

Nyt. sz.: 11-24/2017

Kerepesi Polgármesteri Hivatal	
IKYATVA	2017 AUG 18.
335-91	SZÁM ELŐADÓ: Z.A.

MŰSZAKI ELLENŐRI FELJEGYZÉS

Tárgy: Szivárvány óvoda felújítási munkái során felmerült többlet munkák

Tisztelt Polgármester Úr!

2017. augusztus 16.-án megkezdődött a Kerepes, Szabadság út 260 szám alatt található Szivárvány óvoda részleges felújítása.

A kivitelezési munkát a KINAMÉ Kft nyerte el közbeszerzési eljárás keretében.

2017. augusztus 16.-án a munkaterületen az első kooperáció során bejárást végeztünk az elvégzendő feladatok pontosítása érdekében.

Az egyeztetésen jelen voltak:

Megrendelő képviselőjében: Fülöp Anna Kerepes Város Műszaki iroda irodavezető

Kivitelező képviselőjében: Kis István ügyvezető

Kivitelező építés vezetője: Keresztúri Róbert

Műszaki ellenőr: Dr. Havasi Zoltán

A Herald László építész terveinek megfelelően a bontási munkálatokat a Kivitelező megkezdte, ennek megfelelően megtörtént/folyamatban van:

- oldalfali csempék lebontása;
- aljzat bontása;
- tetőhéjzat bontása.

A bontás során feltárt, a tervezés során előre nem látható problémák, hiányosságok:

A bontási munkák során egyértelművé vált, és a jelen lévők meggyőződhetnek róla, hogy a padlócsempe, mozaik bontása során a Tervező által feltételezett rétegrendből hiányzik az aljzatbeton, vagy az idő során olyan mértékben károsodott, lebomlott, hogy a törmelék kiszállítását követően a feltöltött föld látható, azaz nincs aljzatbeton.

Az oldalfali csempe leverését követően a falban elvezetett - hideg és meleg - víz vezetékek olyan mértékben korrodáltak, hogy azok a továbbiakban nem használhatóak fel.

A tetőtérben a maradék és felújítandó szakaszon egy előző átalakítás maradék hulladék anyagai kerültek felhalmozásra, amelyet a jelen felújítás során már nem lehet a tetőtérben hagyni, tekintettel a földem felülről tervezett hőszigetelésére.

A helyiséglista 10. számú helyisége a gyermekmosdó, amelynek a padlósíkja 12-13 cm-el van magasabban, mint a közlekedő padlósíkja. Ez a szintkülönbség jelentősen akadályozza az óvodások mozgását, közlekedését – egyik leg forgalmasabb helyiség az óvodában -, ebben a formában egyik leg balesetveszélyesebb pont.

A tervezett felújításból kimaradt a 18. számú, mosogató helyiség, valamint a 19. számú konyha helyiségek szellőztetése, amely az üzemeltetői tapasztalatok alapján komoly problémákat jelentett előzőleg.

A tervezői költségvetési kiírás tételeit áttanulmányozva az alábbi észrevételeket fogalmazták meg a jelenlévők:

1. A felújításra tervezett területen belül a padlósíkot egy szintre kell hozni – a tervezetthez képest többlet bontási munka szükséges, amely érinti a gyermekmosdó szanitereit is – törés nélkül nem bonthatóak -, ugyanakkor a kibontott padlóburkolatok alatt hiányzó aljzatbeton és szigetelés miatt szükséges teljesen új, szabványos rétegrendnek megfelelő aljzat kiépítése.

2. A vízvezeték hálózat előrehaladott korróziója miatt teljesen új vízvezeték hálózat kiépítése szükséges.
3. Meg kell oldani a mosogató és a konyha gépi szellőztetését – felhasználva a meglévő konyhai kéményt, azonban annak a felújítását is el kell végezni -.
4. A költségvetési kiírásban hagyományos fényforrások vannak nevesítve, célszerű lenne megvizsgálni a korszerűbb, led-es fényforrások beépítését – gazdaságosság, fenntarthatóság szempontjából -.

Az előzőekben felsorolt hiányosságokon túl az alábbi problémák jelentkeztek:

A tervezői költségvetésből kimaradt, azonban az előzetes bejárások során a Kivitelezőnek lehetősége lett volna a hiányosságokra felhívni a figyelmet – nem tette meg -:

- mosdók, wc tartályok le és felszerelése a csempe bontások miatt: 40.000 Ft + Áfa
- 200 m2 vakolás, ami a csempe bontások után szükséges: 460.000 Ft + Áfa
- 750 fm tetőlécezés, ami a tetőfólia beépítés miatt szükséges: 310.000 Ft + Áfa
- 1 db beltéri ajtó elhelyezése: 35.000 Ft + Áfa

A díjak becsült kivitelezői díjak, 845 000.-Ft + ÁFA összegre tehetőek. Ezt a tételt a Kivitelezőnek magára kell vállalnia, hiszen nem élt a hiányzó tételek vonatkozásában észrevétellel.

Javaslat:

1. Tekintettel arra a tényre, hogy a földfelületre a padlóburkolatot szabványos rétegrend kiépítése nélkül nem lehet – szabad – megépíteni, teljesen új rétegrendet – mai kor elvárásának megfelelő – kell megépíteni.
2. Mivel a padlóburkolat alatt nincs alapbeton, így nem indokolt a gyerekmosdónál tapasztalható lépcső megtartása, a balesetveszély csökkentése érdekében a teljes felújítási területen a padlót egy síkban javasolt megépíteni.
3. A teljes gépészeti rendszert - víz vezetékek – át kell építeni, a meleg víz hálózatnál keringetett rendszerrel , amelynek a vezetékei az 1. pont figyelembe vételével a padlóban kiépíthetőek, ezáltal nem kell az épületen további véséseket végezni.
4. A szellőztető rendszer kiépítése a mosó konyhában szükséges és indokolt.
5. A led-es fényforrások beépítése opcionális, azaz ha többlet ráfordítást nem igényel, akkor javasolt az új építésnél a led-es fényforrások alkalmazása.

Melléklet:

Fotók a bontás állapotáról

Szentendre, 2017. augusztus 18.



Dr. Havasi Zoltán

okl. építőmérnök, közlekedésépítési szakértő
MK 13-4111

Fényképes melléklet



Beton aljzat nélküli közlekedő, szemben a gyerek mosdó 12-13 cm-es lépcsőjével



Közlekedő folyosó föld padlója



Konyha és egyéb helyiségek föld padlója



Falban lévő korrodált, lemezesen málló víz vezeték csövek



Korrodált csővezeték rendszer



Visszaépítésre tervezett fa ajtó

