

GYOMASZOLG IPARI PARK Kft.
5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2
T/fax: 66/386-269
E-mail: ipgyomaszolg@internet-x.hu

Iktatószám: /2014.

Címzett:

Gyomaendrőd Város Önkormányzata
5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.

Tárgy: Lakásgazdálkodási
beszámolóhoz-
Intézkedési terv

Tisztelt Cím!

A Gyomaendrőd Város Képviselő-testülete 2014. január 30-ai ülésén hozott 44/2014. (I.30.) Kt. határozata alapján, amely utasította a Gyomaszolg Ipari Park Kft. ügyvezetőjét, hogy a februári képviselő testületi ülésre számoljon be a „2013. évi lakásgazdálkodási tevékenységről készített beszámolóban feltárt problémákra tett intézkedésekről, mutassa be ezen feladatok ellátásának költségvonzatát, mit kell a kezelői feladatokon belül ellátni és azok mennyibe kerülnek”.
A határozatnak megfelelően a Gyomaszolg Ipari Park Kft. ügyvezetője elkészítette a beszámolóhoz kapcsolódó intézkedési tervet, amely a következőkben részletesen ismertetésre kerül.

INTÉZKEDÉSI TERV

Az intézkedési terv a „Lakásgazdálkodási beszámoló”-ra épülő, azt részletesebben kifejtő dokumentum, amely a bérlakások műszaki állapotára vonatkozó a beszámolóban feltárt problémák ismertetéséről, a megtett intézkedésekről, ezen feladatok ellátásának költségéről szól, továbbá arról, hogy a kezelői feladatokon belül mit kell ellátni és azok mennyibe kerülnek.

A bérlakásokban feltárt műszaki hibák sorszámozva, röviden idézve lettek beazonosíthatóvá téve. A legkiemelkedőbb esetekhez képeket mellékelünk.

Endrődi út 5-7. szám alatti költségalapú bérlakások:

Előzmények:

Az lakások tervezője Novodomszki Pál építészmérnök (É-1-04-0101/99) volt. A lakások (16db, 3 tömb) 2000. és 2002. év között kerültek megépítésre a Széchenyi terv keretében. A megrendelő, építtető Gyomaendrőd Város Önkormányzata volt. A kivitelezés műszaki ellenőre Novodomszki Pál építészmérnök volt. Használatbavételi engedélyük 2002. 12.14-én emelkedett jogerőre. A használatbavételi engedélyeket Szarvas Város Jegyzője adta ki. A lakások a terv szerint épültek meg a tervdokumentációk alapján. A kivitelező a Thermix Kft. volt, amely időközben felszámolásra került 2007. évben és megszűnt.

A Gyomaszolg Ipari Park Kft. kezelésébe az átadás után kerültek a lakások. Az eltelt időszak (12 év) alatt a beépített épületszerkezetek, anyagok tartóssága, minősége többnyire kiderült, így felszínre kerültek az azzal kapcsolatos problémák is. Ilyen problémák a beszámolóban csak címszavakban említett, hibák a következők:

1-Az „épület tetőszerkezetének (eresz részén, kb. 1 m szélességben) a tetőléc korhad, néhány cserép porlik.”

A Gyomaszolg Kft. a cserepek minőségi problémájának észlelése után 2011.08.21-én, megkereste a gyártó céget (Tondach Magyarország) a garancia érvényesítése miatt. A gyártó

szakembere a helyszínen megnézte a cserép (Tatai hornyolt vágású, íves, natúr) hibáit és elismerte azokat. A gyártó jelezte, hogy szüksége lenne a vásárlást bizonyító számlára a garancia érvényesítése miatt. A kivitelező megkeresésre került levélben, azonban a kivitelező Thermix Kft. időközben megszűnt a jogutód vállalkozás pedig, nem tudta a szükséges dokumentumokat felmutatni, így a garancia nem érvényesíthető.

A Gyomaszolg Kft. a rossz cserepeket foltokban kicserélte a gyártótól kapott kb. 1200 db cserépből (megegyezik a tetőcserép típusa), azonban a cserép csere közben kiderült, hogy a cserepeket tartó cseréplécek az eresz részen, kb. 3 lécsor szélességben korhadtak, gombásak, tartószerepüket hamarosan elvesztik a cserepek megtartására képtelenek lesznek, ezért szükséges a mielőbbi cseréplécezés cseréje az eresz részen. A lécek korhadásához a Gyomaszolg Kft. álláspontja szerint a nem megfelelően kialakított-cserepek alatti-szellőző réteg hiánya vezethetett, ugyanis a tetőfólia és cserépléc közötti „ellenléc” nem került beépítésre az eresz részen, így az összegyűlt pára és víz a cserépléceket folyamatosan átáztatta, amely így elkorhadt.

A beszámolóban megadott „tételes költségfelmérés nélküli kalkuláció” javítási költsége (7.700.000,-Ft+Áfa összeg) a 16 db lakás három épületének, teljes kb. 1300 m² felület, új cseréppel és tetőlécezéssel történő felújítására vonatkozott, tehát a legnagyobb költséggel járó változata a tetőjavításnak, amelyre jelen pillanatban nincs szükség a tervező szerint sem. Ugyanakkor a tervezővel történt egyeztetés során, megbeszélésre került, hogy a tetőhéjazat eresz csomópontban történő feltárása után az elkorhadt lécezés cseréje történjen meg. Az előzetes számítás szerint a 3 sor tetőléc cserével érintett cserépfelület kb. 208 m².

Helyreállítás módja, költsége:

A cserépléc 208 m²-en (3 tömb összesen) való cseréjének költsége, bruttó: 483.680,-Ft

Intézkedés:

A cserepek szükség esetén, egyenkénti cseréjét a gyártótól kapott, a telephelyen rendelkezésre álló, új cserepekből pótolja a Gyomaszolg Ipari Park Kft.

A cserépléc cseréjének (208 m²) jóváhagyása esetén 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

2-Az „A,B és C épület lábazatánál a parapetfal és a folyosó betonburkolata meg van repedve.” (2. kép)

Ez a hiba elsősorban a teherhordó szerkezetek, elsősorban az alapozás hibájára vagy diletációs problémákra vezethetők vissza. Ezek tervezési vagy kivitelezési problémák. Teljes javításuk költséges, ezért a legegyszerűbben a hézagok tömítésével, vakolat és festés helyreállításával, betonburkolat esetén, amennyiben balesetveszélyes, úgy a burkolat cseréjével lehet orvosolni a hibát. Ennek megfelelően egy olcsóbb javítási és egy költségesebb teljes, helyreállítási költség változatot dolgoztunk ki:

Helyreállítás módja, költsége:

I változat: A meglévő padlóburkolati hézagok tömítése rugalmas anyaggal (szilikon) a falazatban lévő hézagok tömítése, majd vakolat és festés helyreállítása. Ennek költsége tömbönként bruttó 68.913,-Ft. A három tömb (A-B-C) összesen, bruttó 206.739,-Ft.

II. változat: A padlóburkolat teljes rétegrendjének felbontása után, új rétegrend -az eredetivel megegyező- építésével kerülne helyreállításra. A falazat helyreállítása megegyezik az I. változattal. Ennek költsége tömbönként, bruttó 386.113,-Ft. A három tömb (a-b-c) összesen 1.158.339Ft.

Ebben az esetben választani kellene a helyreállítás módja között (I. vagy II. változat) és annak megfelelően lehetne elkezdni a helyreállítást, akár ütemezve, tömbönként (3 db) is.

Intézkedés:

A helyreállítási munkák módjának és mennyiségének jóváhagyása esetén, 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

3-Az „A/3 lakás vakolata omlik” (3.kép)

Az épületek lábazata és a fölötte lévő vakolt falazat közötti vízszigetelés nincs kellő képen kivezetve a vakolatok külső síkjáig, így a nedvesség a vakolatok összeérése miatt, fel tud szívárogni a téglafalazatba is. A nedvesség átáztatja a vakolatot is, amely fagy hatására elválk a teherhordó téglafalazattól, „táskásodik”, leporlik és végül leesik a falról.

Ez a hiba több helyen tapasztalható az épületeken, kisebb-nagyobb mértékben. A fedetlen filagóriákat tartó falazat lábazatai rendszeresen leválnak a téli időszak után. Rejtett szigetelési hibák is lehetnek a vízszigetelésen, amelyek javítása nehézkes.

A vakolat leválás megakadályozása hosszútávon, csak a víz bejutásának megakadályozásával érhető el. A homlokzati részekben, ki kell keresni a vízszigetelés vonalát, szélét és meg kell hosszabbítani a vakolat síkján túlra. Ennek a leghatékonyabb és legesztétikusabb módja egy, egy vízorros bádogos szegély beépítése a vízszigetelés meghosszabbításaként. A javításhoz szükséges a környező vakolatok leverése sávosan és újra készítése, festéssel. A bádogos szegély beépítésére, minden tömbben (3 db) szükséges lenne a további vakolathibák megakadályozása érdekében.

Helyreállítás módja, költsége:

*Egy tömb (96,1 fm) bádogszegély beépítése, vakolat és festés helyreállításával:
bruttó 330.648,-Ft.*

A három tömb költsége (A-B-C) összesen: bruttó 991.944,-Ft.

A munkálatokat ütemezve, tömbönként (3 db) is el lehet végezni.

Intézkedés:

A helyreállítási munkák módjának és mennyiségének jóváhagyása esetén, 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

4-Az „épületekből főleg a konyhából kivezető szennyvízcső kis keresztmetszetű, ezért bontás nélkül nem lehet kitakarítani.”

Ez a hiba elsősorban a zsírlerakódás miatt jelentkezik a zsírban gazdag konyhai kivezető ágvezetéken. A meglévő kis keresztmetszetű cső takarítása nagyon nehéz, illetve bontás nélkül végső esetben el sem végezhető. Sajnos a rendszeres csőtisztítás elmaradt egyes lakásokban, így nehezebb a tisztítás. Megoldás lehet nagyobb átmérőjű PVC cső beépítése, de ez a bontás és helyreállítás miatt költséges.

Intézkedés: (A csődugulás megakadályozásának módjára javaslat)

A rendszeresebb csőtisztítás hatékony lehet a probléma kiküszöbölésére, ezért kötelezni kellene a bérlőket ennek időközönként (pl.: évenként, félévenként) történő elvégzésére.

Ellenőrzése a tisztítást igazoló számla felmutatásával történhetne.

Amennyiben jóváhagyja a Képviselő-testület a fenti javaslatot, úgy a kezelő értesíti a lakókat a kötelezettségükről, majd azt annak megfelelően ellenőrzi. Aki nem végezteti el a meghatározott időben a tisztítást, úgy ott a kezelő végezteti el és annak költségét ráterheli a bérlőre.

5- A „bejárati ajtókat, kaput a hőingadozás miatt évente több alkalommal kell javítani, mert nem lehet kinyitni”

A fából készült szerkezetek a nedvesség és hő hatására fokozott térfogatváltozást szenvednek, folyamatosan mozognak, ezért folyamatos odafigyelést, „gondozást” igényelnek. A Gyomaszolg Ipari Park Kft. kérésre a probléma felmerülésekor, rendszeresen javította, beállította az ajtókat.

Intézkedés: (Az ajtók megfelelő nyitásának biztosítására)

Az ajtók vasalását, be kell (után kell) állítani a hibák észlelésének kezdetekor. Mielőbb szólni kell a hiba észlelésekor, hogy szerkezeti hiba ne keletkezzen a nyílászárókban. A kezelő felhívja a bérlők figyelmét, hogy azonnal szóljanak a hibák észlelésekor a kezelőnek.

Magtárlaposi úti költségalapú bérlakások:

Előzmények:

Az lakások tervezője Novodomszki Pál építésmérnök (É-1-04-0101/99) volt. A lakások (8 db, 2 tömb) 2000. és 2002. év között kerültek megépítésre a Széchenyi terv keretében. A megrendelő, építtető Gyomaendrőd Város Önkormányzata volt. A kivitelezés műszaki ellenőre Novodomszki Pál építésmérnök volt. Használatbavételi engedélyük 2002. 12.13-án emelkedett jogerőre. A használatbavételi engedélyeket Szarvas Város Jegyzője adta ki. A lakások a terv szerint épültek meg a tervdokumentációk alapján. A generál kivitelező a Gyomaszolg Ipari Park Kft. volt.

A Gyomaszolg Ipari Park Kft. kezelésébe az átadás után kerültek a lakások. Az eltelt időszak (12 év) alatt a beépített épületszerkezetek, anyagok tartóssága, minősége többnyire kiderült, így felszínre kerültek az azzal kapcsolatos problémák is. Ilyen problémák a beszámolóban csak címszavakban említett, érintett problémák a következők:

6- A „műanyag nyílászárók vetemednek, tetőablakok rosszul zárnak.”

A műanyag nyílászárók közül a bejárati és a belső terasz felőli ajtó szélnyomás esetén nem tömítenek kellően. Egyes tetőablakokon is tömítési problémák jelentkeztek. Javításukat nyílászáró gyártó szakemberek bevonásával célszerű elvégeztetni a pontos hiba beazonosítása után. Végső megoldás a nyílászárók cseréje lehet, de ez a legköltségesebb megoldás lenne. Előtte a tömítő gumik állapotát célszerű átvizsgálni. A lakásokat lakó, bérlők megkeresésünkre nem jeleztek nagyobb hibákat a nyílászárókkal kapcsolatosan. A beszámolóban megadott „tételes költségfelmérés nélküli kalkuláció” javítási költsége (2.500.000,-Ft+Áfa összegű irányár) a lakásonként 1 db bejárati ajtó és 1 db erkély ajtó cseréjére, 8 lakásnál összesen 16 db ajtó és 28 db tetőablak cseréjére vonatkozott, tehát a legnagyobb költséggel járó változata a nyílászáró javításnak, amelyre jelen pillanatban nincs szükség.

Intézkedés:

Az első lépésként, szakemberek bevonásával megvizsgálásra kerül a nyílászárók tömítésének javíthatósága. Amennyiben ez elégséges és tömítéscserével vagy kisebb javítással megoldható a probléma, úgy ennek költsége fog jelentkezni. Amennyiben nem elégséges a tömítéscsere vagy egyéb javítás, úgy felméreti a kezelő, pontosan, szakemberekkel a cserélendő ajtókat, és azok számát, majd a költségvetést beterjeszti a Képviselő-testület elé döntés, jóváhagyás céljából.

7- Az „épület tetőszerkezetén néhány cserép porlik.”

A cserép típusa megegyezik az Endrődi utcai lakásokon lévő cserép típusával, ezért hasonló problémák jelentkeztek itt is, de nem porlás, hanem hosszirányú törés volt a tönkremenetel oka. A Gyomaszolg Kft. a cserepek minőségi problémájának észlelése után 2011.08.21-én, megkereste a gyártó céget (Tondach Magyarország) a garancia érvényesítése miatt. A gyártó szakembere a helyszínen megnézte a cserép (Tatai hornyolt vágású, íves, natúr) hibáit és elismerte azokat. A gyártó jelezte, hogy szükséges lenne a vételt bizonyító számlára stb. a garancia érvényesítése miatt. A kivitelező megkeresésre került a számla meg volt, de viszonteladón keresztül lett véve a cserép és a számlán nem szerepelt a felhasználás helye, így a garancia nem érvényesíthető. Ennek ellenére garancia keretében 1200 db cserepet szállított

le a gyártó, a Gyomaszolg Kft. telephelyére. A Gyomaszolg Kft. a rossz cserepeket kicserélte és folyamatosan cseréli, amennyiben hibát tapasztalnak a lakók és a kezelő.

A beszámolóban megadott „tételes költségfelmérés nélküli kalkuláció” javítási költsége 3.860.000,-Ft+Áfa összeg) a 8 db lakás két épületének, teljes felület, új cseréppel és tetőlécezéssel történő felújítására vonatkozott, tehát a legnagyobb költséggel járó változata a tetőjavításnak, amelyre jelen pillanatban nincs szükség a tervező szerint sem.

Intézkedés:

A cserepek szükség esetén, egyenkénti cseréjét a gyártótól kapott, a telephelyen rendelkezésre álló, új cserepekből pótolja a kezelő Gyomaszolg Ipari Park Kft.

8- Az „elválasztó kerítés deszka elemein korhadás tapasztalható”

A lakásokhoz tartozó hátsó udvarok fenyő, 1 m magas kerítésdeszkázattal ellátott kerítéssel vannak elválasztva. A kb. 10 éve készült kerítés a megépítéskor festve lett, de azóta nem volt valószínű festve. A lakásrendelet szerint a bérlők feladata a lakáshoz tartozó udvari kerítés festése. A fenyő deszkázat földhöz közeli része, néhol korhadásnak indult, ezért egyes elemek cseréje szükségessé válhat. Ez a mennyiség jelen esetben a teljes kb. 301f m hosszú kerítés kb. 10%-ka, azaz 30 m².

Helyreállítás módja, költsége:

A 30 m² fenyő kerítés deszkázat cseréjének, költsége: bruttó 277.292,-Ft.

Intézkedés:

A helyreállítási munkák módjának és mennyiségének jóváhagyása esetén, 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

9- A „penészesedés tapasztalható”

A lakások külső homlokzatán és tetőterének belső oldalán 5cm vastag hőszigetelés lett elhelyezve 2010. évben a hőszigetelés növelése érdekében, amely ténylegesen javította a hőérzetet a lakásokban. A „hő hidak” nagy része is megszűnt a szigeteléssel, de főleg a téli időszakban a benti ruhaszáritásból és állandó bent tartózkodásból adódó pára, továbbra is lecsapódik a leghidegebb felületeken, amelyen megtelepszik később a penész. A fokozott hőszigetelés mellett fontos a helységek időközönként történő rendszeres szellőztetése, mivel a felgyülemlett pára csak a szellőztetéssel tud hatékonyan távozni a helységekből. Az állandó szellőztetés érdekében a nyílászárókba szellőzőket lehet utólag beépíteni, amely biztosítja a helységek folyamatos szellőztetését. Célszerű lenne a fürdőszobai ablakokat ellátni szellőzőkkel a magas pára terhelés miatt.

Szellőző beépítés, költsége:

8 db szellőző, légbeeresztő beépítése, fürdőszobai ablakokba: bruttó 72.248,-Ft.

Intézkedés:

A kivitelezési munkák jóváhagyása esetén, 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

10- A „bérlakások felső szintjén található háromszög ablakainak festése, időszerű lenne, azonban azok megközelítése szinte lehetetlen”

Az érintett ablakok fix üvegezésűek, ezért nem lehet kinyitni őket, így a külső, homlokzati oldaluk festése körülményes, illetve homlokzati állványról lehetséges csak biztonságosan.

Ablak külső festés költsége:

8 db háromszög alakú, fix ablak külső oldali festése: bruttó 87.895,-Ft.

Intézkedés:

A kivitelezési munkák jóváhagyása esetén, 2014. évben elvégzi a kezelő a munkálatokat.

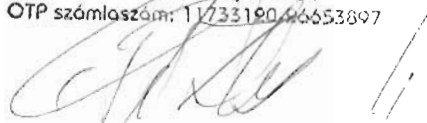
Kérem az „Intézkedési terv” elfogadását.

Melléklet: -1. pld. Fotó dokumentáció

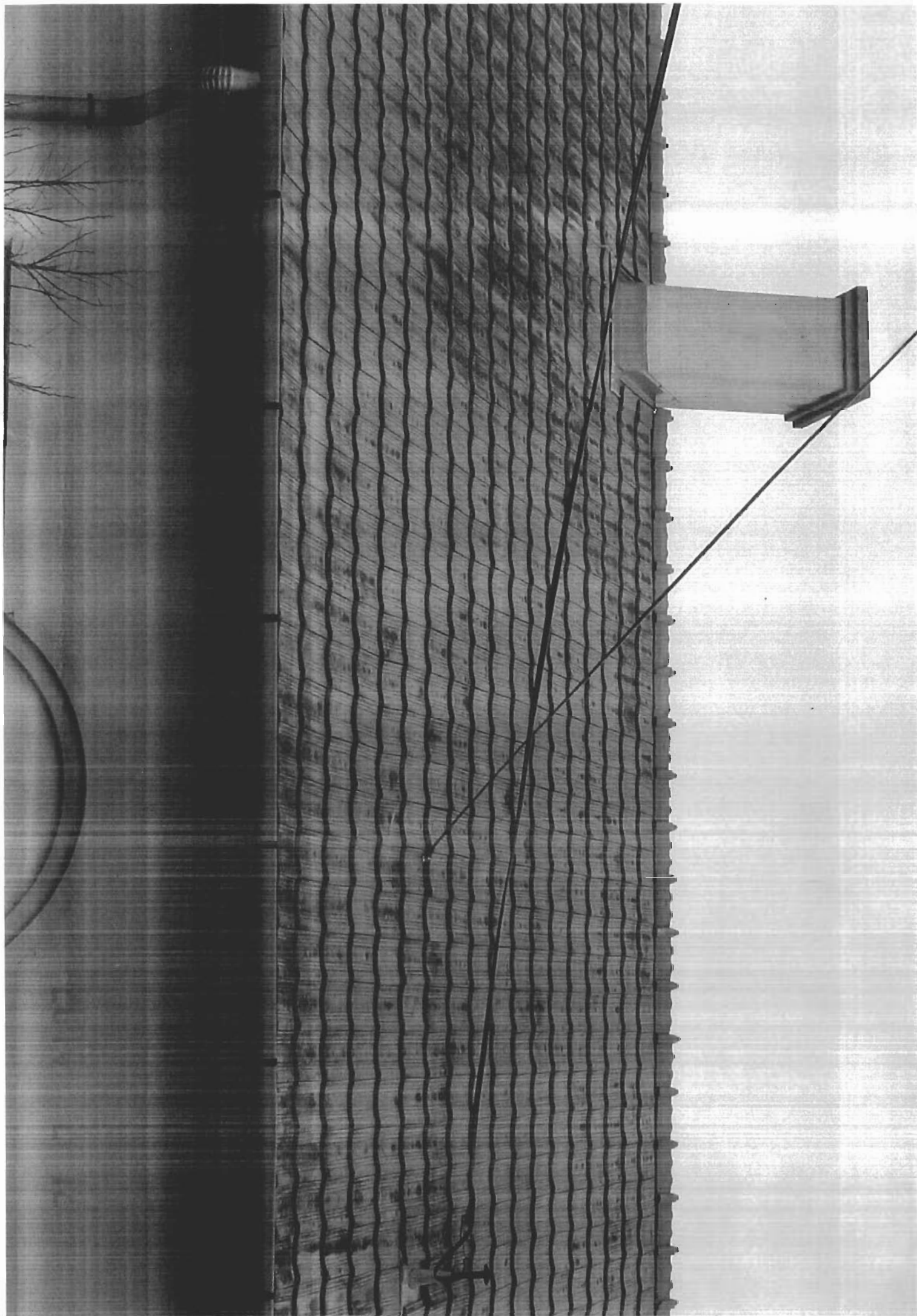
Gyomaendrőd, 2014. február 14.

GYOMASZOLG IPARI PARK KFT.
5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
Telefon: 66/386-233, Fax: 66/386-269
Adószám: 10665387-2-04
OTP számlaszám: 11733180-66653897

Tisztelettel:



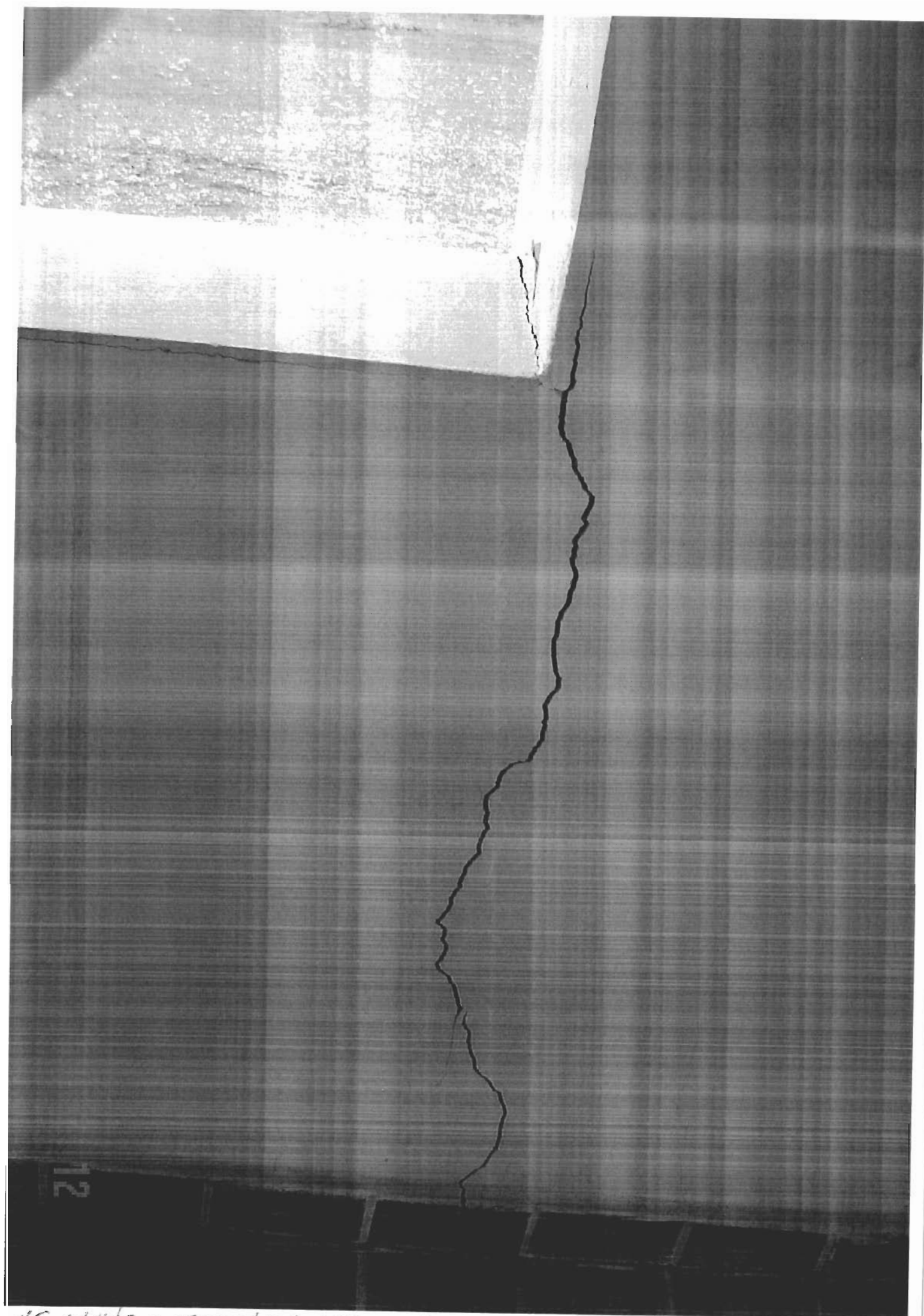
.....
Fekete József
Ügyvezető igazgató



ENDRŐDI U. 5-7 SZ., 1. GLAKÁS TETŐCSERÉP FELVÉTELE



ENDRŐDI U. 5-7, 16 LAKÁS FELTÁRÓ PADLÓBURKOLATHIBA



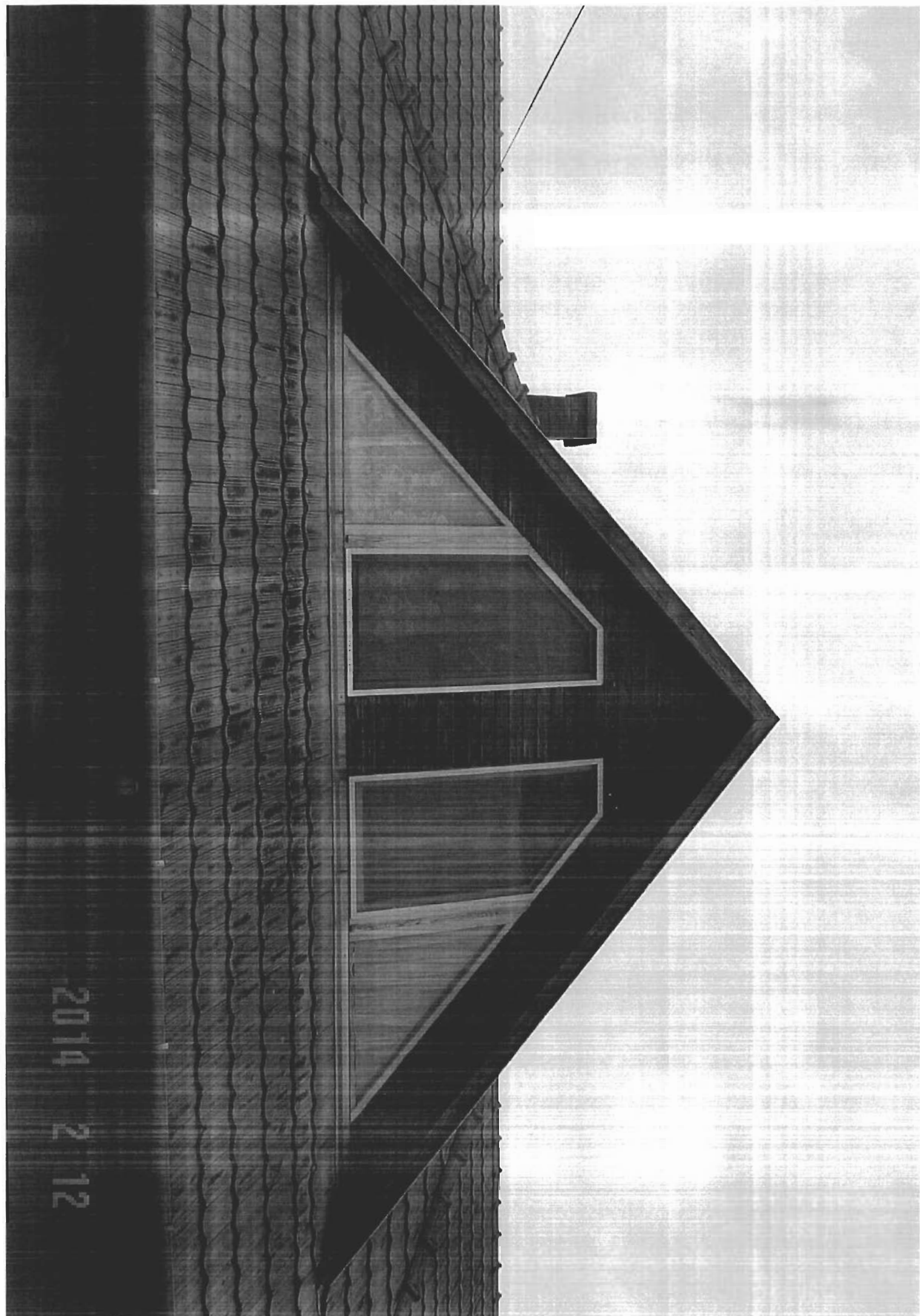
12

16 LAKAS / FELTARTÓ MELEKTI TAL REPERESE



2014 12 12

MASTĀRĶĀRĒSĪV. BLAKĀS TĒTĀ



2014 2 12

8. LAKÁS, HÁROMSZÖG ABIAKOK. FESTÉSE



8. LAKÁS, UDVARI KERÍTÉS, FAJITÁSA