

PAPKESZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL



8183 Papkeszi, Fő u.42.
Tel./Fax: 06/88-588-650. E-mail: hivatal@papkeszi.hu

Ügyiratszám: pap/ /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Papkeszi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 25. napján tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Papkeszi 60/2 hrsz-ú Papkeszi Községi Önkormányzat tulajdonát képező lakóház állagának megóvása

Előterjesztő: Ráczkevi Lajos polgármester

Előkészítette: Szolga Angéla kirendeltségvezető

Törvényességi szempontból megvizsgálta: Szinesei Erna Eszter jegyző

Melléklet: 1 pld. tartószerkezeti szakértői véleményt
1 pld indikatív árajánlat
1 pld tulajdoni lap
2 db fényképfelvétel az ingatlan állapotáról

A döntés meghozatalához egyszerű többség szükséges

Tisztelt Képviselő-testület!

Papkeszi Községi Önkormányzat tulajdonában álló Papkeszi 60/2 hrsz-ú lakóház (Bajcsy-Zs. u.) egyik oldala vizesedés miatt olyan mértékben megsüllyedt, hogy előbb utóbb a fala kidől, veszélyeztetve ezzel a szomszédos ingatlan. A jelenlegi állapotról készült fényképfelvételek előterjesztés mellékletét képezik. Szélsőséges időjárás által okozott kár miatt az Allianz biztosítónál tartószerkezeti szakértői véleményt csatolva bejelentést tettünk, de sajnos a kárigényüket elutasították, mivel szerintük nem tettünk meg minden az ingatlan állapotának javítására.

Az előző évek esős időjárása miatt az ingatlan állapota tovább romlott és véleményem szerint az ingatlan és a szomszédos ingatlan megóvása miatt a fal dőlését alaperősítéssel, valamint csapadékvíz elvezető csatornarendszer kiépítésével meg kell akadályozni.

A fentieket figyelembe véve alaperősítési eljárásra előterjesztés 2. melléklete szerint indikatív árajánlatot kértünk be.

Javaslom ennek ismeretében az ingatlan állagának megóvása miatt kérjünk be további árajánlatot és a lekedvezőbb árajánlatot adó vállalkozótól a kivitelezési munkát rendeljük meg.

Tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Kulturális és Településrészi Bizottság

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a szükséges határozatot meghozni szíveskedjen.

Papkeszi, 2026. március 12.

Tisztelettel:



Ráczkevi Lajos
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2026. (III.25.) KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Papkeszi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Papkeszi 60/2 hrsz-ú Papkeszi Községi Önkormányzat tulajdonát képező a természetben lakóház, udvar ingatlan állagának megóvásáról szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület az előterjesztés melléklete szerinti indikatív árajánlat alapján felhatalmazza Ráczkevi Lajos polgármestert, hogy a Papkeszi 60/2 hrsz-ú Papkeszi Községi Önkormányzat tulajdonát képező lakóház állagának (oldalfal kidőlésének megakadályozása) megóvásához szükséges alaperősítés elkészítésére Balatonkenesei Közös Önkormányzati Hivatal beszerzési szabályzata alapján beszerzési eljárás elfolytatására, valamint a lekedvezőbb árajánlatot adó kivitelezővel a vállalkozási szerződés aláírására.
2. A Képviselő-testület az állagmegóvás feladatok elvégzésére Papkeszi Községi Önkormányzat 2026. évi költségvetésének beruházások sorának terhére 1.200.000 Ft-ot biztosít.

Felelős: Ráczkevi Lajos polgármester

Határidő: értelem szerint

Tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Kulturális és Településrészi Bizottság



Ajánlatadó

Fix-Alap mélyépítő kft

1119 Budapest, Andor utca 8
32512689-2-43
info@fix-alap.hu
06706300890

Ajánlatkérő

Papkeszi Község Polgármesteri Hivatala

8183 Papkeszi, Fő utca 42
15428835-1-19
hivatal@papkeszi.hu
06305267134

Alaperősítés

Alaperősítés szondás injektálással, habcementes töltőanyaggal, 10 méter hosszan
2 méteres mélységben.

Furatok helyének kimérése, és megjelölése

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
20	db	150 Ft	27%	3 000 Ft	810 Ft	3 810 Ft

2m-es injektáló csövek

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
20	db	5 000 Ft	27%	100 000 Ft	27 000 Ft	127 000 Ft

Injektáló szondák leütése a talajba

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
20	db	1 000 Ft	27%	20 000 Ft	5 400 Ft	25 400 Ft

Szondacsövek helyének kifúrása

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
20	db	1 000 Ft	27%	20 000 Ft	5 400 Ft	25 400 Ft

Szonda csövek kiinjektálása habcementes töltőanyaggal, nagynyomású berendezéssel

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
10	fm	71 500 Ft	27%	715 000 Ft	193 050 Ft	908 050 Ft

Szonda csövek helyének lejavítása (szonda csövek lezárása)

Mennyiség	M. egység	Egységár	Áfa	Nettó ár	Áfaérték	Bruttó ár
20	db	2 100 Ft	27%	42 000 Ft	11 340 Ft	53 340 Ft

Végösszeg

Nettó:	900 000 Ft
Áfa:	243 000 Ft
Bruttó:	1 143 000 Ft

Kiállítás dátuma: 2026. 03. 11.

Az árajánlat érvényessége: 2026. 03. 26.

Megrendelőtől várt szolgáltatások:

- Hálózati víz csatlakozási lehetőség
- Parkolási lehetőség az anyag és a gépek lerakodásához
- Víz és elektromos áram térítésmentes vételezési lehetősége
- Gépek elmosására szolgáló helyszín kijelölése

Az árajánlat tartalmazza az anyagköltséget, a munkadíjat és a járulékos költségeket.

TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Papkeszi Község Önkormányzata
Papkeszi, Bajcsy-Zs. utca 14., hrsz: 60/2
Meglévő lakóépület falának repedéseiről



1., Előzmények:

- A megbízó neve: Papkeszi Község Önkormányzata
8183 Papkeszi, Fő utca 42.
+36305267134
hivatal@papkeszi.hu
- A megbízás kelte: 2022. július
- A megbízás tárgya: Címbeli épület
- A szakértés tárgyának rövid leírása:
Címbeli épület dél-keleti sarka erősen megrepedt.
Ezen repedések okát kell megvizsgálnom ill.
javaslatot adok a megerősítésre.

2., Általános ismertetés:

Az épületet szemrevételezéssel vizsgáltam, feltárás, mintavétel nem történt.

A szakvéleményt a Magyar Mérnöki Kamara meglévő épületekre vonatkozó ajánlásai alapján TSZ 01–2013 Műszaki Szabályzat Épületek megépült teherhordó szerkezeteinek erőtani vizsgálata és tervezési elvei című szabályzat ill. az MSZ jelű szabványsorozat szerint készítettem el.

Helyszíni bejárást tartottam a megbízó képviselőjével (Ráczkevi Lajos polgármester) 2022. július 14.-én.

Az épület a XX. század végén épült, de használatba soha nem vett lakóépület. Az épületbe a vizet soha nem kötötték be. A földszint+ tetőteres épület téglá falazatokkal, vasbeton födémmel és fűrészelt fából ácsolt fedélszékkal épült.

3., A helyszínen tapasztaltak:

Az épület a korából és a repedésekből látva vélhetően B30-as téglából és E7 jelű födéngerendával épült. Az épület tehát a korának megfelelő anyagokból és módszerrel épült.

Az épület dél-keleti sarkán megfigyelhető repedésekből egyértelműen látszik, hogy az épület ezen sarka megsüllyedt. Az épület többi falán nem látható ilyen, alapozási hibára visszavezethető repedés.

A repedés a lábazaton át egészen a koszorúig tart, bár az utca homlokzaton a repedés már a tetőtéri falon is látható, de ott jóval kisebb mértékű még a repedés. Megállapítható tehát, hogy ez egy lokális probléma.



A már javított falon már ~3 mm tágak a repedések.

A repedések az alapozás süllyedése miatt keletkeztek.

Ezt az egyenlőtlen süllyedést ezen a lokális helyen több dolog is okozhatta:

- az épületen nincs csatorna, az ott elszivárgó esővíz átáztathatta az alapozás alatti altalajt
- felszíni vizek is szikkadtak el az épület alapjai alatt
- esetlegesen valahonnan ivóvíz vagy szennyvíz jut az alapok alá
- az épület alapjai egy korábbi feltöltésre kerültek
- az épület ezen sarka alatt erősen térfogatváltozó altalaj települ.

Vélhetően az erősen térfogatváltozó altalajt kizárhatjuk, mivel ezen a településen nem jellemző (noha a rendkívül száraz időjárás miatt, sok helyen kerül elő, ahol eddig nem okozott jelentős károkat). A Polgármester Úr elmondása szerint a terület korábban nem volt beépítve. Ezért vélhetően kizárhatjuk azt is, hogy az alapot feltöltésre készítették.

Az épület jelenleg TÜRHEŐ állapotúnak minősíthető! Az épületet évente kell felülvizsgálatni statikussal, ha addig nagyobb változás nem történik. Ha további károk keletkeznek, azonnal statikust kell hívni. A szakvélemény érvényessége 2 év.

4., Javaslatok:

Az épület felújításának van értelme, mivel egyéb hibája nincs az épületnek. A felújítást célszerű is minél hamarabb elkészíteni, hogy további károk ne keletkezzenek. javaslom az alapozás megerősítés elkészítését 6 hónapon belül elkészíteni.

A megerősítésre három módszer jöhet számításba:

- szakaszos aláalapozás
- sajtolt mikrocölöpök készítése az alapok alatt
- az alapok alatti altalaj injektálása.

A *szakaszos aláalapozás* egy hagyományos módszer, lényegében bármelyik jól felkészült kőműves mester el tudja készíteni. Ez esetben a földemet alá kell dúcolni a fesztáv közepén és a faltól ~50cm-re is. A falat kívülről szintén meg kell dúcolni. Ekkor maximálisan 1,00m-es szakaszionként az alapok alól a talajt ki lehet ásni és a helyét be lehet betonozni. Ennek a pontos mélységét csak az alapozási sík és a talajviszonyok ismeretében lehet meghatározni. A módszer hátránya, hogy az épület még egy kicsit süllyed (mivel a beton zsugorodik kötés közben, a mélyebb alapozási sík miatt az altalajnak is konszolidálnia kell).

A *sajtolt acél mikrocölöpök* tulajdonképpen acélcsővek, amiket ~40 cm-es darabonként sajtolnak le az alapok alá. Az épület az ellensúly a sajtoláshoz. Az egyes csődarabokat egymáshoz hegesztik. Itt, amikor már a sajtolás előretolásához elérnek egy meghatározott erőt, akkor tekintik elkészültnek a cölöpöt. Amíg ezt az erőt nem érik el, addig folytatják a sajtolást. A cölöpfejet itt is kibetonozák. Ilyen technológiával foglalkozó cég is van a környéken.

Az alapok alatt *injektálás* esetén nem kell komoly földmunkát készíteni. Ez a felszínről ferdén az alapok alá befúrva elkészíthető. Ezt a fúvókákon át igen nagy (többször Bar) nyomással beinjektált duzzadó műgyantával készítik általában. Addig injektálnak egy falat amíg az emelkedni nem kezd. Ez a módszer azonban agyag talajokban korlátozottan alkalmas, egyébként pedig a legjobb, leg célravezetőbb módszer. Sajnos ilyen viszonylag kevés cég készít, komoly technológiával pedig még kevesebb cég dolgozik.

A konkrét megoldást az alapok feltárása után lehet kiválasztani a kapott árajánlatok alapján. Injektálás esetén mindenképpen ajánlom talajvizsgálati jelentés készíttetését, mivel az agyag talajok nehezen injektálhatók (kétséges a sikeressége).

Az alapok megerősítése előtt már meg kell oldani a felszíni vizek elvezetését, hogy az alapok környezetében víz nem tudjon elsikkadni! Az épületre esőcsatornát kell készíteni!

Az alapozás megerősítése után a repedt falakat ki lehet injektálni, falvarrással vagy akár kompozit szálakkal meg lehet erősíteni.

Szakszerű megerősítés esetén az épületet rendeltetés szerinti használatra alkalmassá lehet tenni.

Csopak, 2022. október 12.



.....
Rezgő Erik

okl. építőmérnök

tartószerkezet tervező, szakértő

T 19-0767

SZÉSI 19-0767

8229, Csopak Erdőalja u. 10.

telefon: +36 30 9010-841

e-mail: erik@rezgokft.hu



