Elektronikusan aláírta:
Dr. Steiner Melinda
2026-09-24 09:08:03 +0200

dr. Steiner Melinda
ügyvéd

7150 Bonyhád, Dr. Kolta László u. 37/C fszt. 1. KASZ: 36072295
e-mail: dr.steinermelinda@gmail.com Mobil: 06 20 599 3266

Tárgy: Komlói Kaptár Művelődési Központ garanciaügye
Melléklet: ügyvédi meghatalmazás
+ hibalista és lift felülvizsgálati jegyzőkönyv

Kovács József Mihályné ügyvezető
Sánta József ügyvezető
BARANYAI-HÁZÉPÍTŐ Kft.

7831 Pellérd,
Ipar utca 3.

Tisztelt Ügyvezető Asszony!
Tisztelt Ügyvezető Úr!

Az Önök által képviselt BARANYAI-HÁZÉPÍTŐ Kft. (*cjsz:* 02-09-064649, székhely: 7831 Pellérd, Ipar utca 3.) mint a „Kaptár, új Művészeti Központ kialakítása" tárgyú közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevője a 2022. január 10-én kelt (és azóta kétszer módosított) szerződés melléklete szerinti létesítmények elkészítését vállalta Komlón. A vállalkozási szerződés XII. 1-3. pontjai értelmében a BARANYAI-HÁZÉPÍTŐ Kft.-t teljes körű jótállási kötelezettség terheli a műszaki átadás-átvételi eljárást követő 60 hónapig.

A 2023. 07. 12. napján lezajlott műszaki átadás-átvételi eljárást követően a létesítményekben hibák jelentkeztek, melyeket a műszaki ellenőr jegyzőkönyvben rögzített. Komló Város Önkormányzat – a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal útján – több alkalommal is felszólítást küldött Önöknek a jótállási kötelezettség teljesítésére, legutóbb 2026. június 1-jén. A felszólítás többek között az alábbiakat tartalmazta:

„A hibaelhárítás, illetve faljavítás módját kérjük meghatározni a műszaki ellenőr jóváhagyása mellett. Vakolat-helyreállítás, festés csak a műszaki ellenőr általi jóváhagyást követően, és az általa jóváhagyott anyagokkal történhet. A fennálló hibák javítására vonatkozó ütemtervet továbbra is várjuk a megadott határidőn belül, ellenkező esetben kénytelenek leszünk jogi úton fellépni."

Ezt követően Haraszti Márk, a Kaptár műszaki vezetője 2026. szeptember 23-án az alábbiakat jelezte az önkormányzat számára:

A hibalista továbbra is hosszú, melyek közül néhány különösen megnehezíti a Kaptár működését:

- „A személyzeti öltözőben feltárt vizesedés és annak helyre állítása. 2025.07. hó óta nem tudjuk használni az öltözőt, azóta le van verve a fal.
- A vízlágyítóba a kivitelezés során nem megfelelő szűrőkavicsot tett bele a kivitelező képviselője. 2026.02. hó óta szét van szedve. Mostanra az összes vezeték és csap bevízkövesedett, sok ezek közül nem zár el, folyamatosan átereszt. Próbálom üzemben tartani, de az emeleten a női mosdóban már 2 db mellékhelyiség nem üzemel. Ez 50% kiesés.
- A hatósági felülvizsgálat hiányosságokat tárt fel a lift kapcsán. Ezekről a jegyzőkönyvet elküldtem, eddig ezekre sem jött reakció.
- Az épületen lévő külső világítás év. reléje továbbra is levált. Ezért biztonsági okokból lekapcsoltam, nem működik.
- A vészvilágítás vezérlő egysége továbbra is hibát mutat, a kötelező ellenőrzések nem végezhetők el.
- Az épület külső homlokzatán, több helyen repedések láthatók.
- Az épület körül futó térburkolat megsüllyedt, rossz irányba lejt (az épület irányába).

A kivitelező kérésének megfelelően a nyári leállás alatt, néhány alkalom kivételével, biztosított volt az épületbe való bejutás. Ennek ellenére nem jelentkeztek."

Mindezek alapján felszólítom, hogy a fennálló hibák javítására vonatkozó ütemtervet haladéktalanul, de legkésőbb 2026. szeptember 30-ig csatolják, ezen belül a hibaelhárítás, illetve faljavítás módját határozzák meg a műszaki ellenőr jóváhagyása mellett!

Amennyiben ennek nem tesznek eleget, az önkormányzat más vállalkozással végezteti el a szükséges javításokat, mely esetben a BARANYAI-HÁZÉPÍTŐ Kft.-t mint szerződéses kötelezettet terheli ennek minden költsége, beleértve az igényérvényesítéssel összefüggő eljárások költségeit is.

Komló, 2026. 09. 23.

dr. Steiner Melinda ügyvéd
meghatalmazott jogi képv.
Komló Város Önkormányzat képv.