

E l ő t e r j e s z t é s
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2010. szeptember 7-i ülésére.

Tárgy: Sárbogárd-Sárszentmiklós, 5403. helyrajzi számú Széchenyi utca 58. szám alatti veszélyes lakóház és pince bontása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2010. augusztus 3-i Képviselő-testületi ülésen Rigó László alpolgármester bejelentést tett a Sárbogárd-Sárszentmiklós, Széchenyi utca 58. szám alatti ingatlan fala az út felé megdőlt, ezért kérte a műszaki osztályt az épület állapotának felmérésére.

Az ingatlan romlása korábbi eredetű, már 2007.-ben látható repedések voltak a falakon, ezért költöztettük ki a ház lakóit 2008. decemberében.

A 2010. augusztus 4-én a műszaki osztály helyszíni szemlét tartott és az alábbiakat állapította meg:

A falak repedezettek, rossz állapotúak, az előző felmérés óta tovább romlottak. A Széchenyi utca felőli végfal a függőleges síkból 4-5 cm-re kimozdult, mint az a mellékelt fényképen is látható, a fal az utca felé mozdult el. Az épületen belül minden helyiségben jól látható repedések vannak. A tetőszerkezet leromlott állapotban van, a tetőszerkezet lécezése korhadt, a cserép fedés helyenként szétmállott. Az épületen lévő csatornából a víz elvezetése az árokba nincs megoldva, így a tetőről lefolyó csapadékvíz az épületet alááztatja. A Rákóczi úti oldalon az előbbi okból kifolyólag a vályogfal felázott, átvizesedett. A Rákóczi úti oldalfal láthatóan befelé mozdult el.

A május - júniusi nagy mennyiségű esőzés, és a környező út jelentős járműforgalma tovább fokozta és fokozza az épület romlását. A teherhordó falazat anyaga vályog, ami száraz állapotban nagy nyomószilárdsággal rendelkezik, de tartós nedvesség hatására a szemcsék közötti kohézió megszűnik, a fal szétmállhat.

Az elmúlt időszak csapadékos időjárásának hatására az épület műszaki állapota folyamatosan romlik. Ehhez nagyban hozzájárul még a Széchenyi és a Rákóczi utca jelentős napi gépjárműforgalma is. Az épületen lévő repedések a folyamatos nedvesség és a rezgések hatására folyamatosan tágulnak, szinte naponta újabb hajszálrepedések képződnek a falakon. Amint az időjárás szárazabbra fordul, a falak elkezdenek száradni, a repedések is tovább tágulnak.

Az épület alapozása hiányos, az alap és fal között vízszigetelés nincs. A meglévő alapozás és falazat a felújítással járó többletterhelést (koszorú, tető) nem bírná el.

A szélsőséges időjárás és a folyamatos rezgések hatására az épület falai „mozgásban” vannak. Ahol a vakolat alá a vályogtégla felületre bejut a víz, a vályog a csapadék hatására megduzzad, majd a következő száraz időszakban a gépjárművek okozta rezgésektől a repedések szélén lévő szemcsék folyamatosan lemorzsolódnak, így a falakon lévő repedések egyre tágulnak. Az épület műszaki állapotára tekintettel, javaslom a bontási engedélyezési eljárás mielőbbi megindítását, majd a bontási engedély megszerzését követően a bontási munkálatok elvégzésére pályázat kiírását.

Az épületről 2008. év végén a DU-PLAN Mérnöki Iroda Kft. statikai szakvéleményt készített, melyben megállapították, hogy az épület falai rossz állapotúak, vizesek, repedezettek. A falazat állékonysága jelen állapotában nem megfelelő, szabvány szerint nem igazolható. A repedések folyamatosan tágulnak.

A lakóházas ingatlant az Önkormányzat 2009. júniusában felbecsülte, az értékbecslés érvényessége 2009. október 31.-ig a piaci értéke nettó 950.000 Ft, bruttó 1.187.500 Ft volt. A ház állapota azóta romlott: a vakolat mállik, a nyílászárók egy része hiányos, az ablaküvegek törtek.

Az ingatlan jelen műszaki állapotában lakhatatlan. Sárbogárd Város Önkormányzata többször próbálta az ingatlant pályázat útján értékesíteni, de az épület műszaki állapota és az ingatlanpiac stagnálása miatt nem volt pályázó.

Az épület bontása esetén, az anyagainak 80-85 %-át fel lehetne használni a 0289-es hrsz.-ú Sárbogárd, külterületi út feltöltésére amely az elmúlt időszak nagy mennyiségű csapadékainak következtében kimosódott. Mivel külterületi út vismajor pályázat keretein belül nincs lehetőség a helyreállítására. A bontás elrendelésével lehetővé válna a szakadék egy részének feltöltése, az épületből kikerülő – feltöltésre megfelelő – vályog, cserép és beton törmelékekkel.

A helyszín 2010. augusztus 17-én történt megtekintését követően árajánlatot kértem helyi vállalkozóktól a bontási munkák elvégzésére, az alábbi feltételekkel:

- az épület és a hozzá tartozó pince gépi bontása, a bontás után a fa anyagokat és a töltésnek nem minősülő anyagokat a bontást végző munkások kiválogatják, a hasznosítható anyagokat elvihetik vagy azt az Önkormányzat a helyszínen átveszi;
- a töltés céljára hasznosítható téglá-, beton törmeléket és vályogot, egy kb. 11 km-re lévő sárbogárdi külterületi út töltéséhez kérjük elszállítani;
- az árajánlatot 2010. augusztus 25.-ig kértük zárt borítékban Sárbogárd Város Önkormányzatának címezve eljuttatni.

A boríték bontás 2010. augusztus 26.-án megtörtént, az épületek bontására két ajánlat érkezett. Az ajánlattételt követően vizsgáltuk, hogy ajánlattevőink jogosultak e bontási munka végzésére. Az egyik vállalkozás nyugdíjazás végett megszüntetésre került, a másik vállalkozás tevékenységi köre közúti áruszállítás, így egyik ajánlattevő sem jogosult a bontási munka elvégzésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előbbiekről ismeretében és a mellékletek alapján járuljon hozzá az épület bontási engedélyezési eljárásának megindításához. A bontási engedélyezési költséget a költségvetés általános tartaléka terhére javaslom biztosítani.

Javaslom pályázatot kiírni a bontási engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére majd a bontás elvégzésére.

Az ingatlan kialakult kertvárosi lakóterületen fekszik. A telek földhivatali átminősítése után a telket az Önkormányzat építési telekként értékesítheti, vagy a telek kedvezőtlen fekvése miatt – jelentős napi gépjármű forgalom és veszélyes útkanyarulat – az ingatlanon a későbbiekben új közparkot létesíthetne.

Tisztelt Képviselő-testület, kérem előterjesztésem megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sárbogárd-Sárszentmiklós, 5403. helyrajzi számú Széchenyi utca 58. szám alatti veszélyes lakóház és pince bontása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

Sárbogárd, 5403. helyrajzi számú Széchenyi utca 58. szám alatti lakóház és a hozzá tartozó pince jelenlegi műszaki állapota miatt a Képviselő-testület az épületek bontását határozza el. Az épületek bontási engedélyezési eljárásának megindításához szükséges tervdokumentáció elkészíttetéséről gondoskodik.

A jogerős bontási engedély birtokában pályázatot ír ki a bontási munkák elvégzésére.

A Képviselő-testület a felmerülő költségeket az általános tartalékból biztosítja.


Utasítja a polgármestert tervezői ajánlatok bekérésére, a díjban legkedvezőbb kiválasztására és a megállapodás megkötésére.;

Utasítja a polgármestert, hogy a jogerős bontási engedély birtokában a bontási munkák elvégzésére ajánlatokat kérjen be és a díjban legkedvezőbb ajánlattevővel megállapodást kössön.

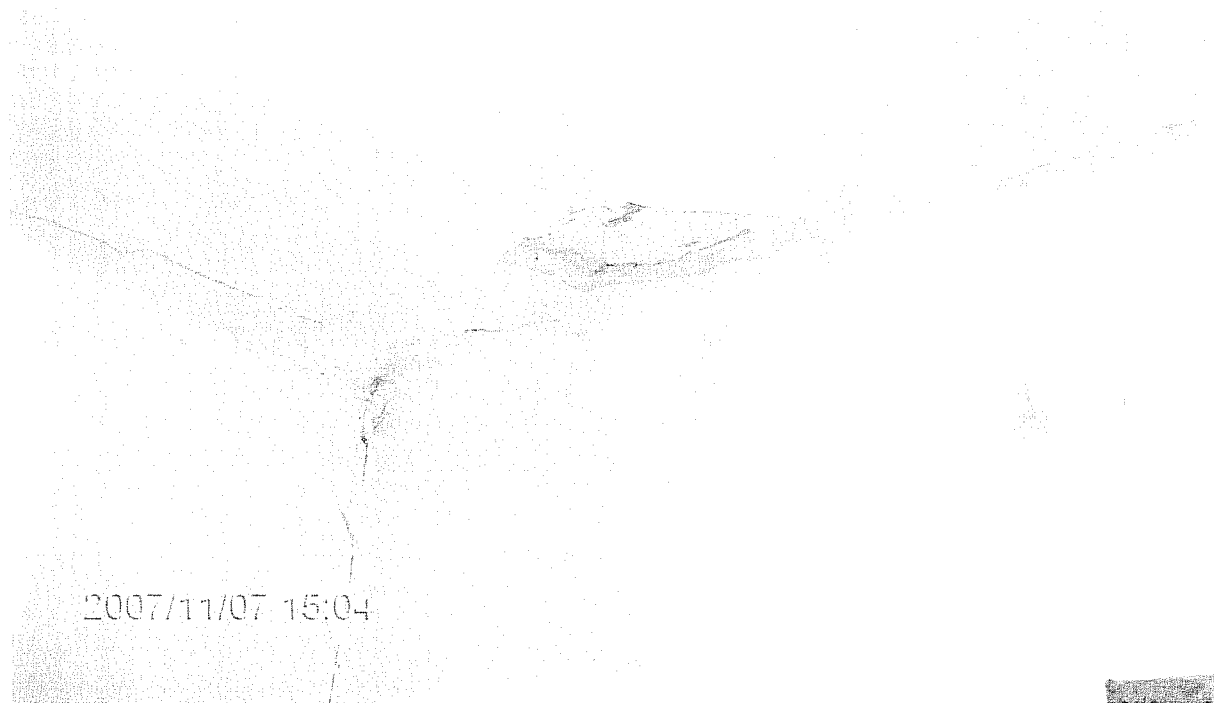
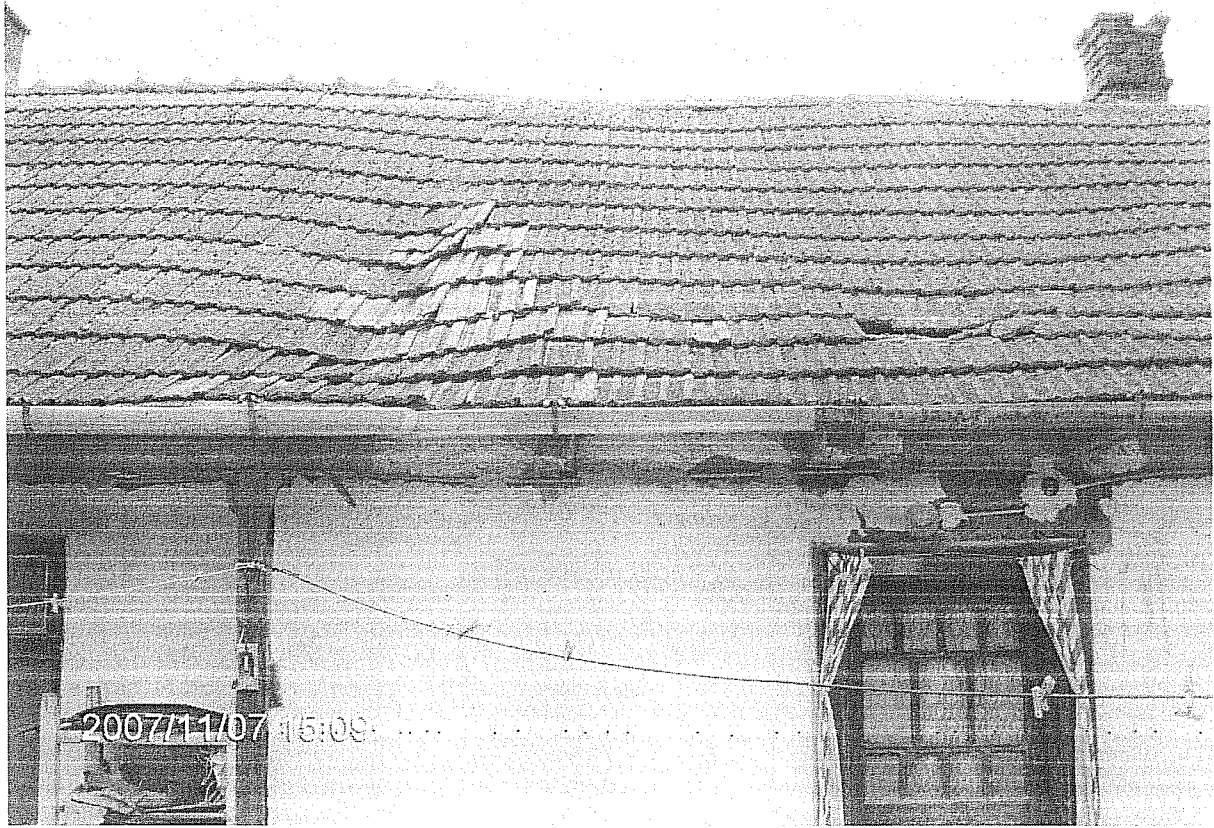
Határidő: – bontási engedélyezési tervdokumentáció elkészíttetése, majd a bontási engedélyezési eljárás megindítására: 2010. október 15.
– bontási pályázat kiírásra: jogerős bontási engedély megszerzése után

Felelős: polgármester

Sárbogárd, 2010. augusztus 30.


Juhász János
polgármester



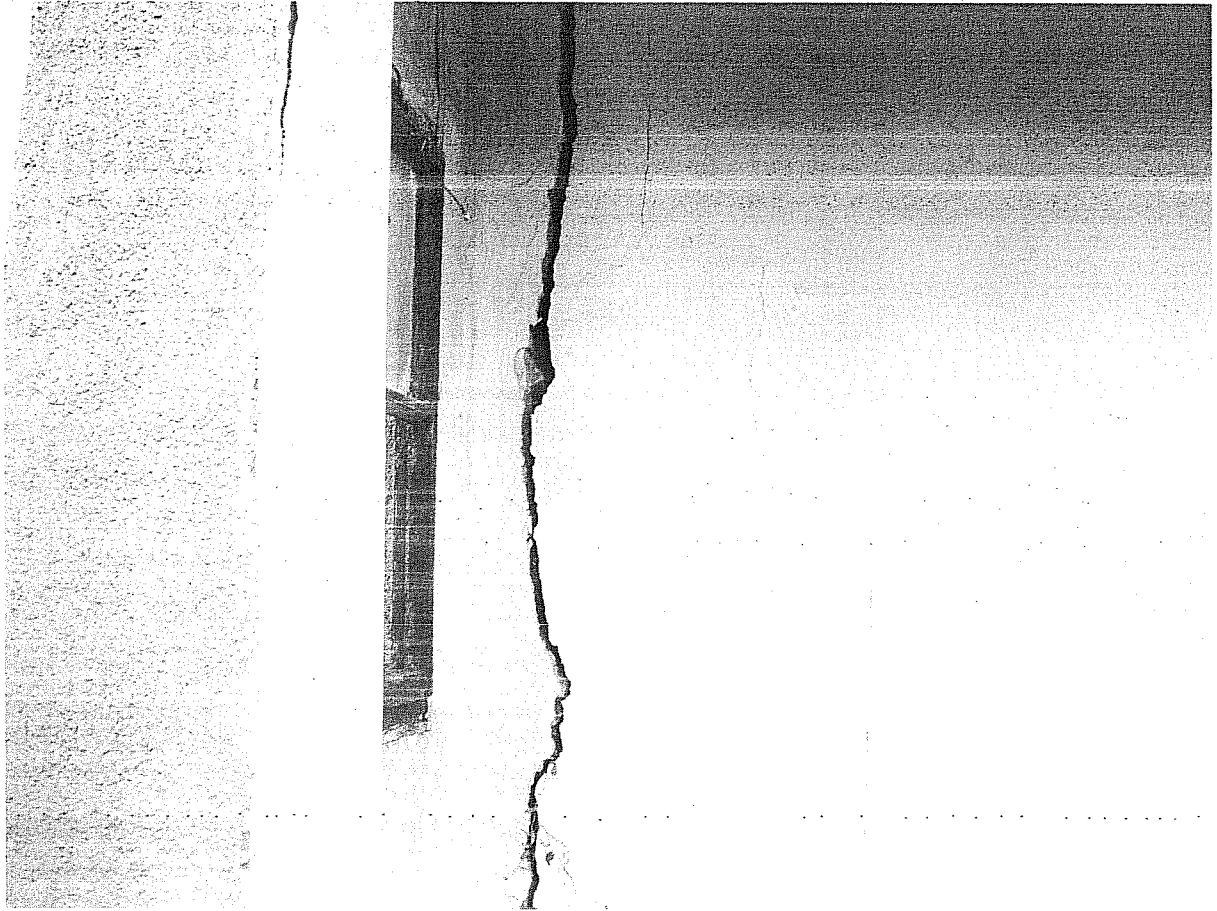




2007/11/07 15:09



2007/11/07 15:11



2010. 08. 04.



2010. 08. 04.



2010. 08. 04.