




ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. november 28-i ülésére

- Napirendi pont címe:** Óvoda tetőfelújítással kapcsolatos döntések
- Készítette:** Borsodi András – beruházási és műszaki ügyintéző 
- Egyeztetve:** Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 
Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezetővel: 
- Tárgyalja:** Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
- Pénzügyi fedezet:** 2024. évi költségvetésben az óvodai tető felújítására 10.000.000, - Ft összeg került tervezésre. Ezen összeg feletti műszaki megoldás esetén a 2025. évi költségvetésben tervezni szükséges.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Óvoda tetőfelújítással kapcsolatos döntések

Előterjesztést készítette: Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 146/2024. (IX.19.) számú határozatában felkérte a Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy soron kívül tegye meg a szükséges intézkedéseket az óvodai beázás megszüntetése érdekében, különös tekintettel a kapcsolódó forrás rendelkezésre állására.

A 2024. évi költségvetésben 10 millió Ft összeg került betervezésre a tetőfelújításra.

A fentiek alapján a Hivatal a problémát megvizsgálta, az alábbi hibákat tárta fel és állapította meg.

A Zalakaros, Liget u. 37. szám alatti Óvoda épület tetőfedése több helyen beázik. A beázások két csoportba oszthatók, melyekre más-más műszaki megoldás javasolt.

1. A belső öltöző/közlekedő helyiségek feletti lapostetős héjalások beázása

Ez a legsürgetőbb javítandó feladat, mert nincs másodlagos vízelvezető réteg, és több csomópont kialakítása hibás, továbbá rossz volt a beépítéskori anyagválasztás. A beázások okai az 1. mellékletben kerülnek bemutatásra.

Műszaki javaslatok:

Tartós megoldást a hibás csomópontok és nehezítő körülmények miatt csak **úgy lehetne készíteni, ha víz lefolyása a legmagasabb pontról a legalacsonyabb pontig tetőfelületen lenne biztosítva, egyféle tetőfedő anyaggal, anyagváltás nélkül.**

A tetőidomok hajlásszöge miatt szóba jöhet egy megfelelő minőségű bitumenes lemez fedés, PVC fedés és FPO/TPO lemez fedés. A korcolt fémlemez fedést a tetőkiugrások és lefolyási irányváltás miatt elvetném, mert magas lenne a beázás kockázata. A bitumenes fedés már egy elavult technológiának számít a modern FPO/TPO lemezekhez képest, és mára már az ára sem kedvezőbb. A PVC fedés egy köztes színvonal a bitumenes és FPO/TPO lemezek között, de mára már ennek ára sem olcsóbb, vagy csak minimálisan az FPO/TPO lemezeknél, amelyekre akár 20 év garanciát is adnak. Az FPO lemezek egy poliészter hordozórétegre felvitt, többrétegű rugalmas szintetikus lemezek. Bedolgozásuk láng nélküli hegesztéssel történik, így biztonságosabban kivitelezhető a bitumenes lemezeknél.

a.) Alternatíva I:

Javasolt rétegrend bölcsőde átjáró fölött:

- **1,5 mm FPO/TPO lemez alátétfóliával (Bauder)**
- **2x18 mm OSB lap alapfelület** (csavarok számára min. 36 mm anyagvastagság szükséges a Bauder technológiája szerint)
- **meglévő acél váz, vagy trapézlemez**
- **meglévő hőszigetelés és belső felület rétegei.**

Ezen műszaki tartalom bekerülési költségét csak ezekre a belső tetőfelületekre vonatkoztatva **6,25 MFt + Áfa** összegre becsülöm. (számítás alapja: 1 db indikatív árajánlat, a Terc VIP adatbázisának 2024/2 negyedévi árai, valamint interneten fellelhető anyagárak) **Ez az ár 15% tartalékot is tartalmaz.**

Javaslom a belső tető héjalását FPO anyaggal jóváhagyni.

b.) Alternatíva II: csak az átjáró fölötti 35 m²-es tetőfelület kerül javításra, a rejtett eresz bent marad, és javításra kerül. **Ennek becsült költsége 15% tartalékkal a fenti megoldással: 3,25 MFt + Áfa**

c.) Alternatíva III: Hogy teljesen egységes legyen, megcsináljuk a felső bitumenes fedésű tetőfelületet is FPO fedéssel. Ennek becsült költsége 15% tartalékkal, a fenti megoldásokkal: **8,9 MFt + Áfa**

Megjegyzés: A műszaki megoldás nem akadályozza a belső működést, nem kell a belső burkolatokat megbontani. BAUDER termékekkel kalkuláltam, ami nagy múltú, minőségi anyag rengeteg referenciával. (anyagválasztástól függően az ár is változhat).
Az előterjesztés mellékletét képezi az 1. ponthoz tartozó 3 db költségbecslés.

2., A magastető, palafedésű tetőrészek kialakult beázások.

A palafedéssel ellátott tetőfelületeken a legnagyobb problémát a napelemek, és a napkollektorok utólagos elhelyezése okozta. A rögzítési pontok szinte mindegyikén beázik a palafedés, amit néhány helyen nem képes a másodlagos fólia vízelvezető réteg felfogni, fotók és részletes leírás az 1. mellékletben.

Megállapítások: lokálisan, egy-egy tetőfelületbe nem javasolt belenyúlni, a teljes tetőfelületet kezelése lenne javasolt.

a.) A legköltséghatékonyabb megoldás egy cserepes lemez fedés lenne, akár a pala bent hagyásával. Megfontolandó erre vonatkozóan pályázati lehetőségek felkutatása a jövőben.

A cserepes lemez fedés ára Anyag és Munkadíj együtt eléri a 15.000,- Ft/m² költséget, amihez még a napelemek, villámhárítók és napkollektorok le-, és visszaszerelését hozzá kell számolni.

Ez a mintegy 750 m² tetőfelületen további kb.15 MFt + Áfa összeget jelentene mostani költségen, ha a palát nem vesszük le. **A becslés alapja: a Lindab műszaki részlege által közölt m² ár.**

b.) A pala cseréjével egy új cserepes lemez fedés új alátétfóliával és lécezéssel várhatóan **18 MFt + Áfa kerüli összegbe fog kerülni.** **A becslés alapja: a Lindab műszaki részlege által közölt m² ár.**

Javasolt a pala fedésű tetők héjalását a pala bontásával és cserepes lemezre történő cseréjével elkészíteni esetleges pályázati források bevonásával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:

I. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete


1. megismerte a Liget u. 37. szám alatti óvoda épület tetőfedésének beázási problémáit;
2. az előterjesztésben foglalt (1a) / 1b) / 1c)) **pont szerinti** műszaki megoldás esetén a beszerzési eljárások mielőbbi megindítását támogatja és felhatalmazza a polgármestert a kapcsolódó pályázati felhívások közzétételére és a beszerzési eljárás lefolytatására;
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy Zalakaros Város Önkormányzat 2024. évi költségvetésében az óvodai tető felújítására tervezett 10.000.000,- Ft összeg erejéig a 2. pontban meghatározott műszaki megoldásra vonatkozóan a legkedvezőbb ajánlatot adóval a szerződést megkösse;
4. az előterjesztésben foglalt (2a) / 2b)) **pont szerinti** műszaki megoldás esetén – rendelkezésre álló forrás hiányában – úgy dönt, hogy a beruházás megvalósításának lehetőségét a 2025. évi költségvetés tervezése során szükséges megvizsgálni az esetlegesen elérhető pályázati lehetőségek felkutatása és figyelembe vétele mellett.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 1-2. pont: 2024.11.30. (beszerzési eljárás elindítása);
3. pont: 2025.02.15. (2025 évi költségvetés tervezése)

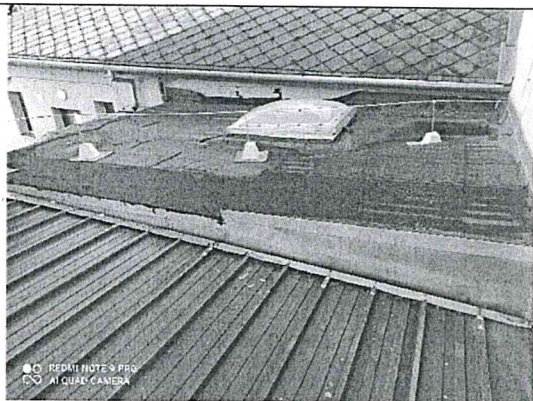
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Operatív felelős: Borsodi András műszaki és beruházási ügyintéző
Vlasiczné Fischl Timea- tájékoztatásul a költségvetés számára


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

1. melléklet:

1. A belső öltöző/közlekedő helyiségek feletti lapostetős héjalások beázásának okai:



A későbbi bővítés tetősíkja magasabb a szendvicspanel fedés síkjánál, és egy rejtett csatorna került beépítésre, ami a nagyobb záporok vizét nem képes elvezetni. Ez jelen formájában javíthatatlan megoldás. **Javaslom a megszüntetését.**



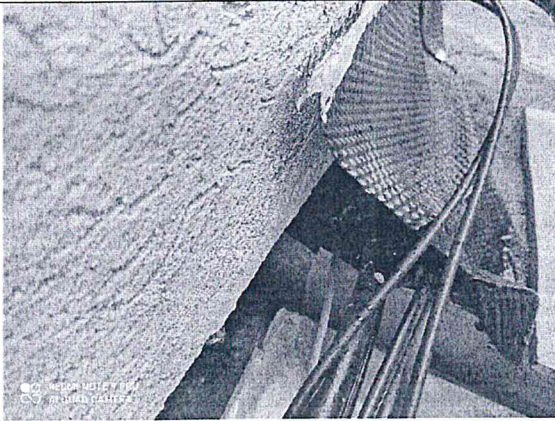
A bölcsőde és óvoda között átjáró helyiség feletti tető a tervvel ellentétben bitumenes fedést kapott OSB lemezre. A bitumenes lemez egy oxidbitumenes fedő lemez, ami önmagában nem alkalmas vízszigetelésre. Bitumenes vízszigetelést az arra való elasztomer bitumenes anyagokkal sem lehet 1 rétegben megcsinálni (kivitelezői hiba). A lemez a rugalmassága hiányában teljesen szétrepesztett, és az alatta lévő OSB lemezek is behajoltak, beszakadtak. **Az alátétrétegek tönkremenetele miatt a teljes fedést bontani kell ezen a mintegy 35 m2 felületen.**



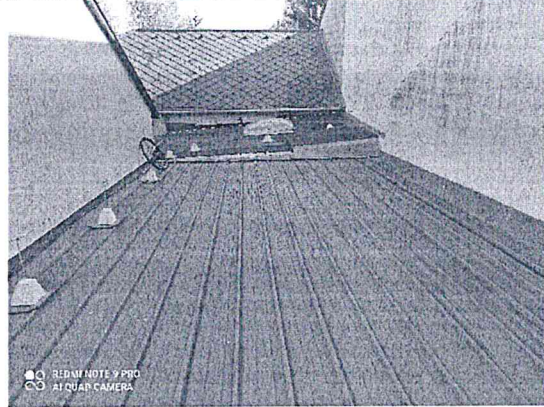
Itt látszik hogy az alátétréteg beszakadt, és nincs tartása.



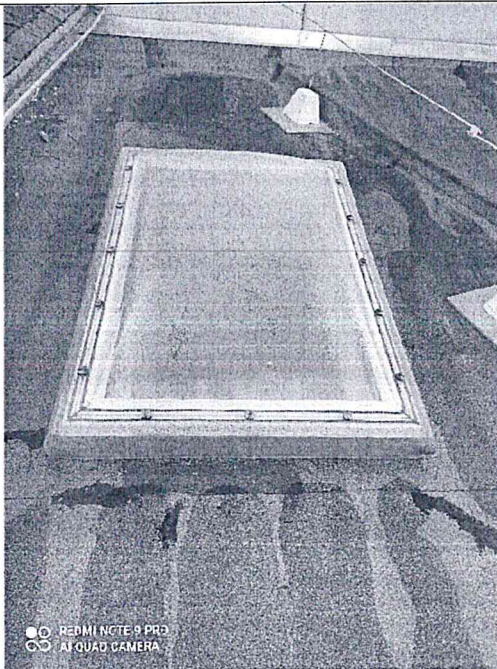
Ez a lemez már egy utólagos javítási próbálkozás, aminek ragasztása nem sikerült a másik réteghez. Ebben a csomópontban van villámhárító átvezetés, rejtett csatorna kivezetés, és kommunikációs kábel



A kommunikációs kábelek is utólag lettek szakszerűtlenül vezetve, amire így nincs beázásmentes megoldás.



A szendvicspaneles tetősík emelésével tetőfelületen át tudna folyni a víz a kisebb bitumenes tetőidomra, és ki lehetne iktatni a rejtett ereszt.

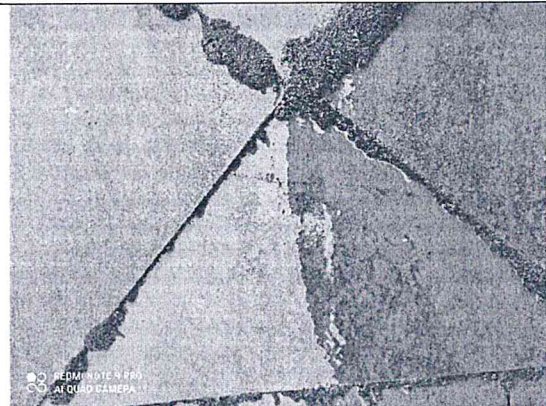


Tetőablak mellett is több repedés javításával próbálkoztak, melyek újra elrepedtek.

2., A magastetős, palafedésű tetőrészeken kialakult beázások.



A napelemek és napkollektorok alatt nem lehet hozzáférni a palafedéshez. A legegyszerűbb javításhoz is azokat le kellene szerelni a tetőről.



A tetőn rengeteg pala el van már repedve, amik látszólag a helyén vannak, de tartós esőnél ezeken a repedéseken már átszivárog a víz. A pala tető javítása a fedéssel

	egyenértékű módon nem kivitelezhető. Vagy kilátszó szegfejek lesznek, vagy látszó drótkampók, és a különféle tömítőanyagok. Mind csak ideiglenes megoldás, és az idő elteltével egyre nagyobb mennyiségben fog jelentkezni.
--	---

