Komló Város Önkormányzat
✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.
☎ 72/584-000

Ügyiratszám: 496-13./2024

Tárgy: Közjegyző előtti előzetes bizonyítás és igazságügyi szakértő kirendelésének kérelme a Komló, 48-as tér, 3837 hrsz. alatti ingatlanon megépített „Kaptár" nevű új művészeti központ tekintetében

Melléklet: műszaki ellenőr által, a 2024. június 18. napján készített jegyzőkönyv

Dr. Győrpál Miklós közjegyző
7300 Kossuth Lajos u. 117. fsz. 1.

elektronikus úton

Tisztelt Közjegyző Úr!

A Komló, 48-as tér 3837 hrsz. alatti ingatlanon megépített „Kaptár" nevű új művészeti központ generálkivitelezését a Baranyai-Házépítő Kft. végezte, mint a közbeszerzési eljárásban nyertes ajánlattevő.

A 2023. 07. 12. napján lezajlott műszaki átadás- átvételi eljárás időpontját követően számos hibajelenség keletkezett az épületben, mely hibákat a műszaki ellenőr jegyzőkönyvben rögzített.

A vállalkozó a jegyzőkönyvben rögzített hibák egy részét javította, a megrendelő és a műszaki ellenőr folyamatos felszólítására, azonban számos ki nem javított hiba fennáll továbbra is.

A kérelem előterjesztésének indokai:

2024. májusában felszólítottuk a generálkivitelezést végző Baranyai-Házépítő Kft. -t, hogy a felszólítás kézhezvételétől számított 30 napon belül tegyen eleget jótállási kötelezettségének. A műszaki ellenőr által, a felszólításban szereplő határidő lejártát követően, 2024. június 18. napján történt bejáráson készített jegyzőkönyv szerint a jótállási kötelezettség teljesítése nem történt meg. A fennmaradó hibák egy részénél kivitelező felelősségét nem ismeri el.

Rövid tényállás:

A fennálló garanciális hibák közül az épület használhatóságát és üzemeltethetőségét is érintően két nagyobb, ez idáig ismeretlen eredetű hiba van jelen.

- Egyik legfőbb hibája az épületnek, hogy esőzést követően az aulában található felülvilágítónál, és a felülvilágító melletti födémnél beázás, illetve leázás történik, továbbá beázás nyomok találhatók az emelti kelléktárhoz vezető lépcső lépcsőfordulója feletti mennyezeten. Az aulában történő beázások a műszaki átadás- átvétel időpontját követő első nagyobb esőzések után jelentek meg, még az emelti kelléktárhoz vezető lépcső lépcsőfordulója feletti mennyezeten 2024. január közepe táján.
- Másik legfőbb hibája az épületnek épületgépészeti jellegű. Az épületben több helyen nem megfelelőek a légcserélő és a fűtési folyamatok sem.

A problémák garanciális időszakon belüli megoldásának érdekében szükségesnek látom szakági igazságügyi szakértő kirendelését, mely szakértő a hibaforrások megjelölését, az ok-okozati összefüggések, a hiba okáért felelőst, és a lehetséges hibajavítási módozatokat meghatározza. A szakértői véleményben leírtak alapján a hibás teljesítés javításához szükséges beavatkozások elvégzése megtörténhet felelősre történő költséghárítással, ennek hiányában egy esetleges polgári per elindítását megalapozó dokumentum keletkezik.

Fent leírtak alapján az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján **igazságügyi szakértő kirendelését kezdeményezem.**

Ellenfél neve, székhelye: Baranyai-Házépítő Kft. 7831 Pellérd, Ipar utca 3.

A szakértői vizsgálat tárgya: hibaforrás és hibafelelős meghatározása

A szakértői vizsgálat helye: Komló, 48-as tér 3837 hrsz. alatti ingatlanon megépített „Kaptár" nevű új művészeti központ

Azon kérdéseket, amelyekre vonatkozóan a szakértőnek véleményt kell nyilvánítania: az épület használhatóságát és üzemeltethetőségét is érintően két nagyobb, ez idáig ismeretlen eredetű hiba,

- esőzést követően az aulában található felülvilágítónál, és a felülvilágító melletti födémnél, az emelti kelléktárhoz vezető lépcsőnél beázás, illetve leázás
- épületben több helyen nem megfelelőek a légcserélő és a fűtési folyamatok

hibaforrásainak megjelölése, az ok-okozati összefüggések, a hiba okáért felelős, és a lehetséges hibajavítási módozatok meghatározása, illetve a műszaki ellenőri jegyzőkönyvben szereplő ismert okú hibák felelősének és javítási módozatának meghatározása.

Az illetékes közjegyző megjelölése, a közjegyző illetékességének megállapításához szükséges adatok: Illetékes közjegyzőnek a vizsgálat tárgyát képező ingatlan fekvési helye szerinti közjegyző Dr. Győrpál Árpád 7300 Kossuth Lajos u. 117. fsz. 1.

Kérelmező neve, székhelye: Komló Város Önkormányzat 7300 Komló, Városház tér 3.

Nyilatkozom, hogy az ügyben nincs folyamatban polgári per, ill. büntetőeljárás.

Kelt: Komló, 2024. 07. 08.

Polics József
polgármester
Komló Város Önkormányzat
p.h.

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 1.