

## **IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. (8600 Siófok, Petőfi sétány 3.) Képviselei:  
Várkonyi Csaba - megbízó, 8600 Siófok, Szent László u. 183 szám alatti  
meglévő fürdő épület fémlemez fedés 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 11.30 órai kezdéssel megtartásra került a vizsgált helyszínen.

A megtartott szemlén jelen voltak a Megbízó helyszíni képviselői, Lajkó Roland, és Rukk Mihály, valamint ifj. Barabás Béla, szakértő.

### 3.) **Előzmények:**

A címbeli fürdő épületének tetőszerkezetében, annak helytelen rétegrendi kialakítása miatt károsodások jelentkeztek. A Megbízó 2021. évben szakértőket bízott meg a vizsgálattal, mely szakértői vélemény 2021. májusában feltárta az épület rétegrendi hibáját és javaslatot tett az új rétegrend kialakítására. A szakvéleményt követően elkészültek a tetőfelújításhoz a szerkezeti csomópontok, és a felújítás kiviteli terve, és előzetes árajánlat bekérés, költségvetés készült a felújításról. A beérkező adatok összegszerűségének az elemzése során felmerült, hogy a meglévő fémlemez fedés héjazat bontása szükséges-e

Ezért a megbízó szakértőt kért fel az épület meglévő héjazatának 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 épület héjazatát és állapítsa meg, hogy annak cseréje szükséges-e vagy meghagyható.”

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 által elmondottak,
- 2.) A 2022.12.15-i szemlén látottak és az ott készült fényképfelvételek,
- 3.) A 2022. május-i keltezésű, PINTÉR és LACZKOVITS Épületszigetelő Szakmérnök Bt. Igazságügyi Szakértői Társaság szakvéleménye,
- 4.) Az elkészült javítási tervek csomópontjai.

A szemle fotókat 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 metodusa 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 épület héjazatát és állapítsa meg, hogy annak cseréje szükséges-e vagy meghagyható.**

A vizsgált épület az első hibák feltárása óta használaton kívül áll.

Az uszoda térben friss beázás nyom nem észlelhető.

A tetőre jutva megállapítható, hogy a meglévő fémlemez fedés összefüggő, azon elváltozások nem láthatóak.

A 2022. májusi szakvéleményben a szakértők a fémlemez fedés szakszerűtlen csomóponti kialakításáról írtak. E szakszerűtlen kialakítások továbbra is fennállnak, de javításuk lehetséges. A szakértők eredetileg szintén arról írtak, hogy a fémlemez meghagyása mellett az alatta lévő rétegredek kerülnek cserére, de ezt elvetve a záró deszkaburkolatra a fémlemez fedés bontását követően készülne az új rétegrend. E rétegrend általános tetőmetszetben elfogadható, azonban nem foglalkozik azzal, hogy a megnövekedett magasság, rétegrendi vastagság miatt a tetőbevilágító szerkezeteket is érinti, így azok elbontása, átalakítása nélkül az nem kivitelezhető, és hátrányosan érinti a teljes ereszvonalat is. Ezért a javítási kiviteli tervek a deszkaburkolatra készített PVC szigetelés elkészítésével oldották meg a problémát.

E megoldás költségcsökkentő tényezője lenne, ha a fémlemez fedést nem kellene elbontani, hanem csak kijavítani a korábbi szakvéleményben helyesen feltárt hibákat. Ez azért is lehetséges lenne, mert az épület üzemén kívülisége miatt a páraterhelés megszűnésével beázások nem keletkeztek, tehát az egyébként hibás csomóponti kialakítással készült tetőfedés is kívül tartja a csapadékvizet.

A kivitelezés megkezdése előtt a fémlemez szerkezet vizsgálni szükséges, és amennyiben a belső rétegrend, szerkezetek bontása után a fémlemez szerkezet belső oldalán nincs forróvíz-korrózióra utaló nyom, ahogyan azt a hibafeltárással foglalkozó szakvéleményben a szakértők esetleg feltételezték, úgy a fedés meghagyható.

Összegezve tehát megállapítható, hogy a vizsgált épület fémlemez fedése anyagát tekintve nem hibás, de csomóponti kialakításai nem szakszerűek. Viszont ezek javíthatóak. Így nem kell a megnövekedett rétegrendi vastagsággal számolni, elhagyható a bontás és az új PVC szigetelés készítése költsége. Viszont ennek eldöntésére a helyreállítást megelőzően a lemezfedés belső felülete ellenőrizendő, hogy a huzamosabb ideig bezárt páraskörnyezet nem okozott-e a belső oldalon károsodást, ahogyan azt az előzmény szakvéleményben megfogalmazták. A javítási költség mértéke becslésem alapján 1mFt + Áfa nagyságrendű lehet.

Szakértői megjegyzés, hogy az utcai homlokzaton már a felületről elvált homlokzati burkoló elemeket mielőbb le kell bontani, mert azok leseése az alatta lévőfémlemez fedésben kárt okozhat.

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.) Mellékletek**

**7.1. Fotódokumentáció**

