

GÁSPÁR LÁSZLÓ

igazságügyi szakértő

ingatlan-értékbecslés, építészet, épületszerkezetek, épületfizika, építési beruházás
8000-Székesfehérvár, Borszéki u. 78.

tel: 06 30/432 66 55

e-mail: glszakerto@gmail.com

egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 51268509 adószám: 68127655-1-27

Iktatószám: 21/2021/GL.

Készült: 4 példányban/ 3 . példány

Igazságügyi magánszakértői vélemény a Velence Korzó ingatlanegyüttes állapotfelméréséről



Székesfehérvár, 2021. év május hó

Tartalomjegyzék

	<i>Oldalszám</i>
Előlap	1
Tartalomjegyzék	2
1. A feladat ismertetése	3
1.1. A megbízás adatai	3
1.2. Az irányadó tényállás	3
1.3. A szakértő nyilatkozata	3
2. Az alkalmazott módszertan ismertetése	3
3. A helyszíni megtekintés adatainak rögzítése, dokumentálása	4
4. A feltett szakkérdés megválaszolása	102

1. A feladat ismertetése

1.1. A megbízás adatai

Velence Város Önkormányzata (2481-Velence, tópart u. 2., képviseli: Gerhard Ákos polgármester) 307-9/2021. ügyszámmon megbízást adott az önkormányzat tulajdonát képező, a „Velencei-tó kapuja” elnevezésű projekt keretében megvalósult Velence Korzó épülete és a hozzá tartozó terület állapotfelmérésének elvégzésére, a jelenlegi állapot rögzítésére. A 2021. május 5. napjára – mint forduló időpontra – vonatkozó állapotfelmérésen túlmutató szakkérdések nem merültek fel.

1.2. Az irányadó tényállás

Dr.Szabó László közjegyző 45016/N/476/2020/11. ügyszámmon szakértői feladat elvégzésére rendelt ki a „Velencei-tó kapuja” elnevezésű projekt keretében megvalósult beruházási elemek üzemeltetésére létrejött megállapodásból fakadó javítási és karbantartási kötelezettség körébe tartozó vitás kérdések megválaszolásával összefüggésben.

A kirendelő végzés alapján az egyesített szakértői szakvélemény 2021. március 02-i időponttal készült el és került leadásra a kirendelő felé. A felek közötti kapcsolattartás keretében a 2021. május 5. napján fennálló állapot rögzítés elvégzésének igénye merült fel. A jelen szakértői feladat ellátása ezt hivatott teljesíteni.

1.3. A szakértő nyilatkozata

Az alapszakvélemény 2. pontjában a közreműködő szakértők a nyilatkozatukat megadták. E tekintetben az adott időpontra vonatkozó állapotfelmérésben, azaz egy esetleges változás leképezéséhez nem volt szükséges az összes közreműködő szakértő bevonása.

A korábban kirendelt építész szakértő kompetenciája keretében a fordulónapra vonatkozó dokumentálás írott és részletezett fényképes illusztrálás keretében elvégezhető volt az alapszakvélemény sorrendjében haladva, a könnyebb értelmezhetőséget szem előtt tartva.

2. Az alkalmazott módszertan ismertetése

A kiindulási információhalmazt az 5/2021/GL. számú, a kirendelésre elkészített egyesített szakértői vélemény jelenti. Az ott dokumentáltakhoz képest az eltelt időintervallumban az üzemeltető által szolgáltatott információk adatok, dokumentumok és a helyszíni (fizikai) megtekintést követően egy esetleges változás megállapítható.

Ennek a formája írott és fényképes és kizárólag a tényekre alapozottan történik. A forduló időpont 2021. május 5. napja, amely napon megtörtént a helyszíni megtekintés.

Ezen részt vett:

Berényi Benjámin (csak időszakosan)

Gáspár László igazságügyi szakértő

A helyszíni megtekintés kezdő időpontja: 2021. május 05. 08.57 óra

befejezése: 2021. május 05. 13.15 óra

3.

A helyszíni megtekintés adatainak rögzítése, dokumentálása

1. Az alapszakvélemény II. fejezet 1. pontja – Környezetrendezés

1.1. Zöldfelületek

A SPAR környéki füvesített felületeken egyszeri kaszálás megállapítható. A szoliter díszfa kitámasztói nincsenek helyreállítva.



A lekerített (kerítéssel elzárt) partszakaszon a járda nincs lezárva, a térvilágító oszlop változatlan helyzetű (ferde).



Az első dekkhez vezető gyalogos út kerítéssel lezárt, kapuzata nyitott. A kerékpártartó sérült állapota változatlan, a letaposott fűfelület sincs helyreállítva.

A gyalogjárda és a magántulajdonú vendéglátó létesítmények környezetében a letaposott fűfelület nincsen pótolva.



A lezárt SPAR melletti feljáró környezetében a fűfelület nincsen levágva és gondozva.



A járda melletti letaposott fű nincsen helyreállítva, a szemét összeszedésre került.

A SPAR környezetében a parkolófelület terelő szigeteinél a szegélyeknél földfeltöltés látható, a letaposottal együtt ennek felülvetése vagy pótlása nem látható.



A másik terelőszigeten a zászlótartók változatlan helyzetűek.

A parti sétány és tómeder közötti szakaszon a fűfelület kipusztult, a fűpótlás nem történt meg. A dísznövényzeten a karbantartás nincs elvégezve.

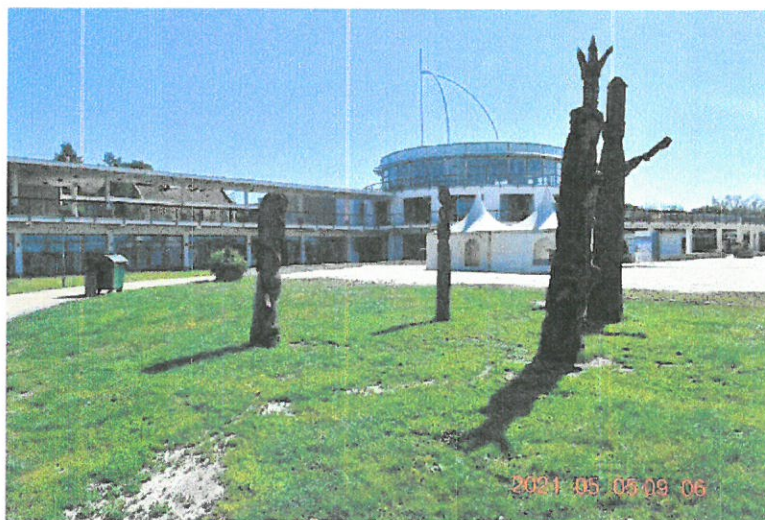


A térvilágító oszlopok helyzete változatlan (ferde).

A parkolófelület és tómeder közötti fűfelület letiport, foltosodó, tápanyag-utánpótlás nem látható.



A szoborpark környezetében a fűfelület letaposott, pótlás, gyepápolás, tápanyag-utánpótlás nem történt.



A büfék felőli zöldfelület kikopott, pótlás, tápanyag utánpótlás nincs. Megállító tábla a füves helyeken van elhelyezve.





A strandlabda pálya környezetében a fűfelület gondozatlan, homokkal telített, kikopott.



A sövény sor karbantartása nincs elvégezve, pereme szélhorda homokkal telített.

Az ökopark területén
fűkaszálas nem történt, a
díszfák gondozatlan
állapotban vannak.



A sétálóút elgyomosodott,
nyomvonala alig kivehető,
a növények nincsenek
karbantartva.



A térburkolat elgyomosodott, az ökopart egész területén gondozás nincsen. A part felőli sétálóút kerítéssel és kapuval lezárt, átjutás nem lehetséges a sétányon.





A sétálóút területét a gyom és a növényzet „visszahódította”, a fű nincs lekasztva, a növényzet karbantartása nem lett továbbra sem elvégezve.



A Korzó épület szervizútja mögötti szigetek zöldfelülete pótolva, karbantartva nem lettek (kaszálást kivéve), az gyomos, gondozatlan.



A szemét összeszedése megtörtént, a fűfelület lekaszált, a növényzetek melletti kaszálás részleges. A növényzeteken azonban nincs karbantartás elvégezve.



A csepegtetőrendszer nem folytonos, elült a felületben, a növényzet pótlása elmaradt.

A csepegtető csővezeték elült a gázos fűfelületben, karbantartás nincs, a vezetékrendszer nem használható, a növényanyag ápolatlan.







A hunter-fejek azonosíthatók, de továbbra sem működik a rendszer.



A virágdézsákban lévő növényzet gondozatlanok, egy dézsa szétörött.



Összegzés

A strandterülethez csatlakozó fűfelületen szemétösszeszedés, az építmények csatlakozó részein gaztalanítás és fűkaszálás megtörtént, de a növényanyagok karbantartása, pótlása, fűfelületeken pótlás, rávetés nem történt. Az ökopark területén semmilyen karbantartási munka nincs elvégezve, a terület a vízparton át nem közelíthető meg jelenleg.

1.2. Kerti berendezések

1.2.1. Padok

Állapotukon változás nem volt látható, ugyanazon elemek vannak a projekt-területen, mint korábban, ezek változatlan helyzetűek, deformálódtak (kivéve: ökopark), felületükön a bevonat hiányos.





1.2.2. Szeméttartók

Kitakarításuk megtörtént, a megtekintéskor is két fő végezte a szemetgyűjtést, a sétálóút (kígyónyelv sétány) melletti gaztakarítást. A szeméttartók állapota változatlan. Jelnetős a rongálási kár, ezek nincsenek kijavítva, az üzemeltető felelősségebe tartozó.







A virágcserep opciós csikk tárolója változatlan.



1.2.3. Kerékpártároló

A korábban észlelt rongálás-jellegű károsodások most is láthatók, kijavításuk nem történt meg karbantartás keretében.



1.2.4. Tájékoztató táblák, kandelábertek

Állapotuk a korábbihoz képest változatlan helyzetű.



1.3. Szoborpark

Karbantartásnak nem látható nyoma a faépítményre felrakott szerelvények tekintetében. A csavarhiány és védőkupak hiánya továbbra is balesetveszélyes, instabilak.



A szoborpark környezetében egy játszógép (Double Strike) került elhelyezésre a fényképezhetőséget kizárva, a turisták számára.

A villanyelosztó szekrény felül dróttal megerősített, alul gumikötéssel. A gépek az önkormányzat tulajdonú elektromos csatlakozó rendszerről üzemelnek.

1.4. Egyéb eszközök

A sétányok mellett a különféle pavilonok jelenleg is láthatók, jelentős számuk a rálátást, felnyílást a tóra, a sétányon haladók, vagy az épületben tartózkodók számára gátolja.



Kitelepülés történt 10 db pad + asztal (4 személyes egyenként) a strand területet csökkentve a „Sakáltanya” előtt. Ez az alapszakvélemény időszakában nem létezett. Mögötte a sétálóút, rengeteg megállító táblával.



A büfék a korzó hátsó bejárata mögött térburkolattal a sétányt eléri változatlanul, továbbterjedőek, a strand rovására, a reklámtáblákkal a sétálóutat leszűkítve.





Korábban is létezett és jelenleg is működő a mozi pavilon előtti játékgép. Ezek az elektromos elosztórendszerrel működnek, részben a vízelvezetési folyókába „ültetve”.







A moziépület esztétikai „élménye” vitatható az eredetileg tervezetthez képest.

A játékgép üzemelő és számuk növekvő a „vattacukros” pavilon környezetében, hasonlóan üzemeltetve az előzőekhez.



A SPAR bejáratnál is üzemelő a virágpavilon, jelentős kitelepüléssel szűkítve a közlekedőteret.

Újabb kitelepülést észleltem a strandterület rovására WPC burkolattal a Berényi gyorsétkezdé előtt. Mérete 6x30 méter. ezen árnyékoló építmény is kialakított. Kapcsolt a funkció a sétány másik felé lévő épületbővítémmel.



További kitelepülés történt a Krém Cukrászda mellett a zöldfelület rovására.



A lezárt feljáratok mellett pavilon és raklapok tároltak, a szabad sétálófelületet csökkentve, az épület felújítását gátolva.



A díszmedence mellett kerekas „goffri” (utánfutós) is látható, üzemelően. A kilátást teljesen lerontja, a közlekedést akadályozza.



Az ülőkesor helyzetében és állapotában nincsen változás, a szél által a térburkolatra felhordott homok nincs eltávolítva, a strand felől pedig a felhalmozódó homokkúp visszaterítése



1.5. Játsszóterek

1.5.1. Ugrálóvár

Acélváza hiányos, kitakarítása és a szemet összeszedése megtörtént, a párnák behelyezettek, karbantartási hiányosság továbbra is fennáll.



1.5.2. Játszótér

A gyerekcsúszdán a lemezelést javították. A híd részen a törött és hiányzó elemet kicserélték.



A feljáró épület részlegesen felújított. Csavarfejek kúpjai nincsenek pótolva. A gumifelület deformálódó (kagylósodó), de a szennyeződésektől letakarított. A csúszda műanyag lemeze elálló, a feljáró lemezét kicserélték.



A műszaki beavatkozások eredményeként az üzemeltető a kombinált játékház csúszdával, kötélhálával, rugós játékra a 78/2003. GKM rendelet 9. § (1) bekezdés szerinti engedélyt 2021. 04.29-én megadta a szezon előtti nyitáshoz.

A jegyzőkönyv a játékház karbantartó festését, lazúrozását azonban előírta.

2019.		Kapcsolat felv. Zeitler Gábor - kivitelezéssel	10.	2019.		Egyeztetés
02.18.		(javítási munkákról)		01.31.		Siemerovce -
2019.		A játékház karbantartási		2019.		tervezési
05.10.		munkálatait elvégzette		05.15.		aranyintézet
2019.		A játékház karbantartási		2019.		
09.01.		munkálatait elvégzette		09.03.		
2019.		Játékház ellenőrzése		2019.		
12.16.		Játékház karbantartási		12.16.		
2020.		munkálatait elvégzette		2020.		
05.18.		Játékház karbantartási		05.18.		
2020.		munkálatait elvégzette		2020.		
09.04.		Játékház karbantartási		09.08.		
2020.		munkálatait elvégzette		2020.		
12.10.		Játékház ellenőrzése		12.10.		
2021.		Játékház szezon előtti		2021.		
04.29.		karbantartási munkálatait elvégzette		04.30.		

Ebből látható az is, hogy évente a felülvizsgálat – szezonnyitások előtt – megtörténtek az üzemeltető által.

Az ökopark területén lévő játszótérnél a korábban jelzett karbantartási hiányosságok változatlanul fennállnak, azokra nézve nem történtek meg a szezonnyitást megelőző installációk és üzemeltetési engedélyek meghosszabbítása. Állapotuk tovább romló, a terület „gazdátlan”. A fafelületek felületkezelésre szorulnak.





Elemek hiányoznak a lengőhintáról.





Ebben az állapotukban nem üzemeltethetők, a 78/2003. (XII.27.) GKM sz. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján az eszközök használatát meg kell akadályozni az üzemeltetőnek (jelenleg nem megközelíthetők legálisan, a sétány le van zárva!).

1.6. Sportpályák

Az aszfaltpályán a hosszanti repedések jelenleg is fennállnak, festés teljesen lekopott.



A strandlabda pálya és a füves rész felületén karbantartás (homok összeszedése, füves területek gondozása) nincs elvégezve.



1.7. Kerítések

A kikötő környezetében épített Bekaert típusú kerítés ideiglenes rögzítései változatlanok (károkozás miatti). Karbantartás körébe tartozó.



A hídra vezető sétány melletti kerítés állapota változatlan.

A hídon a térvilágító oszlopon az elektromos összekötési pont továbbra sincsen szakszerű módon kijavítva. A fakorlát-elem felületkezelésre szoruló, nincs e téren változás.



1.8. Zuhanyzóhelyek

1. Öltözőhely

A zuhanyzóhelynél a fémlemez- csiga alatt a homok nincsen visszatöltve, a kiálló négyzetes talp balesetveszélyes.



2. Zuhanyzó

A szerelvények hiányoznak, a betonszerkezeten az elszíneződés fennáll, a lemezelés fellazult, a medencében homok van.





3. Ülőpad

A WPC bevonatok állapota változatlan. Szegélyezések letörve, kijavítás nem történt.

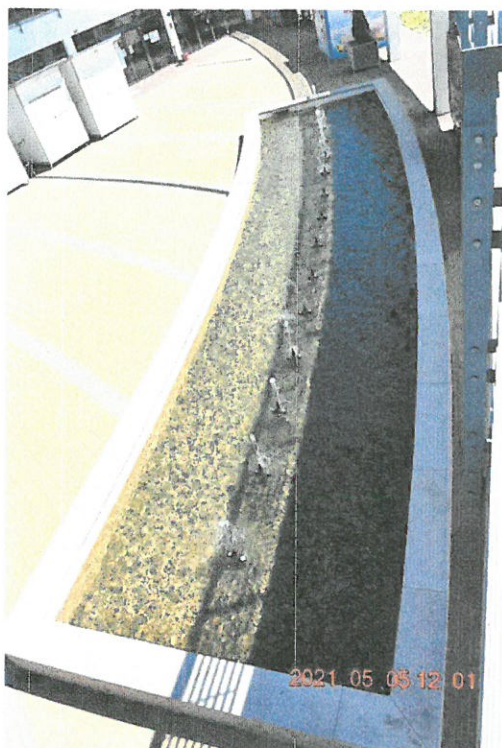




1.9. Dísztéri medence

A medence üzemeltetése megkezdődött, oldalánál a korábban jelzett hiányosságok változatlanok.





1.10. Dekkek

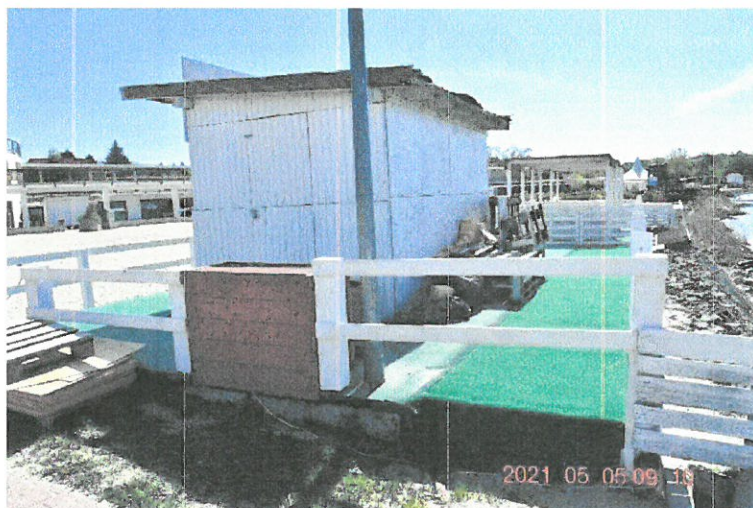
Az öt helyen lévőnél a korábban javasolthoz képest változások regisztrálhatók.

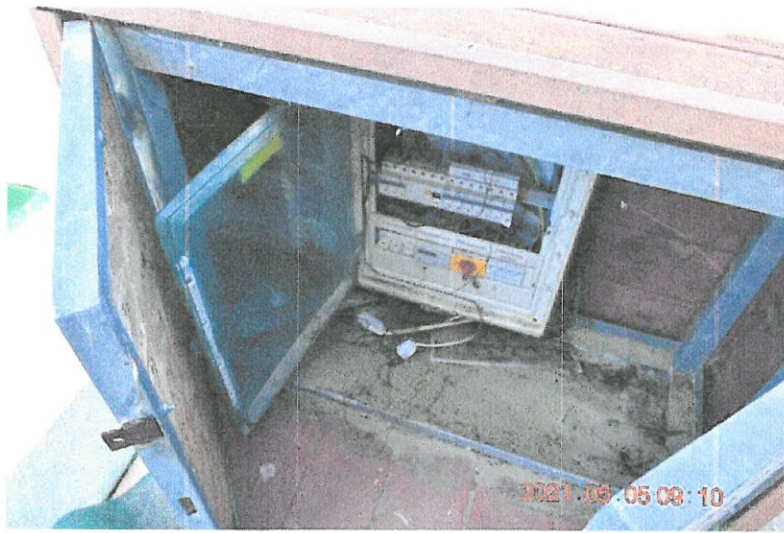
a. A WPC burkolat szegélyezése tönkrement, az elektromos szekrény fedelén is. A burkolaton a szőnyegezés helye változatlan.





b. Az épület a helyszínen továbbra is létező, a burkolaton raklapok is tároltak. Szőnyegezéssel felterített. Elektromos szekrénye belül kitakarítva, de nem zárható. A tó felől a kerítés is raklap.







Környezetében szemét és építési anyag található. A partszakaszt lezárták.





A tómederhez vezető külső
lejárathál a munkák
befejezetlenek.

d. Fakorlással körbevett, WPC burkolat
felszedve. Az épület a WPC kiegészítő
profiljain áll jelenleg. A betonfelületen
tárolt rakatban a felszedett WPC.



Az elektromos szekrény helyzete, állapota változatlan, a szennyvízelvezető vezeték a talajfelszínen fut, partszakasz lezárva mögötte.



e. A WPC burkolat szőnyeggel letakarva, rajta pavilon épülete áll. Felületén lomok tároltak.





A strandot megosztó
kerítés vonala itt húzódó.



2. Kikötői épület



Állapotában változás nem lépett
fel az alapszakvéleményben
rögzítettekhez képest, azon
javítást nem végeztek.

