



Elemző összefoglalás

Tárgy: Balatonalmádi, Dózsa György út 32. műhely kártérítési ügye

A tárgyi témában tartott helyszíni bejárás, 2013. június 14-én tartott egyeztetés és az azóta becsolt dokumentumok alapján megállapíthatók az alábbiak:

1. Az épület vízlevezető árok felőli oldala olyan méretű károkat szenvedett, hogy helyreállítása csak ennek a résznek a visszabontása után, új alapokról indítva képzelhető el. Ez a megoldás műszakilag irracionálisnak tűnik a tulajdonos szempontjából
2. Az épület maradandó károsodása több okokra vezethető vissza, mely okok külön-külön nem vezettek volna ilyen mérvű állapotromláshoz, azonban együttesen az épület részleges tönkremenetelét eredményezték. Az egyes vélelmezett okoknak az egész kár bekövetkeztére gyakorolt hatása, aránya nem, vagy csak bonyolult, költséges vizsgálatok után lenne valószínűsíthető. A legfontosabb kár okok az alábbiak:
 - a. Az épület kora, normál elhasználódása
 - b. Az épület építési idejéből következő technológiai, épületszerkezeti problémák
 - i. Az alapozási sík nem megfelelő megválasztása
 - ii. az alapozási mód
 - iii. koszorú hiánya, áthidalások módja
 - c. Felszíni vízelvezetés problémái
 - d. Ereszcatorna hiánya
 - e. A nyílt vízlevezető árok és az iszapfogó kialakítása
3. A bekövetkezett kár kapcsán polgárjogi értelemben nem beszélhetünk kártérítésről, mert annak feltételei nem állnak fenn, legfeljebb részleges kártalanításról, méltányossági kármérséklésről.
4. Mivel a 2. pontban felsorolt okok együttesen vezettek a kár bekövetkezéséhez, és mivel az okokkal kapcsolatos felelősség részben a tulajdonoshoz, részben az településüzemeltetéshez köthető, így a bekövetkezett kár következményén is osztozniuk kell, azonban ennek aránya - tekintettel a 2. pontra – költséges feltárások, szakértői vélemények készítése nélkül nem határozható meg.
5. A becsatolt bontási költségvetés reális, azonban nem tér ki az újrahasznosítható anyagokra, azok értékére, bár ez az egyeztetésen kimondott kérdés volt a város részéről. Tekintettel arra, hogy az épület veszélyes anyagot nem tartalmaz, és falazata jórészt újra használható vöröskő, így nem elhanyagolható költségcsökkentő tétel.
6. A becsatolt épületértéket semmi nem támasztja alá, sem összehasonlító piaci értékelemzés, sem bruttó pótlási érték nem került meghatározásra.
7. A jegyzőkönyvnek az a része, mely az építési előírásokra hivatkozva az épület áthelyezését, mint kötelezettséget említi, pontosításra szorul, hisz felújítás, esetén, az épület a régi helyen maradhat. Tehát annak elvi akadálya, hogy a vízelvezető árokkal összefüggésbe hozható károsodás javításra kerüljön, sem műszaki, sem jogi akadálya nincs.



A fenti tények alapján javaslom a megállapodást a károsulttal az alábbi alapelvek alapján:

1. Az épület állagának általános romlása nem a vízelvezető árok következménye, az ezzel összefüggésbe hozható károsodás az épület 3-5 méteres részét érintheti, így ezzel arányosan a kár 1/3-a, fele hozható ezzel összefüggésbe.
2. Az okok nem szétválaszthatóak, ezért a kárviselésnek is közösnek kell lenni. Ez megállapodás kérdése, tételezzünk fel $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ teherviselés.
3. Fogadjuk el a becsatolt költség és értékbecslés 70-80 % értékben. (hasznosítható anyagok levonása, értékelés kidolgozatlansága)

Költségbecslések:

Beadott költségek:

Bontás:	958 e Ft
<u>Építményérték</u>	<u>3.087 e Ft</u>
Összesen	4.045 e Ft

Értékbecslés-1.: (A vázolt alsó értékekkel számol)

Érték korrekció 80% $0,8 \times 4.045 =$ 3.236 e Ft

Vízelvezetéssel kapcsolatos épületrész 1/3 $0,33 \times 3.236 =$ 1.078 e Ft

Közös költségviselés miatti megosztás $\frac{1}{2}$ rész $0,5 \times 1.078 =$ **539 e Ft**

Értékbecslés-2.: (A vázolt felső értékekkel számol)

Érték korrekció nincs 4.045 e Ft

Vízelvezetéssel kapcsolatos épületrész 1/2 $0,5 \times 4.045 =$ 2.022 e Ft

Közös költségviselés $0,5 \times 2.022 =$ **1.011 e Ft**

A fenti alapokon nyugvó becslés alapján 500 e – 1.000 e Ft méltányos és korrekt ajánlat.

Amennyiben az épület vízelvezetéssel kapcsolatos károk helyreállítását kérné a tulajdonos a tervezett elbontás és új műhely építése helyett, az érintett épületrész helyreállítása hasonló nagyságrendet képviselne.

Balatonalmádi, 2013. július 26.