

IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A **Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft.** (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.) Képviselei:
Várkonyi Csaba - **megbízó**, 8600 Siófok, Szigligeti u. Hrsz.: 6975 szám alatti
meglévő strandpavilon vizsgálatáról

Pécs, 2023. január. 05.



Készítette:

Ifj. BARABÁS BÉLA
Okl. építész
Építésügyi műszaki szakértő
(SZÉSZ2-02-0586)
Igazságügyi szakértő
(Ig. sz.: 009725)
Műszaki ellenőr
Felelős műszaki vezető

TARTALOMJEGYZÉK

1.) Megbízás	3.o.
2.) Szemle	3.o.
3.) Előzmények	3.o.
4.) A szakértői vizsgálat tárgya	3.o.
5.) A szakértői vizsgálat során felhasznált dokumentumok	3.o.
6.) A szakértői vélemény	4.o.
7.) Mellékletek	6.o.

1.) Megbízás

A címbeli ügyben a Megbízó 2022.12.02-i elektronikus levélben érkezett felkérése alapján, a kérdések telefonos egyeztetése után, megbízott a címben jelzett ügy vizsgálatára.

A feladatot ezek után elfogadtam, megbízási szerződés megkötésével a szakértői folyamat elindult.

2.) Szemle

A tárgyi ügyben, az előzetes egyeztetések után, a szemle 2022.12.15-én 10.30 órai kezdéssel megtartásra került a vizsgált helyszínen.

A megtartott szemlén jelen voltak a Megbízó helyszíni képviselője, Lajkó Roland, az épület korábbi bérlője Jónás Tamás, valamint ifj. Barabás Béla, szakértő.

3.) Előzmények:

A címbeli strandpavilon épülete valamikor a 70' években épülhetett, az akkori strand terület kiszolgálásának igényeire.

Jelenleg büfé üzemel benne, de csak a szezonális jelleggel a nyári időszakban. A büfé mellett nyilvános mosdó-w.c., zuhanyzó és öltöző is található benne, valamint raktár. Az épület az Önkormányzat tulajdona és éves bérleti szerződéssel adja üzemeltetésbe.

A jelenlegi bérlő jelezte, hogy az épület állapota miatt annak több szerkezeti eleme felújításra szorul, melynek elvégzését kéri.

Ezért a Megbízó szakértőt kért fel az épület állapotának a vizsgálatára.

4.) A szakértői vizsgálat tárgya

A tárgyi ügyben felkért igazságügyi szakértő feladata a Megbízó felkérése szerint:

„A szakértő feladata, hogy vizsgálja meg a tárgyi épületet és állapítsa meg, hogy milyen szerkezeti felújítások szükségesek ahhoz, hogy az épület bérbeadható legyen üzemképes állapotban.”

A kérdések megválaszolásához helyszíni szemlére volt szükség.

A szakértői vizsgálat a szemlén látottak és az épület megismerése alapján, roncsolás mentesen történt.

A kérdések megválaszolása a szakértői vélemény fejezetben történik.

5.) A szakértői vizsgálat során felhasznált dokumentumok

- 1.) A Megbízó képviselője és a jelenlegi bérlő által elmondottak,
- 2.) A 2022.12.15-i szemlén látottak és az ott készült fényképfelvételek,
- 3.) A bérlő által megküldött épület felmérési tervei

A fotókat és a felmérési terveket a mellékletben, CD adathordozón csatolom.

6.) A szakértői vélemény

A rendelkezésemre álló dokumentumok megismerése után az alábbi véleményt adom, válaszolva a feltett kérdésekre.

A szakvélemény készítésének időpontjában az Igazságügyi Kamarának nem volt kiadott vizsgálati módszere az ilyen típusú károsodások vizsgálatára, azokat a szakmai tapasztalat, a szerkezetek összefüggései, kapcsolódásai ismerete alapján végeztem.

A szakvélemény készítéséhez szükséges jogosultsággal rendelkezem.

6.1. A szakértő feladata, hogy vizsgálja meg a tárgyi épületet és állapítsa meg, hogy milyen szerkezeti felújítások szükségesek ahhoz, hogy az épület bérbeadható legyen üzemképes állapotban.

A vizsgált strandpavilon épület a Siófok, Szigliget utcai nyilvános strandon áll. Az épület téglalap alaprajzi formával készült, merőlegesen az utcára és a Balatonra. A part felőli oldalon van a büfé rész, az utcai részen pedig a raktárok és a w.c.-mosdó blokk.

Az épület teherhordó szerkezetét „Y” alakú vasbeton tartók adják, mely alatt vázkitöltő falazattal zárták le a teret, acél ablakokkal. A „Y” tartók felett acél szelemenek biztosítják a hullámpala fedés tartását. A csapadékvíz a tartószerkezet formájából adódóan középre folyik egy acél vápába, majd onnan a csapadékvíz hálózatba.

A jelenlegi kialakítás téli üzemelést, fűtést nem tesz lehetővé a hézagos szerkezeti kapcsolatok miatt. A szemlén az épületet büfé részén lévő nyílászárói pozdorja lapokkal ideiglenesen beborításra kerültek.

A bérlő által rendelkezésre bocsátott felmérési tervek alapján az alaprajzi kialakítás és a szerkezet a valóságot tükrözik.

A helyszíni szemle alapján megállapítást nyert, hogy az épületben jelentősebb felújítás még nem történt az építése óta, csak azok a műveletek kerültek elvégzésre, mely a mindenkori működéshez keltek.

- Ennek megfelelően az eredeti hullámpala fedés tönkrement, funkcióját nem látja el. Nagyon sok elem törött, repedt, és a teljes felület erősen mohás, ami arra utal, hogy a felület porózus az anyag nem vízzáró. Mindez látható a belső oldalon, nagyon sok helyen leázások, beázás nyomok észlelhetők. A bérlő a korábbi években a büfé felett álmennyezetet készített, melyek több helyen már beszakadtak a bejutó csapadékvíz hatására. A víz áztatja az acél szelemeneket is, melyeken több helyen korróziós nyomok láthatóak. A legfontosabb felújítandó szerkezet mindezek alapján a héjazat, az előregeedett eredeti hullámpala cseréje lenne. Természetesen a hullámpala fedés lebontása során az acél szelemenek ellenőrzése mázolója is szükséges lenne.

- A középső csapadékvíz elvezető vápa acél szerkezete is több helyen korrodált már. A belső helyeken ez látható, a vápa szintén nem vízzáró, így a héjazat cserével együtt a középső vápa cseréje is indokolt.

- A teherhordó szerkezeten tartószerkezeti hibákra utaló nyomok nincsenek, az jelentős felújítást nem igényel. Viszont a vázkitöltő falak alján felázás nyomok láthatóak, mely a csapadékvíz elleni szigetelés hiányára vagy annak tönkremenetelére utalnak. Így ezek javítása szükséges lenne. A javítás módját az határozhatja meg, hogy az épületen belül az alaprajzi elrendezésben is történik-e változás vagy sem.

- A belső álmennyezeti kialakítások több helyen már sérültek, leázásnyomok láthatóak rajtuk, azok felújítása szükséges, de amennyiben a költségkeret engedi a teljes felület egységesítése lenne a célszerű. Az épület eredeti kialakításában álmennyezet nem készült, így a héjazat csere után amennyiben nem szükséges a tervezett funkció miatt, akár az álmennyezet elbontása is lehetőség.
- A nyílászárók a funkciójukat még ellátják, de azok mázolósa, a sérült üvegfelületek cseréje javasolt.
- A belső burkolatok és felületképzés szintén avult, de azok még a funkciójukat ellátják.
- A villamos és a gépészeti berendezésekről információ nem áll a rendelkezésre, a jelenlegi üzemet a kiépített szerkezetek ellátják, de a koruk miatt folyamatos meghibásodások várhatóak. Amennyiben belső burkolatcsere vagy jelentősebb alaprajzi átalakítás is történne, úgy a gépészeti vezetékek cseréje javasolt.

Összegezve tehát megállapítható, hogy a vizsgált strandépület az egyszerű kialakítása miatt tartószerkezeti hibátlan. A héjazat tönkrement annak cseréje a csapadékvíz elvezetéssel együtt szükséges. E munkafázissal és a belső javításokkal az épület a korábbiak szerint tudna változatlanul üzemelni.

Mivel az „Y” tartók egymástól függetlenek, így amennyiben nincs szükség ekkora alapterületre, úgy a tartók egyesével történő bontása után az épület mérete csökkenthető, azonban ekkor a belső alaprajzi kialakításon is változtatni kell.

A szakvélemény 2 egyező példányban készült.

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Pécs. 2023. január 05.



7.) Melléletek**7.1. Fotódokumentáció és felmérési tervek**

