

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság 2023. június 13-i ülésére

**Tárgy: Javaslát önkormányzati tulajdonú krízislakások krízis jellegének törlésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozina Brigitta lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. tartószerkezeti szakértői vélemény

**Tisztelt Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság!**

#### I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások közül korábban 14 db krízislakásként került elkülönítésre és kijelölésre lakhatási krízishelyzetbe került személyek részére. A krízislakások közül 8 db üres, amelyből 4 db felújítandó állapotú, amelyeknek a felújítása jellemzően jelentős költséggel jár, vagy olyan épületben helyezkedik el, hogy a továbbiakban krízis célra történő hasznosítása nem célszerű.

A fentiek alapján, a krízislakás-állomány átvizsgálását követően a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja, hogy az alábbi krízislakások krízis jellege törlésre kerüljön, illetve egy külön, erről szóló előterjesztésben új lakások kijelölésére tesz javaslatot.

##### I.1.

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 36071. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. szám alatti lakóépület, amelyet az Önkormányzat a 2022. évben lefolytatott pályázat alapján értékesített a Semmelweis Egyetem részére.

Az ingatlanon elhelyezkedő épületben 14 db lakás található, amelyből 10 db üres, és 4 db lakott.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1103/2013. (X.07.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. földszint 9. szám alatti, 27,09 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást krízislakásnak jelölte ki, amely alapján a tárgyi lakás több alkalommal krízislakásként hasznosításra került. Az ingatlan 2022. május 30. napján történt birtokba vétele óta üresen áll.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 196/2022. (VI. 23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről és az épület kiürítéséről.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy szíveskedjen meghozni döntését a Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. földszint 9. szám alatti, 27,09 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú krízislakás krízis jellegének törlésére vonatkozóan.

##### I.2.

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 34615 hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. szám alatti, 633 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyen 16 db lakásból (11 db üres, 5 db lakott) és 2 db nem lakáscélú helyiségből álló lakóépület található.

Ért. 16:00  
2023 JÚN 08.

VH

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 748/2014. (VII.21.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. 2. emelet 17. szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű lakást krízislakásnak jelölte ki, amely alapján a tárgyi lakás egy alkalommal krízislakásként hasznosításra került, tárgyi lakás 2016. december 1. napjától üresen áll.

A C&F Mérnökiroda 2008. évben megvizsgálta az épület műszaki állapotát, és a statikus szakértői véleményben foglaltak alapján az épület közbenső szinti fafödemeinek cseréjét szükségesnek találta, különösen az utólag kialakított vizes helyiségeknél. Az épületről 2010. évben készült újabb tartó- és épületszerkezeti szakértői vélemény szerint az épület jelenlegi állapotában hosszútávon nem tartható fenn, bontást vagy teljes felújítást igényel, többek között a födémek megerősítése, cseréje, felújítása szükséges.

A Képviselő-testület a 105/2022. (V. 05.) számú határozatában elfogadott Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltak alapján az épület felújítandó állapotú, azonban a felújítás jelenleg nincs tervben.

Tekintettel arra, hogy az épület felújítása olyan mértékű munkálatokat igényel, amely a felújítás ideje alatt akadályozná a lakás használatát, a lakás felújítása az épület teljes rehabilitációjáig nem ésszerű, illetve a lakás jelen állapotában fentiek alapján belátható időn belül nem hasznosítható, ezért javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy szíveskedjen meghozni döntését a Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. 2. emelet 17. szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű krízislakás krízis jellegének törlésére vonatkozóan.

### I.3.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: korábbi Józsefvárosi lakásrendelet) 16. §-a rendelkezett a közérdekű célból történő bérbeadás feltételeiről. A korábbi Józsefvárosi lakásrendelet 16. § (2) bekezdésben foglaltak alapján az ideiglenes elhelyezés céljából felhasználható lakások (krízislakások) a 3. számú mellékletben kerültek meghatározásra, köztük a Budapest VIII. 35201/0/A/7. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. földszint 6. szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű lakás.

A korábbi Józsefvárosi lakásrendelet 2011. április 27. napjától hatályos módosításakor a 16. § (2) bekezdés oly módon került módosításra, hogy az ideiglenes elhelyezés céljából felhasználható lakásokat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöli ki az ügyintézés, illetve a szükséghelyzet szerinti gyors és hatékony intézkedés érdekében. A 3. számú mellékletet a Képviselő-testület hatályon kívül helyezte.

A Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. földszint 6. szám alatti krízislakás több alkalommal krízislakásként hasznosításra került, jelenleg a 2018. szeptember 3. napján történt birtokba vétel óta üresen áll.

2021. január 17. napján a Társasház földszint 4. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakásában egy nagyobb területen leszakadt a mennyezeti vakolat. Tekintettel arra, hogy a Társasház szomszédos a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 15. és a Budapest VIII. kerület, József u. 29. szám alatti telkekkel, ahol 2018 év végén építkezés kezdődött, szükséges volt megvizsgálni azt, hogy az épületben bekövetkező műszaki probléma összefüggésben van-e a szomszédos építkezéssel, valamint az épület tartószerkezeti állapota jelent-e bármilyen veszélyhelyzetet.

A Szigma Studio Mérnöki Iroda Kft. által 2021. január 21. napján készített tartószerkezeti szakértői véleményében foglaltak alapján megállapításra került, hogy a földszint 4. szám alatti lakásban a mennyezeti vakolat leesése nincs összefüggésben az épület általános tartószerkezeti állapotával, az lokális, helyi károsodásnak tekinthető, továbbá a szomszédos építkezés hatásaival sem hozható közvetlen összefüggésbe, mert az, az építkezés jelentősebb hatásokkal járó munkafolyamatainak befejezése után hosszú idő elteltével következett be.

Ezzel együtt nem zárható ki, hogy az építkezés hatásai, ezen belül a hosszabb idő alatt kialakuló süllyedések okozhattak kisebb torzulást a poroszsüveg boltozaton, valamint az építkezés dinamikus hatásai hozzájárultak a vakolatleválást előidéző tapadási erők csökkenéséhez, amelyek azonban csak járulékos, és nem domináns hatásnak tekinthetők.

A vakolat leválását előidéző folyamatban számos hatás játszhatott közre, a közvetlen kiváltó hatás, mely megindíthatta a leválást, helyi jellegű körülmény lehetett.

A vakolat leválás káreseménye nyomán felmerült az épület veszélyességének kérdése, és a vakolatleválás után rögtön elvégzett veszélyelhárítási, vakolatleverési munkák közben feltárt nagyobb megnyílású régi repedések feltárulása alapján pedig az épület állékonyságának a kérdése.

A vizsgálat folyamán megállapítást nyert, hogy a több mint száz éves épület számos régi keletű, elvakolt, kiglettelt, de szerkezetiileg általában nem javított falrepedésekkel gyengített tartófalakkal rendelkezett az építkezés megkezdése előtt. Ezek a repedések az épület megépítése óta eltelt időszakban fokozatosan alakultak ki, főleg a talajmozgások és a vegyes téglakő falszerkezet építési sajátosságai miatt.

A szakvélemény kimondja továbbá, hogy az épület tartószerkezeti állapota nem veszélyes, azonban a lakhatás minőségét a meglévő repedések mindenképpen hátrányosan érintik. A vakolatleverések miatti belső felületek vakolata, burkolata javítandó, amely munkálatokat célszerű az építkezés befejezése után elvégezni.

Tekintettel arra, hogy a Horváth Mihály tér 15. szám alatti építkezés jelenleg is zajlik, ennek értelmében a lakás jelen állapotában fentiek alapján belátható időn belül nem hasznosítható, ezért javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy szíveskedjen meghozni döntését a Budapest VIII. kerület, Őr utca 3. földszint 6. szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű krízislakás krízis jellegének törlésére vonatkozóan.

## **II. A betérjesztés indoka**

A döntés célja az önkormányzati krízislakás-állomány optimalizálása.

Az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 2.1.4.1. alpontja alapján a tárgyi ügy a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Józsefvárosi lakásrendelet 6. §-ában foglaltak alapján:

*„6. § (1) Az önkormányzat tulajdonosként és bérbeadóként őt megillető hatásköreit - e rendeletben meghatározottak szerint –bizottságra vagy a polgármesterre ruházza át.*

*(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, akkor a döntést a bizottság hozza meg.*

A Józsefvárosi lakásrendelet 5. §-a szerint:

*„5. § A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli*

*a) a közszolgálati célra hasznosítható lakást a munkáltató megjelölése mellett,*

*b) a házfelügyelői lakást szolgálati célra,*

*c) a krízislakást,*

d) az ideiglenes elhelyezésre szolgáló lakást,

e) a piaci célú lakást.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az Mötv. 60. §-a, SZMSZ 30. § (1) bekezdése és az SZMSZ 35. § (2) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjen.

### I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság ...../2023. (.....) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. földszint 9. szám alatti önkormányzati tulajdonú krízislakás krízis jellegének törléséről**

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII. 36071. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 11. földszint 9. szám alatti, 27,09 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos krízislakás krízis jellegét törli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2023. június 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

### II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság ...../2023. (.....) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. 2. emelet 17. szám alatti önkormányzati tulajdonú krízislakás krízis jellegének törléséről**

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII. 34615. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Berzsényi Dániel utca 5. 2. emelet 17. szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38 m<sup>2</sup> alapterületű krízislakás krízis jellegét törli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2023. június 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

### III. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság ...../2023. (.....) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. földszint 6. szám alatti önkormányzati tulajdonú krízislakás krízis jellegének törléséről

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII. 35201/0/A/7. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Ór utca 3. földszint 6. szám alatti, 1 szoba, komfort nélküli komfortfokozatú, 25 m<sup>2</sup> alapterületű krízislakás krízis jellegét törli.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2023. június 13.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2023. június 8.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZINA BRIGITTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

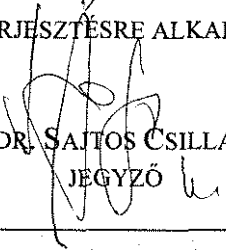
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

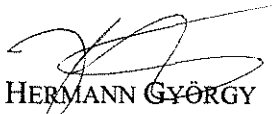
ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAITOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
HERMANN GYÖRGY  
A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI, LAKÁSÜGYI ÉS OKTATÁSI  
BIZOTTSÁG ELNÖKE



melléklet

S Z I G M A S T U D I O  
M é r n ö k i I r o d a K f t  
1027 Budapest, Margit krt. 50-52.

Msz.: /2021

## TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest, VIII. ker. Őr u. 3. szám  
alatti épület

Mennyezet vakolat leszakadással érintett és az azzal szomszédos lakások  
tartószerkezeti vizsgálata

Készítette:



Pintér Sándor  
okl. építészmérnök  
tartószerkezeti szakértő  
T-Sz 01-8630

Gergye Zoltán  
építőmérnök

Budapest, 2021. Január 21.



## I. Megbízás

A Whitfiel International Kft. 2021. év december hónapban megbízást adott cégünknek a Bp. VIII. ker. Horváth Mihály tér 15./József u. 29. számok alatti építkezéssel szomszédos Őr utca 3. sz. épület kijelölt részének a tartószerkezeti vizsgálatára.

A vizsgálatot azért kellett elvégezni, mert a tárgyi épület melletti építkezéstől már távolabb, de még a hátsó udvari szárnyban elhelyezkedő Fsz. 4.-es számú lakásában 2021.01.17-én, egy nagyobb területen leszakadt a mennyezeti vakolat. Szerencsére a vakolat leszakadása idején a helyiségben nem tartózkodtak, így személyi sérülés a káresemény során nem történt.

A vizsgálat elvégzésére a megbízót a kerületi önkormányzat kötelezte a szomszédos telken lévő építkezés beruházóját. A vizsgálat során meg kell állapítani, hogy a bekövetkezett káreset összefüggésben van-e a szomszédos építkezéssel, valamint, hogy az épület tartószerkezeti állapota jelenlegi állapotában jelent-e bármilyen veszélyhelyzetet.

A fenti tárgyú statikai szakvélemény elkészítésére cégünk megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

Jelen szakvélemény a Bp. VIII. ker., Őr utca 3. sz. alatti épület vizsgálatra kijelölt négy érintett lakására vonatkozik. Ezek a fsz.4, fsz5, 1.em. 14 és az 1.em 15 lakás.

## II. A vizsgálat módszere

A tárgyi épület vizsgálatát helyszíni bejárás keretében, a szerkezetek szemrevételezéssel végeztük el 2021.01.19-én. A helyszíni vizsgálatot az érintett lakások lakóinak értesítése után a lakók, az épület kezelője és a szomszédos építkezés képviselőjének a jelenlétében végeztük el.

A vizsgálat során bejártuk az érintett épületszárny minden közös területét a pincétől a padlásig és szemrevételeztük az érintett lakásokat is. A kijelölt négy lakásból az 1.em. 15-ös lakásba nem sikerült bejutni. Ennek a lakásnak a vizsgálatához felhasználtuk a közös képviselő által, ugyan az nap délelőttjén készített digitális fotókat, amit a rendelkezésünkre bocsátott a közös bejárás után.

A vizsgálat során áttekintettük az épület vizsgálati előzményeit, amik a szomszédos építkezés megkezdésétől történtek a tárgyi épületen. Ezen vizsgálatok egy részét az elmúlt év tavaszáig cégünk a Szigma Stúdió készítette a szomszédos építkezéssel összefüggésben, de beszereztük más cégek által készített egyéb állapotvizsgálati anyagokat is az épületről.

A felhasznált vizsgálati anyagok a következők voltak:

- Őr utca 3 – előzetes fényképes állapotfelvétel. 2017 Március. Petik MérnökIroda Bt.
- Őr utca 3 – előzetes fényképes állapotfelvétel a korábbi állapotfelvétel során kimaradt lakásairól. 2018 November. Petik MérnökIroda Bt.
- Őr utca 3 – Építés előtti **tartószerkezeti szakvélemény** 2019 Január. Szigma Stúdió kft.
- Őr utca 3 - Építés közbeni tartószerkezeti vizsgálati eredmények. Szigma Stúdió kft.
  - o 2019.05.22      levél 1 tartószerkezeti vizsgálat
  - o 2019.06.06      levél 2 tartószerkezeti vizsgálat
  - o 2019.09.06      levél 3 tartószerkezeti vizsgálat
  - o 2020.02.12      levél 4 tartószerkezeti vizsgálat

Vh  
7



o 2020.03.19 levél 5 tartószerkezeti vizsgálat

- Ör utca 3 Közbenső állapotfelvétel - Földszint 5 lakás.2019 augusztus 5. Petik Bt
- Ör utca 3. Közbenső állapotfelvétel - Földszint 5 lakás.2019 december 18. Petik Bt

Beszereztük a szomszédos építkezés alépitményi munkái során, a vizsgálat épületen végzett ellenőrző geodéziai mozgásmérések adatait, amit a Bohn Kft bocsátott a rendelkezésünkre. A mérés időtartama 2020. március 19. éig tartott.

Beszereztük a szomszédos építkezés felépitményi munkái során, a vizsgálat épületen végzett ellenőrző geodéziai mozgásmérések adatait, amit az építkezés beruházója bocsátott a rendelkezésünkre. A mozgásmérés 2020. 07.01

A felhasznált szakvélemények, mérési eredmények a szomszédos építkezés beruházójánál megtalálhatók.

Az előzmény adatok, a mozgásmérési eredmények és a helyszíni tapasztalatok elemzése alapján alakítottuk ki álláspontunkat a vizsgálat károsodással kapcsolatban

### III. Előzmények

A vizsgált Ör utca 3. sz. épület mellett, a Horváth Mihály tér 14, valamint a József utca 29. szám alatti hosszú idő óta üresen álló telken 2018 év végén kezdődött meg az építkezés, jogerős építési engedély és tartószerkezeti kivitelezési tervek birtokában.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően a kivitelezés megkezdése előtt a beruházók elkészítették a szomszédos épületek építés előtti állapotfelvételi jegyzőkönyvét. Az állapotfelvétel két ütemben zajlott, első üteme 2017 márciusában, a második üteme 2018 novemberében készült. (Lásd felhasznált adatok - előzetes állapotfelmérés Petik Bt.)

Az előzetes szomszédos épületekről készített állapotfelmérések elkészítése után, az építkezés első fázisában, még 2018 év decemberében megindultak a földkiemelési munkák, a vizsgált épület mellett is. A földkiemelést azonban mélyebben végezték, mint az a szomszédos épületek alapozási síkja által még biztonságosnak ítéltető lett volna, így le is kellett azt állítani, mert a vizsgált épület tűzfali alapjainak és belső udvarát határoló kerítésének az alapsíkjai helyenként magasabban helyezkedtek el, mint az elkészült földkiemelési sík. A vizsgált épület udvara alatt, a telekhatár mellett pedig egy régi kútház is előkerült.

A földkiemelés leállása után még, 2019 januárjában elkészült a vizsgált épületről egy komplett tartószerkezeti szakértői vélemény. (Lásd felhasznált adatok – Ör utca. 3 Tartószerkezeti szakértői vélemény - Szigma Stúdió kft..) A vizsgálat során nem csak a kérdéses Ör utcai épületről, hanem az összes szomszédos épületről készült tartószerkezeti szakvélemény.

A szakvéleményben a vizsgált épületről rögzítésre került, hogy:

- *a munkagödör kiemelése csak a vizsgált épület alá alapozása, és az udvar valamint az alá nem pincézett épületrész magasabb padlósíkkal rendelkező traktusának megfelelő földmegtámasztása mellett valósítható meg.*
- *az épületen található kisebb károsodások az épület mellé építéssel érintett szerkezeteinek jetteléssel történő alá alapozását nem korlátozzák.*

*a vizsgálat alapján nem találtunk, az épületben, az épületen olyan szerkezetet, mely a tervezett mellé építés miatt előzetesen megtámasztást, vagy veszélyelhárítást igényelne.*

A szakvéleményben rögzítésre került az is, hogy a:

- *a több mint 140 éves, jó állapotú, tartószerkezetileg kármentes épület érintett épületrészében a szomszédos építkezéssel kapcsolatban állékonysági vészhelyzet kialakulása nem várható, de repedések megjelenésére, a meglévő repedések növekedésére számítani kell.*
- *a szomszédos építkezés dinamikus hatásokat is okoz. Ez az aláalapozáskor, de a későbbi szerkezet építés során is jelentkezhet, de a későbbiekben is előfordul. A rezgési hatások energiája nem olyan nagy, hogy a szomszédos épület egészére, tartószerkezeteire káros hatást gyakoroljon, de a kisebb merevségű válaszfalakon, gyengébb vakolatokon kisebb repedéseket az is okozhat.*
- *a süllyedések értékét kb. 2,0cm-es érték alatt kell tartani annak érdekében, hogy a tartószerkezeti károk elkerülhetők legyenek.*

Az Ör utca 3-as épület tartószerkezeti vizsgálatai és alapfeltárásai alapján tehát megállapításra került, hogy az épület két udvari szárnyának alapozási síkjai, és udvari kerítésének alapjai jelentősen magasabban helyezkednek el, mint a tervezett földkiemelési sík, így az épület alapjait aláalapozással, biztonságos mélységre le kellett mélyíteni. A Bohn kft. ezen aláalapozási munkákat készítette el a vizsgált épület tűzfalai alatt, a tartószerkezeti szakértői vélemény adatainak a felhasználásával alájuttalással. Az udvar területén a kerítést elbontották és ideiglenes kerítést építettek, a talajt pedig lött betonnal támasztották meg.

A Jet grouting aláalapozási eljárással készített alapsík mélyítést követően folytatódta tovább a munkák a szomszédos építkezésen, a földkiemeléssel és az új épület cölöpalapozásának kivitelezésével, de időben jelentősen elhúzódva. A jettelési munkák, majd azt követően a földkiemelés igen gyorsan még 2019 télen elkészültek, de a cölöpözésimunkák csak szakaszosan haladtak, az épület tervezett ütemezéséhez igazodva a József utcától kiindulva. A vizsgált épület északi szárnya mellett korábban még 2019 év júniusában, a végig alá nem pincézett déli szárny melletti cölöpöket csak később, 2020 tavaszán készítették el. Eközben egy hosszabb leállás is volt az építkezésen, 2019 nyarán, és őszén, mely idő alatt ki volt emelve a munkagödör a meglévő épületek mellett, de munkavégzés nem történt, szabadon kitéve az időjárási hatásoknak.

Az alapozás kivitelezése közben folyamatos felügyelet alatt volt a vizsgált épület. Ez csak a nyári és őszi leállás idején szünetelt. A munkavégzést kísérő felügyelet során geodéziai mérésekkel ellenőrzésre kerültek a tűzfalak mozgásai és rendszeres épületbejárások során lettek ellenőrizve a kivitelezés idején esetleg kialakuló, vagy változó repedések. A repedésekre gipszpecséték lettek felhelyezve, hogy azok állapotát pontosabban figyelemmel lehessen követni.

Ekkor készültek a Petik Bt közbenső állapotfelmérési jegyzőkönyvei 2019 év augusztusában és 2019 év decemberében. Ezek alapján rögzíthető volt, hogy repedések jelentek meg a Fsz. 5 sz. lakásban, illetve a meglévő repedések tágulása fokozódott.

- o A repedések figyelése alapján megállapítható volt, hogy a meglévő repedések nőttek és új repedések is megjelentek az épületen, miközben a mozgások

viszonylag kis mértékűek voltak. Ez az épület fokozott érzékenységét jelezte.

- o Az alapozási munkákat kísérő geodéziai mérések 2020 novemberéig 10-11mm-es süllyedési értéket állapítottak meg a vizsgált épületen. Már ekkor felmerült, hogy az épület tűzfalain meglévő repedéseket falvarrással erősítjük meg, annak érdekében, hogy azok ne nőhessenek, illetve, ha a későbbi szerkezetépítési munkák során eltakarásra kerülnek a tűzfalak, így azokat még az előtt meg legyenek erősítve, hogy azok az épülő új szerkezetek eltakarják.
- o A falvarrási tervek 2019 novemberében leszállításra kerültek, és a kivitelező elkezdte azok versenyeztetését.

Ezt követően is folytatódtak az alapozási munkák, az épület Horváth Mihály tér felőli szakaszán, és ekkor lettek lefúrva a maradék cölöpök a vizsgált épület déli szárnya mellett.

- Az alapozási munkákat kísérő geodéziai mérések 2020 márciusáig terjedő adatsorai alapján a teljes süllyedés végértéke – az alapozási munkák befejezésekor - 12-15mm között volt a tűzfalak esetében. M16 pont – 12mm. Az M7 pont 15mm.
- 2019 novemberben és 2020. március közepe között, több alkalommal, havi rendszerességgel végeztünk bejárást a vizsgált épületen, figyelemmel kísérve az épületen meglévő és növekvő repedéseket. A 2020.03.18-án kelt Levél105 című az addigi mozgásokat összefoglaló levélben a következő megállapításokat tettük:
  - o *A több különböző időben lefényképezett repedés kép összehasonlítása alapján, megállapítható, hogy az építkezés ideje alatt, kis mértékben nőttek a repedések, de a növekedés mértéke nagyon csekély. A növekedés, az elégtelen vízelvezetés miatt, a csapadékvíznek a koncentrált épület mellé folyása miatt alakulhatott ki.*
  - o *A repedések szemrevételezése alapján 2019.11.08 és 2020.03.18 között szembetűnő változást nem lehetett megállapítani.*
  - o *A repedések a tovább építés folyamán láthatóan mozognak, kismértékű növekedés tapasztalható, de a repedés növekedés mértéke nagyon kicsi, a szerkezet állékonysága szempontjából nem ítéltető veszélyesnek.*
  - o *A jelenlegi repedések mértéke alapján, azonban a falvarrásos megerősítés indokolt.*

A cölöpalapozási munkák lezárulása után, 2020 márciusától tovább folytatódtak az alaplemez és a felmenő szerkezet építésének a munkái. Ezek a munkák megszakítás nélkül folytak egész nyáron és ősszel a szerkezet építés teljes elkészültéig, lényegében 2020 év őszének a végéig.

A felmenő szerkezetek építését is kísérték geodéziai mérések, amíg az épület falát az épülő új épület el nem takarta. Ezen mérések során, 2020.07.01-ig az M7-es pont esetén összesen 20mm-es maximális süllyedést állapítottak meg.

Információink szerint a falvarrás 2020 nyarán elkészült. Ezt követően további károsodásokról nem kaptunk új információkat. A felépült 8 szint magas épület terhelésének hatására, ha kisebb mértékben is, de várható volt további süllyedések kialakulása a vizsgált épületen. Ezek mértéke azonban arányosan kisebb volt, mint az előző időszakban.

#### IV. A vizsgált épület és szerkezeteinek a leírása

##### IV.1 A vizsgált épület ismertetése:

A vizsgált épület az Őr utca vonalán, zárt sorú beépítésben helyezkedik el. Az épületről közvetlen történeti adatok, építéstörténeti leírás vagy eredeti tervek nem állnak rendelkezésre. Sajnos a Fővárosi Levéltár Tervtára sem őriz az épületről korabeli terveket.

Budapest régi térképeinek elemzése alapján megállapítható volt, hogy az épület építése az 1873 és 1878 közötti időszakra tehető. Az épület jelenlegi formájában már szerepel az 1878-as kiadású Budapest kataszteri térképen. A korábbi 1873-as Pest áttekintő szabályozási térképén valamint a korábbi 1872-es városrendezési terven az épület még nem volt ábrázolva. A későbbi térképeken már folyamatosan szerepel az épület.

Az épület építészeti kialakítása és anyaghasználata is a térképeken ábrázolt építési időhöz köti az épület megvalósítását.

Az épület U alakú alaprajzot formál. Az Őr utcára néző utcai kéttraktusos épületszányhoz két hátra nyúló oldalszárny csatlakozik, melyek az oldalsó telekhatárhoz illeszkednek. A két oldalszárny, egy hosszúkás belső udvart fog közre. Az udvart a hátsó telekhatár felől, kerítésfal zárja le. Az épület a két oldalszárnyának a végfala és az udvart határoló kerítés fala csatlakozik az építési telekhez.

A vizsgált épülettel északról szomszédos József utca 31-es épület későbbi építésű, a déli Őr utca 5-ös szomszédos épület közel egy idős a vizsgált épülettel, mivel az 1878-as térképen már szerepel. Az Őr utca 5-ös épület udvarában álló hátsó melléképület az 1878-as térképen azonban még nem szerepelt, a szomszéd a fellelt tervek szerint 1901-ben épült. Tehát a vizsgált épület mindkét szomszédos épülettől korábban épült.

A vizsgált épület alapincézett, földszint + I emeletes, magastető kialakítású. Az épület utcai és oldalszárnyai is alapincézettek, azonban a déli oldalszárny pincéje nem fut ki a hátsó tűzfal vonaláig. Az épület utolsó helyisége alatt nem készült pince.

Az oldalszárnyak közötti udvar alá, az utcai épületrész melletti sávban kb. 3,0m-es szélességben nyúlik csak be a pince, az udvar hátsó része nem került alapincézésre. Meg kell azonban jegyezni, hogy az udvar legvégén, az építési telektől az udvart leválasztó kerítés falba beépítettek egy kutat, melynek kiterjedt alépítménye a szomszédos földmunkák során feltárássra került. Az alépítmény részeként vízvezeték számára földalatti csatorna és kőfalazással védett kút is létesült, ezek erdei állapotukban maradtak meg az udvar alatt.

A vizsgált épület lakóháznak épült, a lakó funkciók mellett, a pincében egyéb kisipari tevékenységeket végeztek. Az épület eredeti lakófunkciója máig megmaradt, és jelenleg is lakott az épület.

Az épület a kor építési szokásainak megfelelő szerkesztésű. Az utcai épületszárny két traktus mélységű, a két oldalszárny egy traktusos kialakítású. Az utcai szárnyat nyeregvető

Vh  
11

fedélidom zárja le, a két oldalszárny felett, félnyereg tetős fedélidom készült. A félnyereg tető, a belső udvar felé lejt. Az hátsó telekhatár felé mindkét oldalszárnyat függőleges tűzfalak zárják le és az oldalsó telekhatár felé is tűzfalak határolják az épületet.

Az épület szintjei közötti közlekedést egy fölépcsőház biztosítja, mely az északi oldalszárnyban helyezkedik el, az utcai szárny belső udvari főfal mellett. A lépcső levezet a pincébe és felvezet az első emeletre. A lépcsőszerkezet, a lépcsőházat U alakban körítő teherhordó falakba befogott íves lebegő lépcső. Az íves kialakítást, a lépcsőházat U alakban körítő teherhordó falak íves lekerekítése teszi lehetővé.

Az emeleten a belső udvar felé forduló homlokzati falak mentén U alakban egy konzolos függőfolyosó készült. A konzolos függőfolyosó, a klasszikus szerkesztési rendben, a falakba befogott kő konzolokra támaszkodó kő lemezes szerkezet. A függőfolyosó mindkét oldalon kifut az épület hátsó tűzfaláig, az utolsó kőkonzol a tűzfalba lett befalazva.

Az épület építése után, időközben történt esetleges átalakítására vonatkozóan nem rendelkezünk információkkal.

#### *IV.2 A vizsgált épület szerkezetének ismertetése:*

Az épület szerkezeteinek a megismerése érdekében helyszíni feltárás készítésére nem volt lehetőség. A bejárás során azonban sok helyen láthatók voltak az épületszerkezetek, mert vakolat a felületeket csak részlegesen takarta. Az 1em. 14-es lakásban a felületek túlnyomó része vakolatlan, de a pince jelentős része is vakolat nélküli állapotú.

A vizsgált szerkezetek meghatározása a helyszíni bejárás során végzett szemrevételezéses vizsgálat és a kor építési szokásainak figyelembevételével történt.

Az épület tartószerkezeti kialakítása a XIX. században annak második felében szokásos építési és konstrukciós megoldásokkal készült. Az épület alapvető alátámasztó szerkezeteit teherhordó fal alkotják, melyek hagyományosan tömör téglából, illetve vegyesen kő és téglából falazva készültek. Az utcai és a belső udvar felé forduló homlokzati falak a szabályos rendben kiosztott nyílások miatt pilléres jellegűek, a középfőfal alapvetően falas szerkezet. Ezen kívül alapvetően falas jellegűek a telekhatár mentén álló tűzfalak.

Az épület alapincézett, de pince csak az épületszárnyak alatt készült, az udvarnak csak egy kis szakasza került alapincézésre. Ez a szakasz, az utcai szárny belső udvar felé forduló szakasza, ahol a két hátsó udvarba nyúló oldalszárny alatti pincét, egy szélesebb folyosó köti össze az udvar alatt, a belső udvar felé néző főfal mellett.

A hátsó telekhatár mellett álló kerítésbe beépült egy kút. Az eredetileg 14cm vastag téglakerítésfal, a kerítés közepén 45cm vastagságú pillérrel lett megerősítve, ez a pillér volt a kút tartószerkezete. A kerítés pillére alatt, egy kő elemekkel szabályosan kifalazott földalatti kút található az udvar burkolata alatt.

A vizsgált épület utcai szárnya két traktus mélységű, hosszfőfalas elrendezésű, a hosszanti főfalak az utcával párhuzamosak. A korabeli szerkesztésnek megfelelően mindhárom főfal, az utcai, a közbenső és a belső udvari is, a teljes homlokzati hosszon végighúzódik a szomszédos épületekhez csatlakozó tűzfalakig. Azonban a főfalakat, az épület középtengelyében a földszinten és a pinceszinten áttöri az épület bejárati kapubehajtója. A kapubehajtót a földszinten és a pinceszinten két utcára merőleges fal övezi.

A kéttraktusos utcai szárnyat lezáró tűzfal az északi oldalon légudvarral van megszakítva, a déli oldalon megszakítás nélkül – légudvar nélkül – készült.

Az oldalszárnyak hagyományosan egytraktusos kialakításúak, a két oldalsó telekhatárral párhuzamos főfal az udvar hossza mentén végigfut a teljes udvar hosszán. A telekhatáron álló tűzfalak nyílásmentesek, csak a kéménypillérek okoznak belső gyengítést a falszövetben, de légudvar nem készült. A végfali tűzfalak nyílásmentesek. A belső udvar felé forduló falak a nyílások miatt pilléresek. A falpillérek a pincétől az emeletig egy rendszerben kiosztott ajtó és ablaknyílásokkal áttörtek, a nyílások egymás felett készültek.

A déli oldalszárny vége nem került alapincézésre, egy nyílásosztás szélességben. Az alapincézett és alapincézetlen rész határán egy nyílásmentes fal húzódik végig mindhárom szinten.

*Függőleges teherhordó szerkezetek:*

Az épület falazatai és pillérei a pincészinthen, a földszinten és az első emeleten – az építés korára jellemzően - alapvetően régi nagyméretű tömör téglából és faragott kövekből vegyesen falazott, vegyes kő/tégla falazatok. A homlokzati falak hasonló vegyes anyaggal készültek, de nyílásokkal áttört pilléres szerkezetek. A pillérek is feltehetően vegyes kő/tégla szerkezetek. A pincészinthen a boltozatok alatt szintén vegyes kő/tégla anyagú falazat készült.

A helyszíni felmérések alapján az eredeti falvastagságok:

	pince	fsz.	1. em.		
Oldalszárny végső tűzfal	60cm	45cm	30cm		
Oldalszárny oldalsó tűzfal	75cm	62cm	45cm		
Oldalszárny udvari főfal	75cm	62cm	45cm		
Déli oldalszárny belső fal	45cm	30cm	14cm		
Utcái szárny udvari főfal	90cm	75cm	62cm		
Utcái szárny közbenső főfal	90cm	75cm	62cm		
Utcái szárny utcai főfal	90cm	75cm	62cm		
Utcái szárny oldalsó tűzfalak	60cm	45cm	30cm		

A tetőtéri tűzfalak már kizárólag téglá anyagú szerkezetek, a padlástér felé a fedélszerkezetek székoszlopait is befalazó merevítő pillérekkel készültek, minden oldalon, az oldalszárnyak véghomlokzatain is. A fal 14cm vastag, a merevítő pillér 29cm-re áll be. Ezen kívül a hosszanti tűzfalakban 45cm vastagságú kéménypillérek is készültek.

A fedélszerkezet a tűzfalba nem csak a befalazásokon, hanem ácskapcsokon keresztül is berögzítésre került.

A teherhordó falszerkezetek vastagsági méretei, túlméretezettek ítélték az egy emeletes épület terheinek elviselésére. Így tartalékokkal is rendelkezik.

*Vízszintes teherhordó szerkezetek:*

Az épület áthidaló szerkezetei is, az építés korára jellemző szerkezetekkel készültek. A pinceszint minden traktusában téglá anyagú, dongaboltozatos födémek találhatóak, teherhordási irányuk a hosszfőfalakra merőleges. A homlokzati szellőzőnyílások sávjában, a boltozatok megszakadnak és kiváltó boltövekkel vannak átváltva a nyílások közötti fő boltmezőre. feltárás nem készült így nem tudni, hogy a boltozatban készültek-e merevítő bordák, a nyílások közötti mezőben. A pincei boltozatok jelentős ívmagassággal készültek, masszív szerkezetek. A vállaknál 29cm, a boltozat közepén 14cm vastagsággal készültek, az alkalmazotti téglaméretnek megfelelően.

A lépcsőházi folyosó felett, a pinceszinten egyszerű poroszsüveg boltozat a szerkezet, 14cm vastagsággal.

A földszint feletti födém, acél gerendák közötti téglá boltozatos, un. poroszsüveg boltozatos födémek. Az eredeti szilárd – téglá boltozatos és acél gerendás födémek – megfelelnek a mai igényeknek is, általában nem kerültek cserére egy időközbeni átalakítás esetén sem, itt is mint jelenleg meglévő szerkezettel számolhatunk velük a teljes épület területén. Az építés idején az acél gerendák közötti boltozati mezőket tömör téglával falazták, orttéglák nélkül, esetünkben is ez készült.

Az 1. emelet feletti zárófödém csapos gerendás fa födém. Itt is a gerendák a főfalakra merőlegesen hordanak. A kéményeknél kiváltó gerendákra támaszkodnak. A légudvar feltehetően acél gerendára van kiváltva.

Eredeti szerkezet a belső udvar menti konzolos függőfolyosó. Ez, a belső udvari teherhordó főfal homlokzati pillérekbe befalazott kő konzolokból és rájuk terhelő kő lemezekből állt. Ezen szerkezetek korlátbekötése és lemezperemei rendkívül sérülékenyek, de a kő lemezek is elrepedhetnek, így érzékenyek a mozgásokra. A kő konzolok szélessége szokásos 15-20cm, a lemezek felfekvése megfelelő. Itt leesésveszély csak extrém elmozdulás mellett jöhet létre. Az építkezés idején, az önkormányzat a függőfolyosókat felújította, és a korlát rögzítéseket is javította, így azok jelenlegi állapota teljesen felújított.

Egy kőkonzol elem esetén lehetett, a konzol végén, repedést megfigyelni, de ez a konzol végi repedés nem érinti a kőelem teherhordását kedvezőtlenül.

A belső lépcső szerkezet a körítő íves falszerkezetbe befogott, egymásra támaszkodó kő lépcsőfokokból áll, íves kialakítású. Az eredeti építést megelőző szakvéleményben is rögzítve volt, hogy több lépcsőelem kilazult, korlát rögzítés kitörött. Az építkezés hatásaiból változást nem észleltünk.

A nyílások feletti áthidalók falazott boltövek. minden esetben tömör téglával készültek.

Az épület lefedése magas tető. A tető, a belső udvar felé lejt, valamint az utcai oldalon az utca felé. A fedélszék fa szerkezet, hagyományos kötőgerendás, székoszlopokkal alátámasztott szelemenes fedélszerkezet. A fedés cserépfedés. A fedélszerkezet a tűzfalakba be lett falazva, de azon felül acél kapcsokkal is be lett kötve. A padlástér jelenleg nincs sem beépítve, sem használva.

A belső udvar felé forduló tetőidomok vízelvezetése a hátsó telekhatár vonalán készült, két oldalt. Eredetileg a szomszédos telekre vezette a vizet, de a szomszédos építkezés átvállalta, hogy, az új szomszédos épület építésével párhuzamosan azt, a vizsgált épület udvara alatti

csatorna rendszerbe kötik be. Ez a bekötés a múlt év folyamán elkészült és visszajavitották az udvar beton burkolatát is.

#### *Alapozás:*

Az épület alapozása a falas teherhordó rendszerhez igazodó sávalapozás. Az épület belsejében, az elsődleges teherhordó falak alatt nem készült alapfaltárás. A két építkezés felé forduló tűzfal esetén lett előzetesen több helyen megnézve az alapozás alsó síkja, de ezek a falak a kivitelezés megkezdésének első ütemében aláalapozásra kerültek.

A pincei padló burkolatlan, döngölt földpadló.

### **V. Megállapítások**

A vizsgálat során megtekintettük a károsodott lakást és a szomszédos lakásokat, valamint a tágabb környezetét. A vizsgálatra kijelölt négy lakásból csak három lakást lehetett bejárni a vizsgálatra meghirdetett időpontban, az 1.em 15-ös lakást csak fényképeken lehetett megtekinteni.

A vizsgálat során az épületről és a tágabb környezetről megállapítható volt, hogy:

- A károsodással érintett lakás, már távolabb helyezkedik el az építkezéstől, a vakolatleesés, a negyedik axis – homlokzati nyílás - mögötti helyiségben volt.
- A vakolat leesésének idején a szomszédos telken folyó építkezésen építési tevékenység nem volt. A vakolatleválás közvetlen oka nem köthető konkrét, munkafolyamathoz. Nem zárható ki, hogy korábbi dinamikus hatások gyengítették a vakolat tapadását, és hosszabb idő óta egymásra halmozódó hatások miatt csökkent a tapadás mértéke, így a leesés már bármilyen kis hatásból is bekövetkezhetett. Ilyen hatás lehetett akár egy lehülésből adódó zsugorodás is.
- Az épületnek a szomszédos épület felé eső végén az építés megkezdése előtt is meglévő repedések további megnyílásának korlátozása érdekében elvégzett falvarrással kivitelezett erősítések elkészültek. Az épület végein új repedések megjelenése és repedés növekedés nem volt tapasztalható.

A vizsgált vakolatleválás helyének ellenőrzése alapján megállapítható volt:

- A földszint felett kialakított acélgerendák közötti téglá anyagú poroszűveg boltozatos födémről vált le a vakolat. A vakolatleválás helyén, a téglá boltozat anyagán tartószerkezeti sérülést, repedést, káros elváltozást nem lehetett megállapítani.
- A károsodás helyén a födémre felhordott vakolat a boltozatosan falazott födémmező íves felületét sík felületté egészítette ki. Így a vakolat vastagsága a boltozat alatt, 1cm-től, - a mérések szerint - közel 6cm-es vastagságig változott. Az 5-6cm-es vastagság már szokatlanul nagy önsúly terhet képvisel, és ezt a terhet a vakolat tapadásának kell egyensúlyoznia.
- A lehullott vakolat helyén egy kb. 15\*15cm-es felületen egy függőleges fa elem lett a boltozatba beépítve, feltehetően egykor függesztett terhet rögzíthettek hozzá. A fa elem vakolat tartása rendkívül kétséges, hálórövidítés nélkül nem vakolat tartó.

Vt 15



- A vakolatleomlással érintett födémmezőn az előzetes 2017-es felmérés során nem jegyezték fel mennyezeti repedéseket, de a mennyezetten és az alatta lévő válaszfalon beázásfolt volt, és repedések voltak a falfelületeken is.
- A vakolatleomlással szomszédos födémmezőn nem voltak az építés előtt látható repedések. A most lefolytatott bejárás során a szomszédos födémmezőn is lehetett repedéseket látni, tehát a mennyezetten új repedések jelentek meg az építkezés megkezdése óta.
- A kivitelező szakemberei a most lefolytatott bejárásunk előtt a lehullott vakolat melletti szomszédos födémmező vakolatát ellenőrizték. A vakolaton megjelentek repedések, de a vakolat nem volt tászkás így azt nem tudták levérni. A mostani helyszíni bejárás során, ezt a födémmezőt ismételten ellenőriztük, és ugyan azt lehetett megállapítani.
- A bejárás előtt a szomszédos építkezés kivitelezője a vizsgálatra kijelölt négy lakás mennyezetének és falainak a vakolatát kopogtatással végig ellenőrizte és a leválni akaró részeket mindenütt levverte. A vizsgált lakásokban leválni akaró sérült vakolat így nem maradt.

A környező tartófalak ellenőrzése alapján megállapítható volt:

- A födémeket támasztó falszerkezeteken mind a károsodással érintett lakásban, mint a szomszédos lakásban régi, évtizedekkel ezelőtti kialakult repedések voltak, amik a szomszédos építkezés megkezdése előtt már rögzítve lettek az építkezést megelőző állapotfelmérési jegyzőkönyvben. A rögzített repedésekre jellemző, hogy ezek a vakolat alatt a falszerkezeten is átmennek, és jóval nagyobb megnyílásúak, mint amit a vakolt felületen látni lehetett. A lakásokban elvégzett korábbi felújítások során ezeket a repedéseket mindig bevakolták, befestették és az építkezés előtt felvett jegyzőkönyvek, csak a vakolaton megjelent hajszálrepedést érzékelték és rögzítették. A falszövetben lévő, - kiékeléssel, falvarrással nem javított - repedések azonban idővel mindig megjelennek a javító vakolaton, a festéken, amiket gletteléssel, festéssel eltüntetni nem lehet.
- A veszélyelhárító vakolatleverések során a falakon lévő kis vakolatrepedések környezetében is levették a vakolatot, és ezzel a kivitelezők feltárták a meglévő falrepedések állapotát. A bejárás során tapasztalt és most látható repedésmegnyílás tehát a régi, a korábbi vakolásokkal, festésekkel eltüntetett, régi repedéseket mutatta meg. Ezek jelentős megnyílása nem köthető az építkezés hatásaihoz, mert már jóval korábban kialakultak, csak elfedésre kerültek.
- Azt meg lehetett állapítani, hogy az építkezés előtt felmért repedések tovább nyíltak építkezés folyamán, de a repedésmegnyílás mértéke nem volt veszélyes nagyságú. Ennek bizonyítékai az építés közbeni vizsgálati anyagok. Mind a Petik Bt által készített közbenső vizsgálati anyagok, mind a Szigma Stúdió által készített vizsgálati jelentések. A repedések a vizsgálat alapján kis mértékben tágultak, erősödtek és új repedések is megjelentek. Ezek a repedés növekedések, az építkezés hatásaiból származhatnak, de kis mértékűek voltak és nem jelentettek semmilyen veszélyhelyzetet az épület érintett – építkezéstől már távolabbi - részére.

- A vakolatleválással érintett helyiségben a falrepedés és a mennyezeti vakolatleválással érintett födémszakasz között nincs kapcsolat, azok egymástól teljesen függetlenek, egymástól távolabb is helyezkednek el.

## VII Összefoglalás

A káresemény miatt elvégzett vizsgálat alapján megállapítható volt, hogy a földszinti lakásban a poroszsüveg boltozatos födém mennyezeti vakolatának a leesése nincs összefüggésben az épület általános tartószerkezeti állapotával, az lokális, helyi károsodásnak tekinthető.

Az elvégzett vizsgálatok alapján, a szomszédos építkezés hatásaival sem hozható közvetlen összefüggésbe, mert az a szomszédos építkezés vizsgált épületre gyakorolt, jelentősebb hatásokkal járó munkafolyamatainak befejezése után hosszú idő elteltével következett be. Az aláalapozási munkák után közel két évvel, a cölöpalapozási munkák teljes befejezése után legalább háromnegyed évvel és a teljes szerkezetépítés is elvégezhető volt az épület mellett, jelentősebb károsodás nélkül. A szerkezetépítés is már hónapok óta késznek tekinthető az épület mellett.

A vakolat leválása a téglá boltozatos födémről előre nem látható, és nem jelezhető nem tartószerkezeti jellegű káresemény. A vizsgálat alapján azonban azt meg lehetett állapítani, hogy a leválás nem volt összefüggésben az épületen tapasztalható egyéb károsodásokkal sem.

Ezzel együtt nem zárható ki, hogy az építkezés hatásai, ezen belül a hosszabb idő alatt kialakuló süllyedések okozhattak kisebb torzulást a poroszsüveg boltozaton, valamint az építkezés dinamikus hatásai hozzájárultak a vakolatleválást előidéző tapadási erők csökkenéséhez, de mindezek, csak járulékos, és nem domináns hatásnak tekinthetők, a vakolattapadás csökkenésének feltehetően hosszú idő – talán évtizedek - alatt kialakuló folyamatában.

Megítélésünk szerint ezen vakolat leválást előidéző folyamatban számos hatás játszhatott közre, de a közvetlen kiváltó hatás mely végül is megindíthatta a leválást nagyobb valószínűséggel lehetett helyi jellegű körülmény, akár egy hirtelen hőmérséklet változás is.

Mind ehhez hozzájárult, hogy a vakolat anyaga szokatlanul vastag volt és a téglá boltozatos felületen a tapadást jelentősen gyengítő fabetéttel is át kellett hidálnia a vakolatnak, ami lokálisan kijelölhette a leválás kiindulási helyét. Nem zárható ki, hogy szerepe volt a leválás folyamatában az előzetes vizsgálati anyagban rögzített beázás hatásának is.

Összességében tehát a leesés nem utal karbantartási hiányra, nem volt korábban repedés, és egyéb előjel mely ezt előre jelezhetne volna, és közvetlen kiváltó ok sem nevezhető meg a káresemény kiváltó okaként.

A vakolat leválás káreseménye nyomán merült fel az épület veszélyességének, kérdése, és a vakolatleválás után rögtön elvégzett veszélyelhárítási, vakolatleverési munkák közben feltárt nagyobb megnyílású régi repedések feltárulása alapján pedig az épület állékonyságának a kérdése.

Megállapításaink alapján, a több mint százéves épület számos régi keletű, elvakolt, kiglettelt, de szerkezetileg általában nem javított falrepedésekkel gyengített tartófalakkal rendelkezett az építkezés megkezdése előtt. Ezek a repedések az épület megépítés óta eltelt időszakban

fokozatosan alakultak ki, főleg altalajmozgások, és a vegyes téglakő falszerkezet építési sajátosságai miatt. A repedések azonban összességükben nem jelentettek olyan nagy mértékű gyengítést az épület – egyébként teljes épülethosszon nyílásmentesen végig menő, az épület méretéhez képest erősen túlméretezett 45cm és 60cm vastag - tűzfalain, hogy az állékonysági problémát okozzon az épületen. Ezek a repedések csak a használat során okoztak mindig meg-meg újuló kellemetlenséget azzal, hogy minden javítás ellenére időről időre megjelentek.

Az eltelt több mint száz év alatt, az épület felújításai során ezek a repedések nem lettek szerkezeti javítva csak elvakolásra kerültek. Pont ezen korábbi karbantartások során elvégzett felületi javítások miatt nem voltak láthatók azt építést megelőző bejárások során. Ezen falrepedések megléte miatt az épület tartófalai igen érzékeny szerkezetnek ítélték. Rezgésekre, mozgásokra, a repedések tágulnak, ismét megjelennek, de a falrepedések nem okoztak állékonysági problémát, és a mellé építés is megvalósítható volt ezen falrepedések jelentősebb mértékű megnövekedése nélkül.

A vizsgált épület rendszeresen ellenőrizve volt a szomszédos építkezés teljes ideje alatt. A tapasztalt károsodások értékelése alapján beavatkozás is történt, az építkezéssel közvetlen szomszédos oldalszárnyak végét keretező falak - un. falvarrással – rozsdamentes acél szalagok beépítésével szerkezeti megerősítésre is kerültek. Az építkezéstől távolabb ilyen falvarrás nem készült, mert a belső udvari falakon nem jelentkeztek repedések és az oldalhatáron álló tűzfalak a szomszédos épület takarásában már nem voltak hozzáférhetőek, de a repedések megnyílása sem volt olyan mértékű mely veszélyeztette volna a megfelelő szerkezeti működést, az épület állékonyságát.

Az épület tartószerkezeti állapota a meglévő repedések figyelembevételével is megfelelően stabil, állékony. A repedések mérhető tágassága nem okoz a falakon állékonysági problémát és az építkezés hatására kialakuló többlet repedések sem okoztak veszélyes helyzetet.

A mennyezeti vakolat leesése nincs összefüggésben az épület általános tartószerkezeti állapotával, az lokális, helyi károsodásnak tekinthető.

Az érintett lakásokban a falak és mennyezetek átvizsgálása után, veszélyes, feltáskásodott vakolat nem jelentkezett, illetve a laza részek leverésre kerültek.

Kijelenthető, hogy az épület tartószerkezeti állapota nem veszélyes, az épületben lakások használata megengedhető. A lakhatás minőségét azonban a meglévő repedések mindenképpen hátrányosan érintik. A vakolatleverések miatti a belső felületek vakolata, burkolata javítandó. A javítást azonban célszerű az építkezés befejezése után elvégezni.

A kivitelezés idején a repedések állapotát továbbra is folyamatosan figyelni kell.

Mellékletek: M-1 Fotó melléklet

Budapest, 2021. január hó

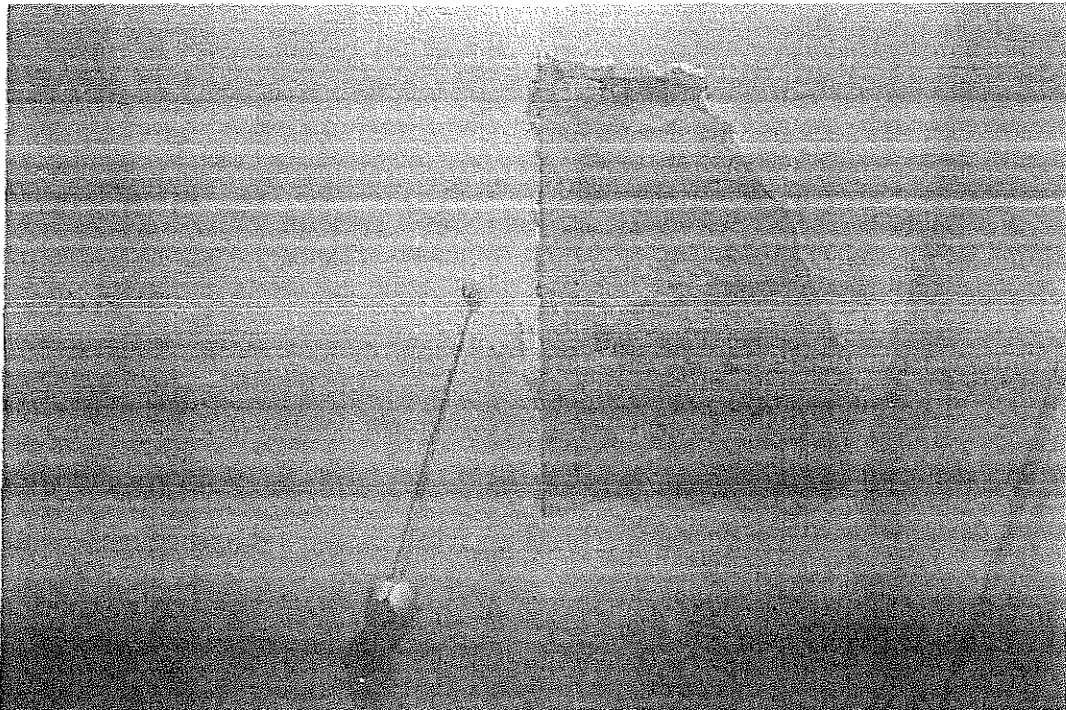
# M-1

## FOTÓMELLÉKLET

a

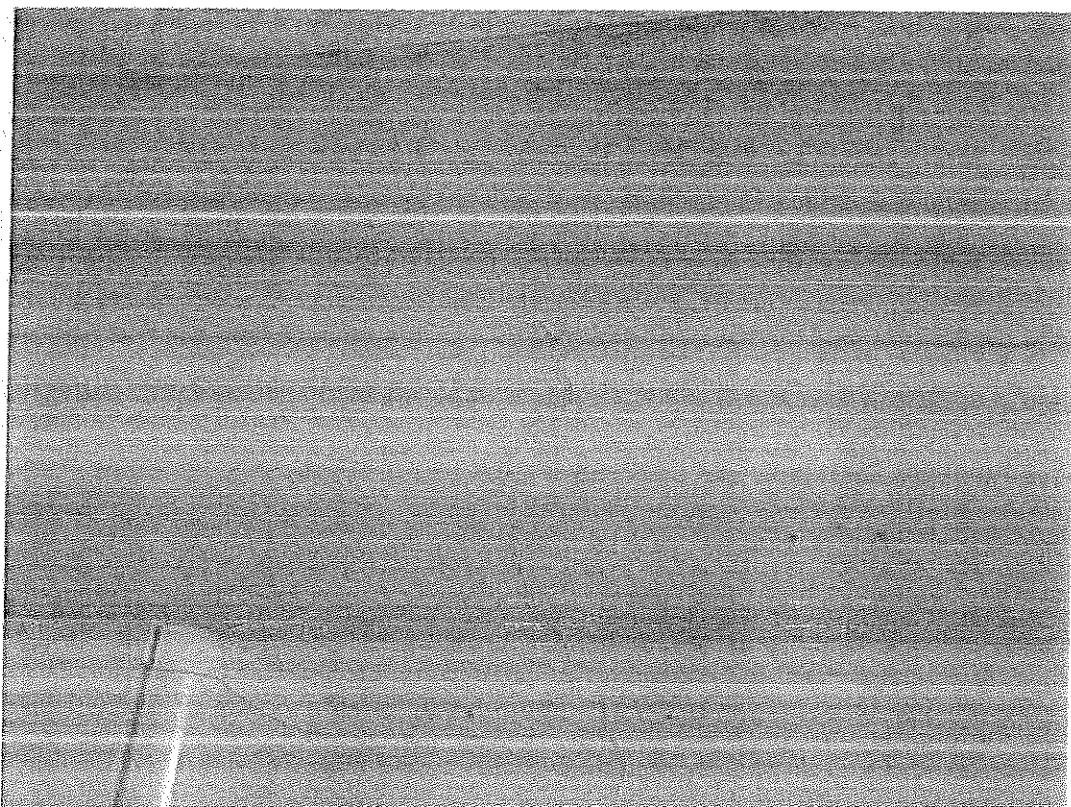
Budapest, VIII. ker. Ór u. 3. szám  
alatti épület kijelölt négy lakásában tapasztalt károsodásokról

A képek készítési ideje  
2021-01-18 és 2021.01.19

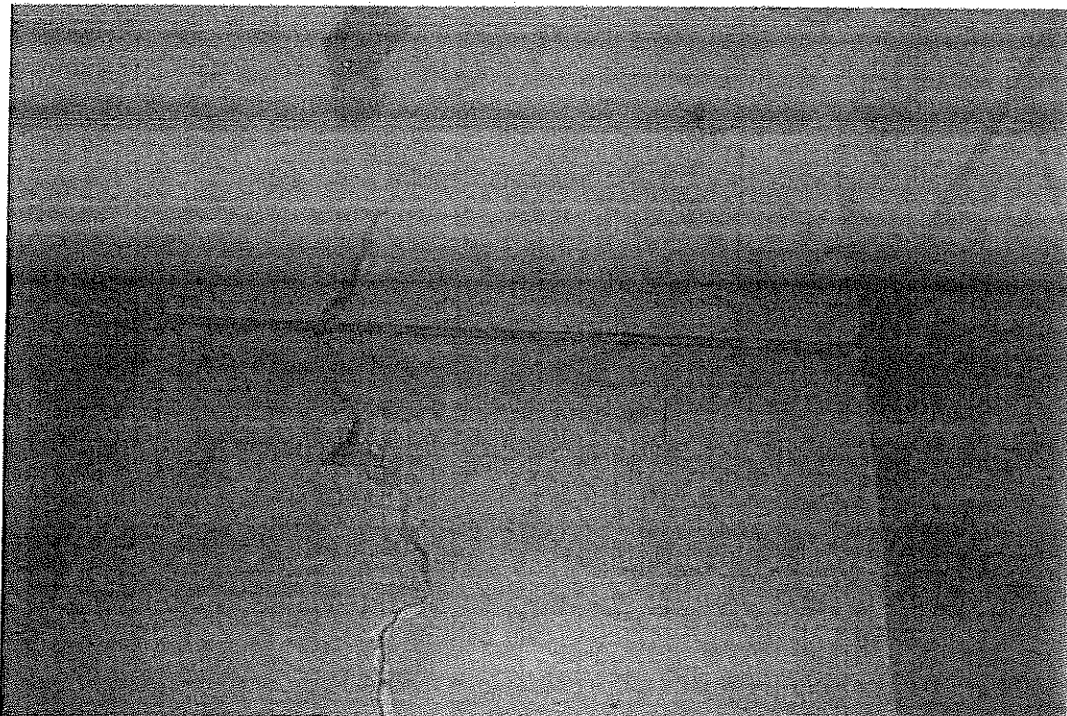


Fsz. 4 lakás. A vakolatleomlással érintett födémterület képe. A téglá boltozaton károsodás nem tapasztalható. A téglá boltozat mezőben látható a boltozatba beékelődő függőleges fa elem, és a leesett vakolatos mező környezetében a korábbi beázás nyoma.

VH  
19

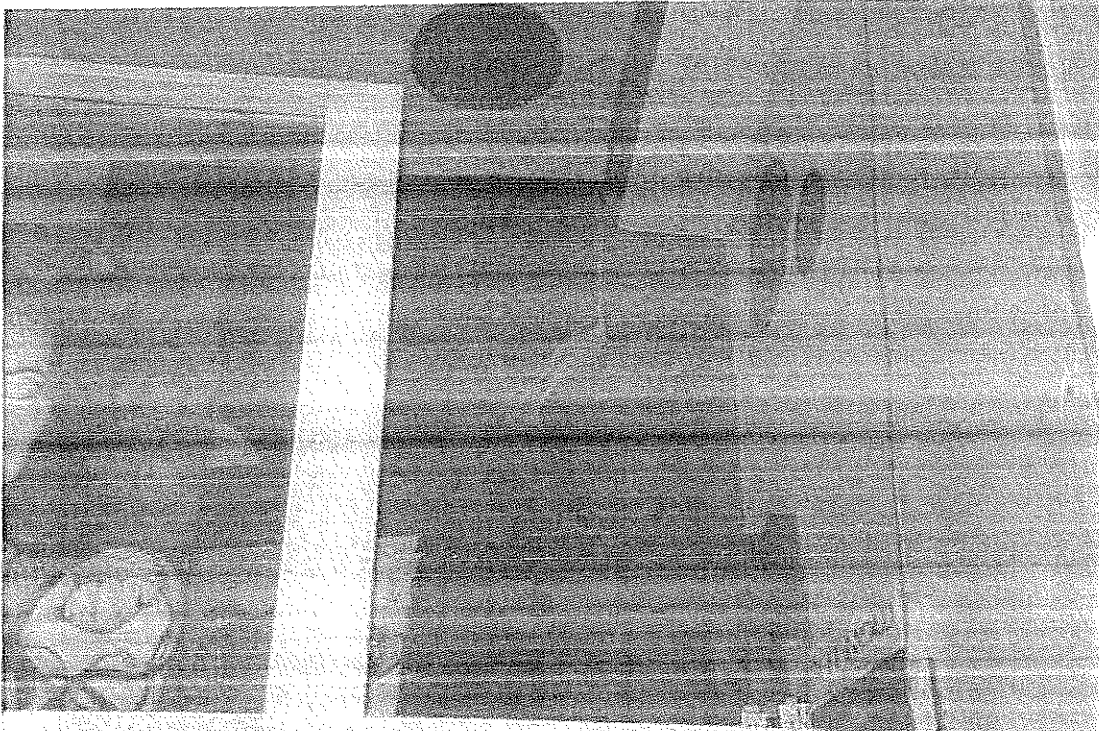


A Fsz. 4 lakás. konyhájában a tűzfali repedés képe a vakolatleesés napján, de még a vakolat leverés és a repedés feltárás előtt.



Fsz. 4 lakás. A falon lévő, vakolatleveréssel feltárt, régi repedés képe. A repedésnek nincs kapcsolata a mennyezeti vakolatleválással. A repedés szerepelt az előzetes állapotfelmérésen, de a 2021.01.18-án végzett vakolatvizsgálat során lett az itt látható módon feltárva. A fairespedések függetlenek a mennyezeti vakolatleválástól.

VH  
20



Fsz. 5 lakás. közelebb a tűzfalhoz. Régi repedés, melyen jól látható, hogy további megnyílás jelentkezett a festés óta. A leválni akaró részek itt is leverésre kerültek.



I.em 14. lakás kémény repedés. Ez a repedés is megvolt az előzetes állapotfelmérésen.

Vh  
21