

Beszámoló
a XX. kerület Pesterzsébet Ónodi utca 14. sz iskolaépület
bérleti szerződésének 1. számú mellékletében rögzített, tervezett felújítási feladatok
végrehajtásáról

Előzmények

A Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata pályázatot írt ki a tulajdonában álló, Budapest Főváros Önkormányzata által helyi védelem alá vont, Budapest XX. kerület Ónodi utca 14. sz alatti iskola ingatlan bérleti szerződés alapján történő hasznosítására.

Kontiki Szakképző Szakképzés Szervezési Nonprofit Zrt pályázatot nyújtott be az ingatlan oktatási és közművelődési célú hasznosítására, vállalva - az ingatlan rendeltetési célra alkalmas állapotának megteremtése érdekében, saját, ill. külső támogatók forrásaiból történő - részleges felújítását.

A pályázat alapján Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, és a Kontiki Zrt között bérleti szerződés megkötésére került sor. A bérleti szerződés 1. számú melléklete – mely elsősorban pályázati kiírásban, az épület állapotára vonatkozó információk és rövid helyszíni bejárás alapján készült – rögzíti a bérlő felújítási szándékait, melyek elvégzéséhez az önkormányzat hozzájárulását adta.

Műszaki előzmények

A Kontiki Zrt, mint bérlő és a felújítási munkák felelős megrendelője az ingatlan átvételét követően, a konkrét beruházási, felújítási tervek és ütemezés érdekében egy teljes körű ingatlan és műszaki állapot felmérést rendelt el.

A felmérés keretében elkészült az ingatlan építészeti felmérése, melyről ún. „Felmérési tervek” dokumentáció készült, ennek keretében az épület szerkezeti állapotára, a helyiségek méretére, valamint a metszetek rajzai és a homlokzatok kialakítására vonatkozó dokumentáció készült.

Kamerás felvételt készült az épületben és a épületen kívül, még az ingatlanban található szennyvíz csatornák állapotáról.

Drón felvétel készült az iskola és a bővítmény tetőzetének állapotáról.

Műszaki felmérés készült az épületen belüli fűtési rendszer állapotáról, egyeztetésre került a Távhőszolgáltató hőközpontjának műszaki állapota.

Szemrevételezésre került az épületen belüli ivóvízvezeték rendszer, a nyomóvezetékek és a fogyasztási helyeket közvetlen ellátó vezeték szakaszok.

Felmérésre került az elektromos vezeték hálózat és az épület villámvédelem kiépítettsége, műszaki állapota.

Statikai szakvélemény készült az egyes helyiségek padozatának terhelhetőségéről, a földem áttörések műszaki lehetőségeiről, módjáról, szemrevételezésre került az emelet és tetőtér közötti földem és mennyezetképzés műszaki állapota.

Felmérésre került a külső nyílászárók, különösen a gerébtokos ablakok tokszerkezetek és külső ablak szerkezetek állapota, javításának felújításának szükségessége, mértéke.

Felmérésre került a nyílászárók eredeti állapotra történő helyreállításának lehetősége.

Felmérésre került a falazat és aljzat burkolatok, felületképzések állapota, felújításának szükségessége, módja..

A félmérések megállapításai

- a) A Felmérési tervek alapján megállapításra került, hogy a meglévő helyiségek kismértékű leválasztásával az iskolai funkciók az iskolákra vonatkozó jelenlegi jogszabályoknak való megfelelés megteremthető, Jelentős építészeti átalakítást igényel a konyha és az új kommunális blokkok (földszint, emelet) kialakítása.
- b) A szennyvíz vezetékhalózati állapota nem megfelelő. Az épületen belüli teljes vezetékrendszer cseréje szükséges (feltételezhető, hogy még az eredeti -1900-as évek elején beépített – vezetékek vannak) . Át kell építeni a meglévő, tanuló szociális blokkból távozó szennyvizet fogadó kültéri (az ingatlanon belüli) aknát és a hozzávezető csőszakaszt. El kell hártani az ingatlan és a közterület határán kialakult dugulást, csatorna omlást.
- c) A tetőzet részleges felújítása – a már az önkormányzat által felújított részeken túl – az épület állagromlásának megelőzése érdekében szükséges. A közvetlen csapadék befolyást és a baleseti kockázatot jelentő szakaszok mérete nem jelentős, de felújítása szükséges.
- d) A távhőszolgáltatóval való együttműködésnek műszaki akadálya nincs, korszerű távhőközpont biztosítja az iskola hőellátását. A központifűtés vezetékrendszere és a hőleadók felújítással, műszaki korszerűsítéssel képesek biztosítani az iskola fűtését
- e) Az iskola ivóvízrendszere előregedett, a falban lévő vezeték szakaszok kiváltása, cseréje szükséges. A falon kívüli nyomóvezetékek 90%-ának cseréje szükséges.
- f) Az elektromos hálózat későbbi felújítása szükséges, az emeleti hálózati szakaszok cseréje, a fogyasztási helyek, kismegszakítók bővítése szükséges. Az épület villámvédelem kiépítettsége, és a vezetékek műszaki állapota felújított, megfelelő
- g) A statikai szakvélemény műszaki akadályt, kockázatot nem tárt fel.
- h) A külső nyílászárók, tokszerkezetek állapota sok esetben igényli a faszerkezetek felújítását, pótlását, egyes elemeinek cseréjét. A meglévő bádogozás nem biztosítja az ablakszerkezetek esővíz elleni védelmét. Az ablakok üvegezése energetikai szempontból nem biztosítja elégségesen az épület hőtechnikai megfelelőségét.
A nyílászárók felújítása során a fedőszínek kiválasztása csak örökségvédelmi jóváhagyást követően, azt figyelembe véve történhet.
- i) A hidegburkolatok állapota a folyosókon megfelelő, a szociális blokkokban, konyhában cserére szorul. Az egyes helyiségek parketta borítása, egyes esetekben felújítással megőrizhető más esetekben cserét igényel. A falazatokról esetenként vakolat omlás várható, annak javítása a felújítás keretében szükséges, élvédők felhelyezése szükséges.

Az emeleti folyosó és lépcsőház plafonjának nádazott részeit, állékonyság szempontjából vizsgálni, esetenként gipszkartonnal fedni szükséges.

A felújítási terv véglegesítése során, a felmérések megállapításait, a műszaki előírásokat és szakvéleményeket is figyelembe véve – a műszaki ellenőrrel történt egyeztetés alapján - az alábbi feladatterv alakult ki.

A felújítási terv felülvizsgálata során a műszaki célkitűzéseken túl **kiemelt szempont volt a fenntarthatósági szempontok érvényesítése, figyelemmel az Európa Parlament által 2020-ban elfogadott körkörös gazdaság új cselekvési tervében foglaltakra is.**

- 1) WC helyiségek számának bővítése, új helyiségek kialakítása, meglévők felújítása megtörtént.

Emeleten és földszinten új – női – szociális blokk, férfi/női személyzeti szociális blokk, földszinten mozgáskorlátozott szociális blokk került kialakításra.

A régi szociális helyiségek átépítése, felújítása –férfi WC, mosdó funkcióra – megtörtént.

A szociális helyiségek ivóvíz és szennyvíz vezetékai, szaniterei, hidegburkolata kicserélésre kerültek. A férfi WC-kben az eredeti WC válaszfalak, felújítva visszaépítésre kerültek.

- 2) Tálaló konyha, étkező kialakítás megtörtént.

A teljes konyhai gépészet, szakaszolt vezetékhálózattal kiépítésre került.

A konyhai helyiségcsoport kiegészítésre került konyhai dolgozók öltöző, WC-mosdó helyiséggel és zöldségelőkészítő helyiséggel.

- 3) Az udvari homlokzati vakolat helyreállítása nem történt meg.
Tervezett határidő: 2021 december 15

A szolgálati lakás oldali vakolatomlás oka feltárássra került. A Főtáv hőközpontjából az iskolába belépő gerincvezeték volt lukas – áztatta a falat – valamint a szolgálati lakás víz vezetéke szításra rozsdásodott.

A távhőgerincvezeték szakasz és a víz nyomóvezeték cseréje megtörtént, a fal száradása folyamatban.

- 4) Az alagsori épületrész víz szigetelésének helyreállítása nem történt meg.
Várható kivitelezési idő 2022 tavasz

A falak vizesedésének megszűnése érdekében, a külső oldalon megszüntetésre került a vizesedést okozó esővízgyűjtő medence, mely a vízelvezető járda és a csatlakozó növényzet találkozásakor létrejött növény burjánzás következtében és az esővíz elvezetésének hiánya miatt alakult ki.

A növényzet visszavágása, az esővíz elvezetése megtörtént.

A belső oldali falak, száradást lehetővé tevő rabcifal és légszűrő kialakításával festésével helyreállításra került.

5) Utcai nyílászárók felújítása: 1 db bejárati kapu, 48 darab faablak

A nyílászárók felújítása – az eredeti felújítási terv kibővítésével – megtörtént

Az utcai homlokzat dupla gerébtokos ablakainak tokszerkezetek felújítása, részben szerkezeti elem cserével, részben pótlással teljes egészében megtörtént.

A fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve

- az emeleti ablakok - külső és belső ablakszárnyakak- újra üvegezése hőszigetelő üvegtáblák beépítésével megtörtént (ez az eredeti feladattervben nem szerepelt – ez ablakonként (6 darab nyílászárny) mintegy 320 000,- Ft/ ablak többlet költséget jelentett.
- a földszinti ablakok – külső ablakszárnyak - újra üvegezése hőszigetelő üvegtáblák beépítésével megtörtént (ez az eredeti feladattervben nem szerepelt – ez ablakonként (6 darab nyílászárny) mintegy 160 000,- Ft/ ablak többlet költséget jelentett.

A felületképzés felújítása helyett a tokokról és a nyílászárnyokról a régi festékrétegek teljes egészében eltávolításra kerültek, alapozásra törtnő előkészítést követően, alapmázolva és egy fedő réteggel festve vannak. A második fedő réteghez a színikiválasztása az örökségvédelemi egyeztetést követően megtörtént.

A külső oldali nyílászárók felújításának összköltsége a tervezett 7 534 000,- Ft helyett mintegy 28 500 000,- Ft volt

A felmérések eredményeként a felújítási terv kiegészült a belső nyílászárók, ajtók, ajtók feletti ablakok felújításával.

Az ajtók és ajtók hiányzó elemeinek pótlása megtörtént, az ajtó tokok hiányzó elemeinek pótlása folyamatban van

A bejárati kapu felújítását a szakemberek nem javasolták, az új kapu örökségvédelemmel történő egyeztetése folyamatban van.

A belső nyílászárók és az udvari oldali műanyagnyílászárók, könyöklőinek burkolása mintegy 6 200 000,- Ft többletköltséget jelentett.

6) Utcai oldalon, kapu melletti esővíz levezető csatorna pótlása 2021 december 15-ig történik meg.

7) Elektromos hálózat, villámvédelem újra kiépítése, tanúsítása

Az emeleti elektromos hálózat újra kiépítése megtörtént.

A földszinti elektromos hálózat újra kiépítése, szakaszolva 2021 december 15-ig megtörténik.

A villámvédelem újra kiépítése várhatóan nem szükséges. Vagy csak a meglévő kiegészítése szükséges.

Tanúsítások a kivitelezés befejezését követően történik.

- 8) Falborítások eltávolítása, felület előkészítés, festés

A kivitelezés 90 %-ban elkészült, várható befejezés 2021. december 15.

- 9) A teljes fűtési rendszer cseréje, távhő kiváltás

A távhő kiváltásra és a fűtési rendszer cseréjére vonatkozó szándékot a szakértői vélemények és a fenntarthatósági szempontok alapján töröltük a felújítási programból.

A módosított energetikai korszerűsítés alapja, az utcai homlokzati nyílászáról energetikai felújítása – hőszigetelő üvegezés – mellett a meglévő hőleadók korszerűsítése és a hőleadók és a távhőközpont közötti vezetékrendszer korszerűsítése.

A vezetékrendszer felújítása keretében 27 db strang elzáró került beépítésre, hogy a hőleadók meghibásodása esetén, a javíthatóság érdekében ne kelljen a teljes vezetékrendszerben lévő vízmennyiséget (ivóvíz) leengedni.

Felújításra, cserére kerültek a hőleadók csatlakozó idomai a szabályozhatóság érdekében.

Az energetikai korszerűsítésre vonatkozó módosított terv következtében a tervezett gépészeti beruházási költségek megtakarítása részben fedezte a nyílászáróknál jelzett többlet költségünket.

- 10) Földszint kerekesszékek közlekedők számára történő akadály mentesítése a főkapu cseréjét követően, annak műszaki megvalósulását figyelembe vevő terv alapján, azt követően történik.

- 11) Az épület használt területeinek kiürítése, higiéniai állapotának helyreállítása megtörtént.

- 12) Tornaudvar újjáépítése

A tornaudvar balesetmentessé tétele, vas térhatárolók eltávolítása, fák gyérítése, gyökerek eltávolítása, növényzet karbantartása, gyomnövényzet jelentős részének eltávolítása megtörtént.

A toranudvarra telepíteni tervezett sportpályák kivitelezéséről, finanszírozásáról tárgyalunk több látvány sportág szövetségével.

- 13) Tornaterem padozatának felújítása

A tornaterem padozatának felújítása megtörtént.

A padozat hosszútávú egészségre nem ártalmas használhatósága érdekében, eltávolítottunk mintegy 80 m² penészes alapdeszkázatot, és parkettát.

Egészséges deszkázattal és parkettával visszaburkoltuk a bontott részeket.

Rugalmas, teherosztó aljzattal burkoltuk be a teljes termet és sportpadló borítást kapott a teljes terem.

A tornaterem használhatósága érdekében 3 helyen szüntettük meg a beázást, s tártuk fel a használaton kívüli kémények bonthatóságának lehetőségét.

Elvégzett, de korábbi feladattervben nem szereplő tevékenységek

Felmérési tervek és egyéb dokumentumok

Szennyvízcsatorna vezeték és külső vezeték szakaszok felújítása.

Belső ivóvíz hálózat átépítése.

Utcai nyílászárók üvegcsereje, hőszigetelő üveggel történő energetikai felújítása

A fenti beszámolómban részletesen felsoroltuk az elvégzett munkákat.

A beruházás, felújítás során egyértelművé vált számunkra, hogy jelentős értéket képviselő ingatlan felújításában van lehetőségünk részt venni, s tevékenységünkben, döntéseinkben ezt szemelőt tartva jártunk el.

Kizárólag első osztályú anyagokat építettünk be, vontunk be mérlegeléseinkbe szakembereket. A foglalkoztatottak és alvállalkozóink egyaránt azzal az alázattal vettek részt a felújításban, amely az épület korának kijár és a jövőbeni minőségi használatra való alkalmasság érdekében elengedhetetlen.

Munkánk minőségét, az elvégzett munkák megfelelőségét minden esetben műszaki ellenőr ellenőrizte és hagyta jóvá.

Elismeréssel tartozunk a tulajdonos önkormányzatnak, hogy ezt a páratlan iskolaingatlant megőrizte a saját funkciójában és most segítette az újbóli oktatási célú használatra való alkalmassá tételét.

Budapest, 2021. október 3.