

2018. 08. 10.
T. B.

Bakonycsernyei Önkormányzat részére!

Tárgy: Kérelem

BAKONYCSERNYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL BAKONYCSERNYE, RAKÓCZI ÚT 83.		
IKTATVA:	2018 AUG 10.	
BCS/1482-1/2018		
SZÁM:		MELLÉKLET:
ELŐSZÁM:	ELŐADÓ:	HATÁRIDŐ:
	T. B.	

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!

Családot alapítottam és feleségemmel úgy döntöttünk, hogy Mórról vissza költözünk Bakonycsernyére. Így 2016 júliusában megvásároltuk a bakonycsernyei önkormányzat tulajdonát képező Fenyő u. 1765/15. helyrajzi számú telket családi ház építésének céljából. A vételár 400 Ft/m² + ÁFA, azaz 627.380 Ft volt.

A telek megvásárlását követően és az építkezés megkezdését megelőzően felvettük a kapcsolatot különböző szakemberekkel, tervezőkkel, műszaki ellenőrrel stb. valamint megnyitottuk az elektronikus építési naplót és elkezdtük az építkezés miatt a hitelfelvételhez szükséges adminisztrációs tevékenységeket. Továbbá egyéb értéknövelő beruházásra is sor került a megvásárolt telken, 2018. tavaszán bekötésre került a villany.

A családi ház építésének előkészületi fázisában megbíztuk a dr. Wagner és Fia Kft.-t, hogy végezzenek el a megvásárolt telken úgynevezett talajmechanikai vizsgálatot. A kért vizsgálat 2016. október 25-én készült el. Az erről szóló jelentésben (melyet átadtunk a Polgármester Úrnak) olvasható, hogy a telek feltöltését szakszerűtlenül végezték el, a feltöltésben különböző szerves és szervetlen anyagmaradványok találhatóak. A részletesebb vizsgálatokhoz komolyabb feltárást javasoltak, amely végül az alapozási munkálatok keretein belül történt meg 2018 májusában.

A terület adottságai miatt a ház alapja eredetileg lemezalap lett volna. Az erre vonatkozó tervrajzok első fázisai 2017 év elején készültek el. A rengeteg engedélyeztetés és az építkezéssel kapcsolatos egyéb hivatalos ügyek intézése miatt ténylegesen 2018 tavaszán jutottunk el oda, hogy végre elkezdhessük az építkezés első szakaszát az alapozást. Minderre 2018. május 24-én került sor, ekkor a tervek szerint mintegy 90 cm mélységig kellett volna kiásni az alapot 135 m² alapterületen. Ez azonban nem történt meg, mivel kb. 15 m² alapterületnyi részen már a talaj kiemelése során problémák merültek fel. A probléma abban állt, hogy a felszín alatt a korábban (telek megvásárlását megelőzően) feltöltött töltésben helyenként egész járdalapokat, fa gyökereket, műanyag hulladékot, építési sítet és különböző méretű kőzeteket találtak. Az alap kiásását csak 90 cm mélyen kellett volna a tervezett alapozáshoz kiásni, de az egyenetlen talaj és törmelékek miatt ezt nem lehetett tartani, mivel a folyton akadályba ütköző markoló ezeket az elemeket ki kellett, hogy emelje végül 100 cm mélyen sikerült olyan területet kapni ahol nem tapasztaltuk a fent leírt nem kívánt hulladékok jelenlétét. Azonban ezen a szinten már mocsaras volt a talaj, így annak már nem volt semmilyen tartószerkezete.

A jelenlévő szakemberek (kőműves, gépkezelők, műszaki ellenőr) világossá tették számunkra, ahhoz, hogy az alapozás megfelelő legyen, a talajt ki kell emelni, a mocsaras részbe termésköveket kell tömörítve elhelyezni, azonban ennek mennyisége kérdéses, hiszen nem lehet tudni, hogy mekkora az a kőmennyiség amit a laza talaj nem nyel el. (A talajszerkezet tartó szintje kb. három méteren helyezkedik el) Ehhez a művelethez természetesen külön munkagépek és rengeteg kő kell, ami extra (több milliós nagyságrendű) kiadásokat eredményezne.

Továbbá a ház teljes alapterületén a földet ki kell szedni kb. 1-1,5 méter mélyen és ott teljes talajcserét kell elvégezni. A tömörített földet pihentetni kell, és ezt követően lehet az alapozási munkálatokat végrehajtani, a ház csak ebben az esetben kerülhetne biztos alapokra. Önmagában ez is nagy költségnövekedést eredményezne, emellett pedig a kiszedett (a telek értékesítését megelőzően odahordott) építési törmeléket és szemetet saját költségen kellene elszállíttatnunk az azt befogadó helyre, amely előzetes számítások alapján szintén hatalmas összeg.

Úgy gondoltuk, hogy a fent leírt költségnövelő munkafolyamatok elkerülése céljából egy másik fajta alapozás, úgynevezett kútalapozás mellett döntünk, melynek lényege hogy esetünkben 26 db 3 méter mélységű kb 1 méter szélességű lyukat (kutat) fúrunk a telken egy speciális fúró szerkezettel. Ezeket a fúrt kutakat a kifúrás követő percekben betonnal beöntik, és ezek tetejére kerülnek a talpgerendák, amik az épület terheit viselik.

Korábban azért nem választottuk ezt az alapozási módszert, mert ez költségesebb, mint a lemezalapozás, azonban a fentiekben részletezett többlet költségek miatt még így is kedvezőbbnek tűnt. Ennek kapcsán újra terveztettük az alapot (mely szintén plusz költséggel járt), és csak ezzel a tervvel a kezünkben tudtunk kivitelezőt keresni erre a munkára, mert ez olyan speciális alapozási technika, amit az általunk megbízott kőműves nem tud elvégezni. A munkálatok 2018. június 18-án kezdődtek volna meg újra.

Az alapozási tervek birtokában felvettük a kapcsolatot egy csákvári céggel, melynek képviselője megjelent a telken, ahol a 15 m² alapterületnyi kiásás helyén jól láthatóak voltak a töltésben lévő sitt és egyéb oda nem való elemek. Ekkor előre vetítették, hogy törmelékes terepen gond lehet a kútúrással, mivel az erre a célra kialakított fúró csak az akadálymentes talajt tudja átfúrni. Mint írtuk ennek a fajta alapozásnak az egyik lényegi része, hogy a kifúrt lyukakat betonnal beöntsék, ehhez azonban meg kellett volna rendelni a statikus által előírt c30as fajtájú kb. 70 m³ betont (négyzetméter ára 25-27.000 Ft) és a betont szállító mixert is, aminek az alapozás megkezdésekor szintén a helyszínen kellett volna lennie. Amennyiben a megrendelés megtörtént ezt a beton mennyiséget abban az esetben is ki kellett volna fizetni, ha a kutakat egyáltalán nem, vagy csak részben tudják kifúrni. Mivel a szakemberek is kétségesnek minősítették a kútalapok kiásását, ezért úgy határoztunk, hogy ezt a kockázatot nem tudjuk vállalni.

Így nem maradt további lehetőségünk, mivel a többlet költségeket finanszírozni nem tudtuk volna - az előzőleg megállapított mintegy 30 millió forintos költségvetést már az alapozásnál jelentősen meghaladtuk volna -, így elálltunk az építkezéstől.

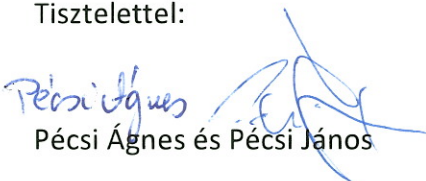
Annak ellenére, hogy magát az építkezést elkezdni nem tudtuk, a telek megvásárlásával együtt 1.900.110 Ft-ot fizettünk ki, mely egytől-egyig számlával igazolt költség.

A szóban forgó telket, mint építési telek vásároltuk meg viszont arra építkezni a terület jelenlegi állapota miatt nem tudunk, ezáltal nem tudjuk betartani a szerződésben foglalt beépítési kötelezettség határidejét sem. A kérdéses telken fenti okoknál fogva a jövőben sem kívánunk semmilyen ingatlant építeni, így a megvásárolt telekre nem tartunk igényt, kérjük Önöket, hogy a 1765/15 helyrajzi számú telket szíveskedjenek visszavásárolni, valamint kérjük az ennek kapcsán felmerült anyagi tételeink kompenzálást.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy ügyünkben méltányosan járjanak el és szülessen egy olyan kompromisszumos megoldás a költségeink visszatérítése kapcsán, amely mindenkinek előnyös.

Bakonycsernye, 2018. augusztus 7.

Tisztelettel:


Pécsi Ágnes és Pécsi János