

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA részéről:  
**BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ ZRT**

Beruházó részéről:

**PORTO INVESTMENT KFT**

Kivitelező részéről:

**WHB ÉPÍTŐ KFT**

Közös megbízók részére

**CET KÖZRAKTÁRAK PROJEKT**  
BUDAPEST, IX. kerület Fővám tér 11-12.  
**MŰSZAKI ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSÉNEK**  
**ÖSSZEFOGLALÓJA**  
2012. június 19.

## ELŐZMÉNYEK

2012 májusában a FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT, a PORTO INVESTMENT KFT és WHB ÉPÍTŐ KFT közösen megbízta Glavaticy Gábor pártatlan szakértőt, hogy a CET – KÖZRAKTÁRAK projekt állapotfelmérést készítse el. Glavaticy Gábor bevonta az ATROX-MÉRNÖK KFT-t a munkába. Az állapotfelmérés a jelenlegi állapot felmérésére és dokumentálására korlátozódik. A bejárásokon tapasztaltakat a felek az ELSZÁMOLÁSI SZERZŐDÉS szellemében felhasználják a szerződésben meghatározott sikeres projektzárás folyamatában.

**Az állapotrögzítés, mint kiinduló dokumentum a megépült tartalomról szóló műszaki tartalomjegyzék alkalmas a további műszaki – gazdasági következtetések levonására, megállapodások megkötésére.**

Az állapotrögzítésből kiinduló ár – érték elemzéshez szükséges a szerződéses tartalommal, változtatások jogszerűségével való összevetése, amely a következő lépés kell, hogy legyen.

## ÖSSZEFOGLALÓ VÉLEMÉNY

Az állapotrögzítés során megállapítható, hogy az elkészült épület jelenlegi állapotában nem tapasztalható olyan kirívó hiba vagy hiány, ami a használatra alkalmas állapothoz szükséges befejezést akadályozná.

*A megcélzott használatba vételi engedély megszerzéséhez azonban elengedhetetlen az alábbi munkák elvégzése:*

- üvegtető teljes szerkezetének bejárás során látható hibáinak, sérüléseinek javítása, cseréje, általános karbantartása, átvizsgálása, felülvizsgálata
- külső környezet (növények, lépcsők, járdák, teraszok) üzembehelyezése
- forgalmi kapcsolatok (jármű és gyalogos) üzembehelyezése
- közművek (elektromos, gáz, víz, csatorna, kommunikáció) üzembehelyezése
- közösségi terek (shell & core területeken kívüli terek) használatra alkalmas befejezése
  - padlók, burkolatok, falak, mennyezetek felületképzése az állapotrögzítő lapok szerint került kialakításra
  - épületgépészeti és épületvillamossági rendszerek üzembehelyezése
  - felvonók és mozgólépcsők üzembehelyezése
  - tűzjelző, sprinkler és oltóvízhálózat üzembehelyezése
  - hő- és füstelvezető rendszerek üzembehelyezése
  - biztonságtechnikai rendszerek (CCTV, betörésvédelem, stb.) üzembehelyezése
  - WC mosdó, takarító helyiségek üzembehelyezése
  - garázs üzembehelyezése
  - pipere takarítás
  - bérbeadni kívánt (shell & core) területeken az alapellátás (elektromos, gáz, víz, csatorna, kommunikáció) üzembehelyezése, valamint a bérbeadni kívánt készültségi fok (betonaljzat, vakolatlan falak, szerkezetkész, stb.) kiépítése
  - üzemeltető kiválasztása és munkába állítása

A fenti munkákat megfelelő előkészítéssel, feszes szervezéssel, közös akarattal 2-3 hónap alatt el lehet végezni, amennyiben nem kerül feltárásra egyéb nagyobb kivitelezésre is szükséges tétel. Amennyiben a bérbeadás is sikeres és júliusban megkezdődhet a bérlői kiépítés akkor nagy valószínűséggel 2012. novemberben megnyitható a létesítmény.

Budapest, 2012. június 19.

Készítették:

László Péter

Glavaticy Gábor

## ALAPOK

### ADATSZOLGÁLTATÁSOK:

- FŐVÁROS részéről: 2009.08.13 Helységkönyv  
A BFVK ZRT irodaházában lévő tervtárban a rendelkezésre állás biztosított
- PORTO részéről: 2011.07.04 Megvalósulási tervdokumentáció Épületvillamosság  
2010.12.22 Megvalósulási tervdokumentáció Épületgépészet  
2011.01.04 Megvalósulási tervdokumentáció Sprinkler
- WHB részéről: 2011.05.31 Megvalósulási tervdokumentáció
- építészet
  - környezetrendezés
    - helyszínrajza
    - 2009.12.02 kiviteli terv
    - 2009.07.15 útépítés kiviteli terv

### HELYSZÍNI BEJÁRÁSOK:

- 2012.05.30 előzetes bejárás  
2012.05.31 állapotörögztési bejárás  
2012.06.01 állapotörögztési bejárás  
2012.06.04 állapotörögztési bejárás  
2012.06.05 állapotörögztési bejárás

### DOKUMENTÁLÁS:

2012.06.01- 2012.06.15

### MELLÉKLETEK:

- Állapotörögztési lapok – Nyomtatott + CD  
Tervdokumentációk - CD  
Fotódokumentációk - CD

## ÖSSZEFOGLALÁS

### ÁLTALÁNOS

Az alábbi részletesebb leírás szerint az épület befejezésének feltétele a megkezdett használatba vételi eljárás sikeres befejezése.

A sikeres eljáráshoz a projektnek számos követelménynek kell megfelelnie, de a bejárásán nem tapasztaltunk olyan hibát vagy hiányt, ami miatt a használatba vétel megvalósíthatatlan lenne.

**Az adatszolgáltatásokból a jelenlegi kivitelezett állapotra vonatkozó, FŐVÁROSTÓL rendelkezésre bocsájtott HELYSÉGGÖNYV 2009.08.13 alapján beazonosítható tételek megvalósulási tervdokumentáció való eltérését emeltük ki, melyeket színessel jelöltük az általunk készített fényképes helységgönyvben.**

A műszaki állapotrögzítésben hibaként, hiányként feltüntetett, valamint az engedélyes, tender, kivitelezési tervdokumentációktól való eltérések kimutatását és értékelését (ár – érték) egy következő munkafázisban, a teljes adatszolgáltatások megléte esetén lehet és tudjuk elvégezni.

Az állapotrögzítési dokumentáció elégséges annak rögzítésére, hogy a felek közötti birtokba vételnél az állapot dokumentálhatóan kerüljön rögzítésre.

A továbbépítéshez szükséges munkák, hiba és hiánypótlások pontos értékének megállapítását a birtokba vétel után az állapotrögzítés és a szerződések, projektdokumentációk alapján kell elvégezni, mely lehetőséget biztosít a felek közti békés – tárgyalásos pénzügyi rendezéséhez.

Az üzemeltetéshez szükséges kivitelezési munkák a bérlői kiépítésekkel párhuzamosan megtörténhetnek, amennyiben a megfelelő befejezési koncepció kialakul és a bérlőkoordináció, valamint azok befejező kiépítése elindulhat 2012 nyarán.

Az épület kivitelezése jónak mondható. Az előforduló hibákat és hiányokat a kivitelezővel megfelelő garanciális eljárásban kell és javasoljuk javíttatni!

A legfőbb kockázati problémát az épület befejezetlensége és kihasználatlansága miatti – beüzemeletlen rendszerek és azok karbantartási hiánya hordozza, mely további épületkárokat is okozhat. Az épület használatra van tervezve, így a jelenlegi téli-tavaszi leállás már kimutatta a kivitelezés, valamint az üzemeltetlenség, karbantartási hiányból keletkezett hibákat. Ezeket a kivitelezővel szerződésből elmaradt munka illetve garancia keretében ki kell javíttatni. Amennyiben a tételek részben az üzemeltetési körülmények miatt váltak szükségessé akkor azok költségeiről a feleknek külön megállapodni szükséges. A tulajdonosok kihasználhatják a jelenlegi állapot lehetőségeit, így a bérlői kiépítések előtt minden látható esztétikai és műszaki probléma megoldható. Ezzel lecsökkenthető a bérlői reklamációkból eredő pénzügyi kockázatok is.

### ÉPÍTÉSZET

A tervek és helységgönyv közötti különbségek az állapotrögzítő lapokon jelölve lettek, összességében nem látható olyan tétel, mely javításra vagy továbbépítésre ne lenne alkalmas. A szemmel látható hibák számos esetben bérlői továbbépítési tételekkel is megoldhatók. A hibák szabványossági ellenőrzése szakvéleményezése csak a tervdokumentációk és szerződések összehangolt tanulmányozása és kiértékelése után végezhető el eredményesen. A jelenleg tapasztalt beázási és kisebb vízesedési problémák hátterében a nem működő rendszerek és befejezetlenség, valamint az üvegtető karbantartási hiányosságai vannak. Amennyiben a szerződések és tervjövahagyások is módunk lesz ellenőrizni, úgy a tervezésre, a kivitelezői módosító javaslatokra visszavezethető elfogadások, megrendelések, kérések is beazonosításra kerülnek majd.

Az épület a (az adatszolgáltatásokban leírt) tervdokumentáció szerint az általunk jelzett eltérésekkel készült el.

A belső homlokzatokon tapasztalt sókivirágzás felületkezeléssel és impregnálással garancia keretében javítható főként, ha az épületgépészeti rendszerek beüzemelésre kerülnek. A külső homlokzati lábhatáron lévő fugarepedések garancia keretében építőmesteri szakkivitelezésben javíthatók és tömíthetők.

A különleges kialakításból adódó egyedi szerkezetek és azok elhelyezésének véleményezésére és az esetlegesen problémaként való értékelés alapján tulajdonosi megoldására számos üzemeltetési kezelési útmutató és kiegészítő eszközök, technológiák könnyen kidolgozhatók. Alkalmazásuk műszaki üzemeltetésben gyakorlatiasan kezelhető. *(Pl. emeleti falikarok vs. látogatók biztonságos fejtédelme)*

Fontos, hogy a „Koncertterem” helység a funkció tervezett kialakítása miatt a „fej” épületben különös figyelmet kell fordítani az átadás előtt a tetőszerkezet és héjazat beázás mentesítésére, mivel a későbbi hiánypótlások csak nehézkesen és nagy költséggel valósíthatók meg!

Ezúton is jelezzük, hogy nem állt módunkban a teljes belsőépítészeti koncepció terv összevetése a helyszíni állapotokkal ezért szükségesnek tartjuk, hogy azokat a tervezett hasznosítás (főleg kulturális központ) szerinti összes körülményeinek korszerű figyelembe vételével a befejezési koncepció tervdokumentumainak készítésekor felül kell vizsgálni.

## GÉPÉSZET

A bejárások során megállapítható, hogy az épületgépészeti rendszerek a kiviteli terveknek megfelelően kerültek megvalósításra. Sem a nagygépek, sem a főellátó rendszereknél nem tapasztaltunk a használatot gátló hibát vagy hiányt. Mivel a rendszerek nem üzemeltek, azok beüzemelését, beszabályozását és próbaüzemét el kell végezni.

A rendszerek a téliesítési víztelenítésből adódó helyenkénti megbontásából kifolyólag a rendszer alkatrészeit vissza kell szerelni, így a megbontott szigeteléseket pótolni kell.

A sprinkler és oltóvíz hálózat nyomáspróba után üzembehelyezendő. Több helyen a tűzcsap szekrényeken hiányzó piktogramokat is el kell helyezni. A fűtési rendszer téliesítése miatt a rendszer egyes pontjait szét lettek szerelve, ezeket helyre kell állítani az esetenkénti csőszigetelésekkel együtt.

A gépészeti csőhálózat feliratai általánosan hiányoznak, ezeket is pótolni kell.

Az üzemi- és vésszellőzősi rendszerek nincsenek használatban, így azok nem voltak kipróbálhatók.

A gépészeti és épületfelügyeleti rendszerek próbaüzemét meg kell tartani, vagy a jegyzőkönyveket pótolni kell.

## ELEKTROMOSSÁG

A létesítmény rendszere a látható berendezések alapján a villamos tervdokumentációnak megfelelően épült. A 0,4 KV-os helység szépen esztétikusan lett megépítve. Az alelosztókból üzemelő áramkörök csatlakozó vezetékek több szakmai ráfordítást érdemeltek volna, mert a bekötések rendezetlenek, fizikai bekötésük javítandó.

Az épület részleges és korlátozott üzemelése miatt a rendszerek megfelelőségét csak a villamos biztonságtechnikai jegyzőkönyvek alapján lehet szakvéleményt adni, de ezek nem állnak rendelkezésre.

A világító testek és világító kezelő egységek esztétikusan vannak elhelyezve.

A térvilágítás szép, homlokzati világítás és villámvédelmi külső egységek esztétikusak.

A földszinten nem szabványszerű a villamos nyomvonalban vezetett sprinkler hálózat van, de a szabványtól való eltérési engedély nem került birtokunkba.

## KÖRNYEZET

A bejárások során (alatt) a kivitelező a kertészeti karbantartó munkákat elvégezte (gazolás, fűnyírás, szemétszedés) és elkészítette az útburkolati jelek felfestéseit és a forgalomirányító lámpák beüzemelésre kerültek.

Budapest, 2012. június 19.

Tisztelettel:

Készítették:

**ATROX-MÉRNÖK Kft.**

**Glavaiity Gábor**