezeti megerősítésekkel , pótlásokkal ideiglenesen lehet javítani , de a jelenlegi szabványok teherhordó főfalakra vonatkozó követelményeit ezek mellett sem elégíti ki teljesen . A megerősítések , pótlások , javítások körülményesen , nagy anyagi ráfordítás mellett , gazdaságtalanul kivitelezhető. A régi főfalakban bennmaradó szerkezeti elemek (pl. habarcs) romlása továbbra sem megoldott , ezért a főfalszerkezetek teljes elbontása és újraépítése javasolt.

Pécs , 2014.05.26.

készítette : Bencze László T-T/02-0326 , T-SZ /02-0326
Tartószerkezeti tervező és szakértő
7625 Pécs , Surányi Miklós út 28.