

Zeke János ig. szakértő 009620
2760 Nagykáta, Váci Mihály 11
(30)2921143 zeke46janos@gmail.com
műszaki szakértő MMK 13 – 2675

Bizalom a megkeresés,
Lelkiismeret a szakértés,
Referencia az elismerés,
Korrekt elszámolás a fizetés.

Kirendelő: Dr. Bíróné dr. Fehér Hajnalka közjegyzőhelyettes, mint Jászberény 2. számú
székhelyre kirendelt tartós helyettes
5100 Jászberény, Szabadság út 7.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Jászberényi Lehel Termálfürdő és Kemping beruházás vizsgálatához



Készítette: Zeke János 009620 sz. igazságügyi szakértő
tartószerkezet, beruházás, beruházás lebonyolítás

Kapja: a Kirendelő elektronikus úton és 2 példányt nyomtatva.
Nagykáta, 2022. február 07.
A szakértői vélemény 24 oldalt tartalmaz.

**Zeke
János**

Digitálisan
aláírta: Zeke
János
Dátum:
2022.02.07
13:01:17 +01'00'

Tartalomjegyzék

1. Megbízás.....	1.
2. Jogosultságok.....	1.
3. Alapadatok	2.
4. Helyszíni szemle	2.
5. Vizsgálati módszer	12.
6. Alapadatok kiértékelése	13.
7. Számlák feldolgozása, beruházás és felújítás vizsgálata	17.
8. Kérdések megválaszolása	23.
9. Összefoglalás.....	24.

1. Megbízás

Dr. Biróné dr. Fehér Hajnalka, mint Jászberény 2. számú székhely közjegyzője Budai Lóránt (5100 Jászberény, Lant u. 14.) polgármester által képviselt Jászberény Városi Önkormányzat (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.) kérelmezőnek a közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes ügyében végzéssel kirendelte Zeke János igazságügyi szakértőt a Jászberényi Lehel Termálfürdő és Kemping beruházás vizsgálatához. Az ingatlan Jászberény, Gorjác-ignác sétány 10. szám alatt található.

A közjegyző által feltett kérdések:

1. Az elvégzett beruházás a bérleti szerződésben foglalt műszaki tartalommal, minőséggel és értékben készült-e el?
2. Van-e a szerződéses keretek között vállalt, de nem teljesített beruházási elem. Melyek azok és milyen értéket képviselnek?
3. Történt-e szerződésen túli műszaki tartalmat érintő módosítás az adott ingatlanon, ha igen melyek azok, és érték növelő vagy érték csökkentő hatással bírnak, azok összegszerűsége mennyi?
4. Milyen a fedett uszoda medencéjének és az 50 m-es kültéri úszómedence műszaki állapota, azok tartós és üzemszerű használatához milyen műszaki beruházás szükségeltetne, annak mennyi a várható költsége?
5. A bérleti szerződésben foglalt beruházások teljesítése vagy nem teljesítése milyen mértékben járult hozzá a fedett medence és az 50 m-es úszómedence jelenlegi műszaki állapotához?

2. Jogosultságok

Zeke János nyilvántartási száma: 009620, igazolvány száma: 280036

Jogosultságai:

- egyedi vagy házi szennyvízkezelés és elhelyezés;
- hulladékgazdálkodás;
- környezeti víz- és talajvédelem;
- árvízvédelem és -mentesítés;
- folyó- és tószabályozás;
- vízrendezés és belvízmentesítés;
- **beruházás, beruházás lebonyolítás**, építésgazdaság, építésszervezés;
- geotechnika, mélyépítés;
- **tartószerkezetek (statika)**

Iskolai végzettsége: okl. építőmérnök, okl. geotechnikai szakmérnök

TSZSZ jogosultság: 78/BCDF/2013

Magyar Mérnöki Kamara nyilvántartása szerinti jogosultságok:

13 – 2675 tervezés, szakértés:

- GT, SZÉS8 geotechnika
- SZÉS1 tartószerkezet
- SZB építési beruházás

- VZ-TEL, VZ-TER, VZ-VKG, SZÉM3 vízgazdálkodás
- GD-T geodézia
- SZKV-1.1, 1.2, 1.3, 1.4 környezetvédelem

13 – 50001 felelős műszaki vezetés, műszaki ellenőrzés:

- MV-É, ME-É magasépítési építmények;
- MV-M, ME-E mélyépítési építmények;
- MV-VZ, ME-VZ vízgazdálkodási építmények;
- MV-KÉ, ME-KÉ közlekedési építmények.

NÜJ szám: 487623325

Szakértő Egyéni Vállalkozó, adószáma 68686079 – 1 – 33; nyilvántartási száma 52102646.

A szakértő biztosítója a Generali Zrt, az érvényes felelősségi biztosításának kötvényszáma 95635364629782200

3. Alapadatok

A Jászberény Városi Önkormányzat birtokában lévő projekt dokumentumait bocsátotta rendelkezésemre:

- 3.1** Bérleti szerződés (2019.03.14.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH Working Dog Service Kft. (PH213-34/2019)
- 3.2** Megállapodás (2019.05.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH Working Dog Service Kft. - LEHEL Termálfürdő Kft. - Lehel sportlétesítmények termálvíz ellátása (PH213-39/2019)
- 3.3** Együttműködési megállapodás (2019.09.01.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH Working Dog Service Kft. - LEHEL Termálfürdő Kft. – Fürdő és Kemping üzemeltetése (PH213-64/2019)

Alapadatok (3.1-3.3):

<https://drive.google.com/drive/folders/1tUpOnk-Pf9POG36DtRImHc0c9iQEnf7l?usp=sharing>

- 3.4** Önkormányzattól átadott dokumentumok

4. Helyszíni szemle

A Megbízói kérdések tisztázása céljából az igazságügyi szakértő a Tulajdonos, Jászberény Városi Önkormányzat képviselőivel, mint bérbeadók, valamint a bérelő LEHEL Termálfürdő Kft. képviselőivel 2021. december 21.-én helyszíni szemlét indítottunk el, amit 2022. január 17.-én; 25.-én és február 01.-én tudtuk befejezni.

A 141 oldalas jegyzőkönyv az alábbi linken elérhető:

https://drive.google.com/file/d/1R8QX5sXNOXIEdi0WNmi6qyf1NliIr_E9/view?usp=sharing

A Közjegyzői kirendelésben szereplő beruházási elemeket a Jászberény Városi Önkormányzat, mint bérbeadó és a VH Working Dog Service Kft., mint bérelő között 2019.03.14.-én létrejött (bérbeadónál 213-34/2019 sorszámu) bérleti szerződés 9. pontja és a mellékletében szereplő beruházási elemek szerint az alábbiakat lehetett rögzíteni:

4.1 Úszómedence javítása, festése:



2019. évi állapot



2021. decemberi állapot



2019.06.01.-i állapot



2020.05.27. úszómedence talajradar felmérése

A.1. Szakértői megállapítás:

- A bérelő 2020.-ban talajradarral felmériette az úszómedencét és az eredmények alapján a szakértő szerint a medence gazdaságosan nem újítható fel.
- A bérelő, LEHEL Termálfürdő Kft. a közel 50 éves úszómedence szerződésben vállalt munkáit elkészítette.
- Az elkészített munkák nem oldották meg az úszómedence vízveszteségi problémáit, csak esztétikailag javítottak a környezeten.



17

4.2 Vízcsövek cseréje:



2019. évi állapot



2019. évi állapot



2021. decemberi állapot



2021. decemberi állapot - kútakna

A.2. Szakértői megállapítás:

- A vízcsövek cseréje elkezdődött.
- A komplett hálózatszere az új úszómedence járulékos költsége kell, hogy legyen.
- A beépített hálózati elemek anyagminősége megfelel az elvárásoknak.

4.3 Úszómedencéhez tartozó vízforgató berendezések:



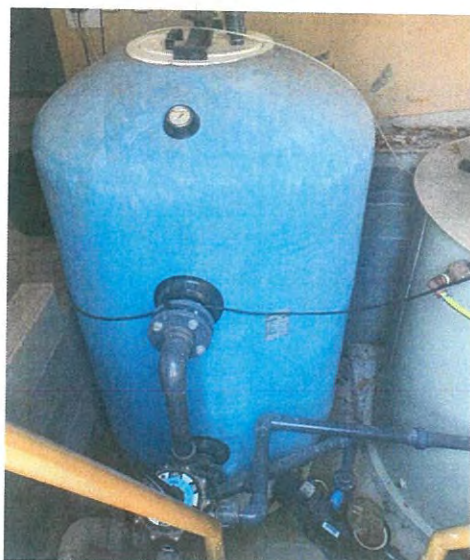
2019. évi állapot



2019. eredeti állapot



felújított állapot



2021. decemberi állapot

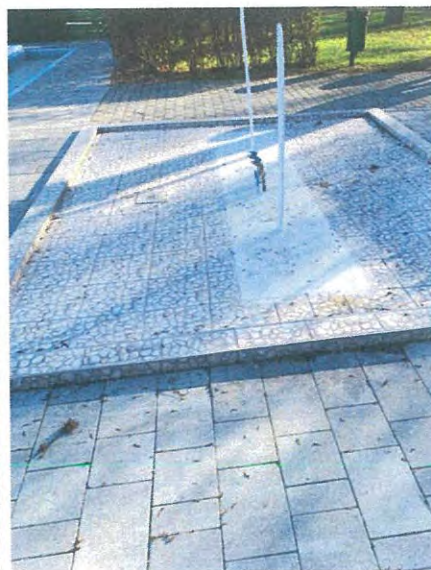
A.3. Szakértői megállapítás:

- Az úszómedencéhez tartozó vízforgató berendezések generál javítása megvalósult.
- A rendszer folyamatos karbantartást igényel.
- Az épület felújítását a közeljövőben el kell végezni.

4.4 Úszómedence körüli térburkolat kialakítása:



2019. évi állapot



2021. decemberi állapot

A.4. Szakértői megállapítás:

- Az úszómedence körüli burkolat cseréje elkészült, egységes megjelenést biztosít.

4.5 Gyerekmedence építése:



2019. évi állapotok





2021. májusi és júniusi felvétel



2021. decemberi állapot

A.5. Szakértői megállapítás:

- A gyerekmedence építése 2021.-ben befejeződött a játékok felszerelésével.
- Szakértői javaslat: A gyerekmedence fölé további árnyékoló felépítése.

4.6 Fürdő öltöző felújítása:



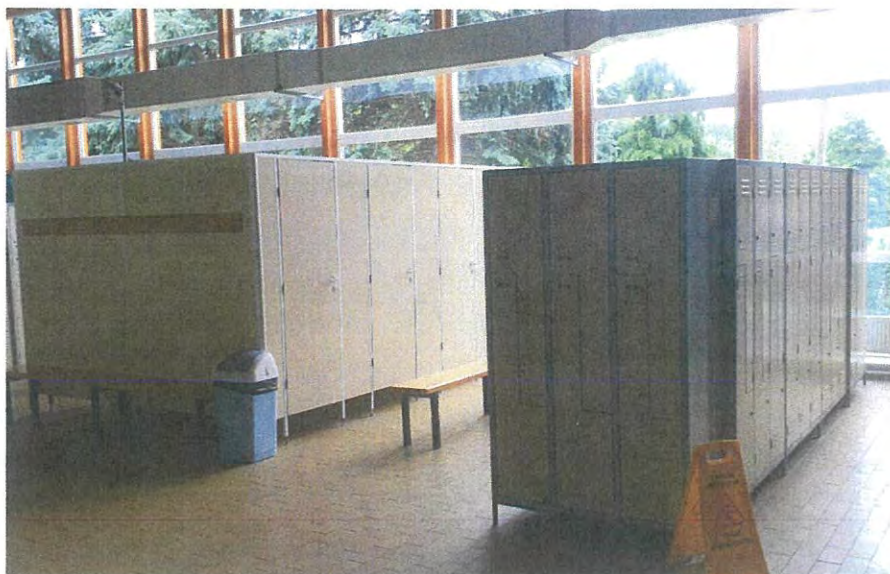
2019. évi állapotok



2019. évi állapotok



2021. decemberi állapotok



Fedett fürdő öltözője, 2019. évi állapot

A.6. Szakértői megállapítás:

- A fürdő öltözői elkészültek, tartós használatra alkalmasak.

4.7 Termálmedence felé tető kialakítása:



2019. évi állapot



2021. decemberi állapot

A.7. Szakértői megállapítás:

- A termálmedence fölé napvitorla tartó oszloprendszer kiépült. A 2021. decemberi fotón a tartópillér látható.

4.8 Büfé kialakítása:

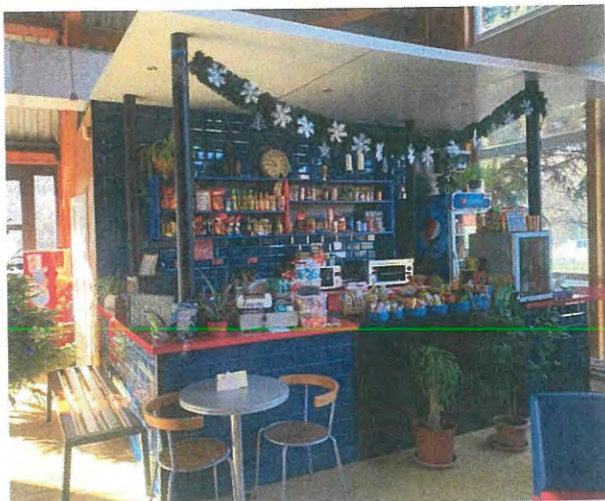


2019. évi állapotok





2021. decemberi állapotok



Belső büfé, 2021. decemberi állapot

A.8. Szakértői megállapítás:

- A büfé kialakítása megvalósult.
- Belső büfé is átalakításra került a fedett uszodánál.

4.9 Kemping építése, recepció, szociális blokk kialakítása:



2019. novemberi állapotok





2019. novemberi állapotok



2021. decemberi állapot

A.9. Szakértői megállapítás:

- A kemping szociális blokk tervei szerint az alaplemez elkészült a közműcsatlakozásokkal.
- A kemping beállítások elektronikus csatlakozása kiépítésre került.
- A korábban kihelyezett mosdókonténer elszállításra került.
- A kempingút kavicsfeltöltése elkészült.

4.10 Tereprendezés:

2019. évi állapotok





2019. áprilisi állapot (elbontva)



2021. decemberi állapot

A.10. Szakértői megállapítás:

- A fürdő és a kemping területén földfeltöltések, gyepesítések történtek.
- Folyami homokból sportpálya került kialakításra.
- Rózsa büfé elbontásra került.

A szakértő link formájában átadja a projekt kivitelezése során a bérelő által készített fotókat:

https://drive.google.com/drive/folders/1N1KknNbIt_5ek00656S6Lj5EP_QCo4BY?usp=sharing

- Fedett fürdő - Víztechnológia 2019. 05 havi képek
- Fedett medence fejlesztése
- Gyerekmedence víztechnológia
- Víztechnológia 2019. 05 havi képek

5. Vizsgálati módszer

Az igazságügyi szakértő az elmúlt ötven évben szerzett tapasztalata, valamint a beruházás területén eltöltött részfeladatai alapján (45 év) elsősorban a helyszínen tapasztaltakra, valamint a korábban elvégzett tervezői, műszaki- és igazságügyi szakértői megbízásaira támaszkodva vizsgálta meg a projektet.

A vizsgálatoknál az építés idején érvényes MSZ előírásokat, valamint a tervezésre, kivitelezésre irányadó jogszabályokat

- 1997. évi LXXVIII. számú törvény az épített környezet kialakításáról, (2011. évi CLXVI. Törvény az 1997. évi LXXVIII. Törvény módosításáról),
- 191/2009 (IX.15) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről,

- MMK és MÉK Építési engedélyezési - építési műszaki kivitelezési tervdokumentációk tartalmi és formai követelményei szabályzat
- 2015. évi CXLI. Törvény a közbeszerzésről
- Magyar szabványok Eurocode 1-8
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

6. Alapadatok kiértékelése:

6.1 Bérleti szerződés (2019.03.14.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH Working Dog Service Kft. (PH213-34/2019):

Az Önkormányzat testületi döntése alapján a Jászberényi Lehel Termálfürdő és Kemping üzemeltetését (Jászberény, Gorjanc-Ignác sétány 10.) és fejlesztését bérleti szerződés formájában átadták a VH Working Dog Service Kft.-nek. A szerződés biztosította, hogy a bérlő bérletét vehessen igénybe, amely a LEHEL Termálfürdő Kft. lett.

A bérleti szerződés 1. melléklete „Műszaki leírás” megnevezéssel a fürdő és kemping beruházás fejlesztését tartalmazza.

Műszaki leírás

1) Úszómedence javítása, festése

2019. június 01-ig

	Anyag	Díj	Összesen
Festés műgyanta alapú festékekkel	0,8 m Ft	0,4 m Ft	1,2 m Ft
Estrich beton	0,2 m Ft	0,2 m Ft	0,4 m Ft
	1 m Ft	0,6 m Ft	<u>1,6 m Ft</u>

2) Vízcsövek cseréje

2019. június 01-ig

Anyag	Díj	Összesen
2,5 mFt	1,0 mFt	3,5 mFt

3) Az úszómedencéhez tartozó vízforgató berendezések generálja, felújítása 2019. június 01-ig

	Anyag	Díj	Összesen
Tartályok felújítása			
űvegszálás műgyantával			
szűrőtöltet cseréjével	8,8 m Ft	5,5 m Ft	14,3 m Ft
Úszoda vízforgató	4,5 m Ft	3,5 m Ft	8 m Ft
szivattyúk javítása, cseréje			
Tolózárok javítása, cseréje	3,2 m Ft	1,2 m Ft	4,4 m Ft
Klórozó berendezés átvizsgálása			
Esetleges cseréje	1,4 m Ft	0,4 m Ft	1,8 m Ft
Savazásról való átállás más nem			
agresszív vegyszerekre	0,6 m Ft	0,2 m Ft	0,8 m Ft
	18,5 m Ft	10,8 m Ft	<u>29,3 m Ft</u>

4) Úszómedence körüli térburkolat kialakítása kb. 300 m² 2019. június 01-ig

	Anyag	Díj	Összesen
Tükör készítése, betonozása			
0,4 mm-es homok ágyazattal	2 m Ft	1,8 m Ft	3,8 m Ft
térkövezés	2 m Ft	1,8 m Ft	<u>3,8 m Ft</u>

1

5) Gyermekmedence létesítése engedély jogerőre emelkedésétől számított két hónapon belül, de legfeljebb 2019. október 01-ig

	Anyag	Díj	Összesen
gyermekmedence, tervezése, engedélyeztetése			
megépítése üzembe helyezése	6,9 m Ft	2,2 m Ft	9,1 m Ft
A medence mérete 12x5méter, betonból,			
Forgatóval, befűvőkkel, élményelemekkel	2,1 m Ft	0,6 m Ft	2,7 m Ft
	9 m Ft	2,8 m Ft	<u>11,8 m Ft</u>

6) Fürdő öltöző felújítása 2019. október 01-ig

Anyag	Díj	Összesen
3m Ft	3 m Ft	<u>6 m Ft</u>

7) Termálmedence fölé tető-lepkeető építése engedély jogerőre emelkedésétől számított két hónapon belül, de legfeljebb 2019. október 01-ig

Fa szerkezettel	6 m Ft	3 m Ft	9 m Ft
Építés kezdete 2019. augusztus 20-tól			
2020. május 1-ig engedélyeztetéssel	6 m Ft	3 m Ft	9 m Ft
Üzembe helyezés			
SW 5100 Jászberényi Lehel Termálfürdő és Kemping Kft.			
Adószám: 11279842-16 ④			
Cégjegyzékszám: 16-09-004249	12 mFt	6 m Ft	<u>18 m Ft</u>

8) Büfé felújítása, átépítése a kétirányú kiszolgálás biztosításával engedély jogerőre emelkedésétől számított két hónapon belül, de legfeljebb 2019. június 01-ig

Átalakítás, burkolás, pultok kialakítása			
ÁNTSZ előírásoknak való megfelelésség:	Anyag	Díj	Összesen
	5 m Ft	5 m Ft	10 m Ft

9) Kemping építése, recepció, szociális blokk kialakítása 2019. október 01-ig

2

Elektromos hálózat, víz-szennyvíz rendszer kiépítése
Recepció szigetelt konténer külső belső fa
borítással+tető
Szociális blokk szerelt konténer külső fa borítással
belső szerelvényekkel+tető

anyag-díj összesen

kb. 15 m Ft

**10) Tereprendezés, füvesítés, fásítás
plázs kialakítása, napernyők, napozóágyak
kihelyezése**

2019. június 01-ig.

anyag-díj összesen

2,5 m Ft

A fürdőbe befektetett beruházási összeg 2019-ben kb. 101,5m Ft. .

Jászberény, 2019. 02. 21.

B.1. Szakértői megállapítás:

- A bérleti szerződésben megnevezett bérlő szervezet fürdő üzemeltetési gyakorlattal nem rendelkezett, így ez a rendszer alapjaiban aggályos döntés volt. Az Önkormányzat részéről, ha a létesítmény bevételeit vizsgáljuk, akkor ez egy logikus döntés volt, de ehhez a megfelelő anyagi háttérrel is rendelkező szervezet kellett volna megtalálni.
- A helyszíni szemle jegyzőkönyvéből megállapítható, hogy a bérlő a bérlemény fejlesztésében semmilyen tevékenységet nem végzett, csak a bérlősegéd szervezet működött közre.
- A bérleti szerződés aláírásával a hiányos műszaki leírás végrehajtását szabadon lehetett értelmezni, mert hiányzott annak pontos műszaki háttere.
- A műszaki leírás 101,5 millió forint értékét az igazságügyi szakértő bruttó összegként értelmezi, mivel annak jellege nem lett meghatározva.

**6.2 Megállapodás (2019.05.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH
Working Dog Service Kft. - LEHEL Termálfürdő Kft. - Lehel
sportlétesítmények termálvíz ellátása (PH213-39/2019)**

Handwritten signature

6.3

Ebben a szerződésben a felek a fürdő és a sportlétesítmények melegvíz ellátását biztosító mélyfúrású kutak üzemeltetésében állapodtak meg.

B.2. Szakértői megállapítás:

- A megállapodás 2019. május havi dátuma hiányos, azon nem szerepel a nap meghatározása, így kétséges ennek időpontja.
- A megállapodás műszaki tartalma szakértői szempontból elfogadható.

6.4 Együttműködési megállapodás (2019.09.01.) Jászberény Városi Önkormányzat - VH Working Dog Service Kft. - LEHEL Termálfürdő Kft. – Fürdő és Kemping üzemeltetése (PH213-64/2019)

A 2019.03.14.-én megkötött bérleti szerződés végrehajtásának pontosítását a bérlő és a bérlősegéd bevonásával eszközölték.

B.3 Szakértői megállapítás:

- A szerződés aláírásának időpontjáig a beruházási és felújítási munkák 60 %-os állapotban voltak úgy, hogy annak végrehajtását a bérlősegéd végezte.
- A bérleti szerződésben nevesített bérlő szervezet az együttműködési megállapodás aláírásával szakértő szerint elismerte azt, hogy az általa elvállalt feladat teljesítését nem tudja megoldani.

6.5 Önkormányzattól átadott dokumentumok:

Az Önkormányzat által átadott számlák mennyisége és tartalma a közjegyzői kirendelésben szereplő feladat ellátása érdekében kiegészítésre szorult, amit a bérlősegéd pótol.

2019.06.20. Új gyerekmedence építési engedélye (Jászberény Város Önkormányzat Jegyzője:

ÉTDR: 201900033305)

2019.07.30. Vízjogi létesítési engedély (JNSzM Katasztrófavédelmi Igaz. üsz.:36600/2143/2019)

2019.09.19. Jogerős vízjogi engedély (JNSzM Katasztrófavédelmi Igaz. üsz.:36600/2143-7/2019)

2020.08.21. Építési engedély jogutódja (JNSzM Kormányhivatal ÉTDR: 20200048804)

2021.06.22. Használatbavételi engedély (JNSzM Kormányhivatal ÉTDR: 202100048246)

https://drive.google.com/drive/folders/1Ln_XO_yzYZi6_q74Dnnr1KRxfhhC8TSq?usp=sharing

B.4 Szakértői megállapítás:

- A számlák feldolgozását a szakértői vélemény következő pontja tartalmazza.
- A gyerekmedence építési és használatbavételi engedéllyel is rendelkezik.

7. Számlák feldolgozása, beruházás és felújítás vizsgálata:

A link csak a nagy számlákat tartalmazza, mivel a bérletseged, mint Üzemeltető befogadta a Győri-Karádi INVEST Kft tevékenységének ellenértékéről kiállított számviteli bizonylatot.

2019. évi GYRKR számlák: 22; 24; 25; 33; 40; 41;

2020. évi GYRKR számlák: 48; 60; 61; 62; 69; 75.

2021. évi GYRKR számlák: 13; 46; 56; 65.

2022. évi GYRKR számlák: 5; 6; 7.

Teljesítésigazolások

<https://drive.google.com/drive/folders/19-1ecsoah2xJhSvQWrSxJKWe7ppW84rp?usp=sharing>

LEHEL Termálfürdő Kft. által készített beruházások:**1. Úszómedence javítása, festése**

Az elkészült munkák:

Bontás, takarítás, betonozás, vízszigetelés, csiszolás, kikenés, lábmosók csövezése, ugrókő cseréje, korlát építés, festés, akna magasztása, helyreállítása, medence végi tusoló bontás, szigetelés, burkolás, tusoló kialakítás, villamos kandeláber üzembe helyezése, LED-es világítótestekkel.

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2022-7	2022.01.11	29.450.030			
		ebből 3.876.040	1938020	1938020	nagymedence munkái
1901935	2019.08.10	121920		121920	emelődaru bérlet a kandeláber
GYRKR-2019-24	2019.07.15.	102870		102870	kandeláber villanszerelés
2021/5192	2021.06.16	692464	696464		zuhanyoszlop medencéhez (nagym. vége)
TÜZ02215/2021	2021.06.17	2392	2392		anyagok zuhanyzóhoz
SF-2018-14	2019.08.27.	304800		304800	medence munkái, rendbetétel, festés
GYRKR-2019-40	2019.09.16.	391662	391662		anyagok az uszodamedencéhez
GYRKR-2020-60	2019.09.08.	191835	191835		anyagok az uszodamedencéhez
Összesen		5.683.983			

2. Vízcsövek cseréje

Az elkészült munkák:

Büfé vezetékcsere, nyári öltöző vezetékcsere, nagymedence lábmosók vezetékcsereje, gyerekmedence (termálvíz, hidegvíz vezetékcsere) + gerincképzés, kút – akna közötti vezetékcsere, központi vízakna betonozás

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2022-7	2022.01.11	29.450.030			
		ebből 650.000			csövek cseréje, szennyvíz akna gallér
2020/00215	2020.02.13	80188			Vízóra, hideg vizes rendszerhez
2020/00351	2020.02.24	14846			Csapok, könyökök
2021/00851	2021.05.17	13735			anyag

2021/01051	2021.06.16	67164			anyag
2021/01111	2021.06.24	25251			anyag
RHASA 2083993	2019.07.09	381000			csőszerezés
DDH5-SZ-1587616	2020.11.11	9600			cső
SZL1125/2020	2020.10.09.	390398	195000	195000	központi akna betonozás
Összesen		1.632.182			

3. Úszómedencéhez tartozó vízforgató berendezések generálja, felújítása, vegyszeradagoló átv.

Az elkészült munkák:

vízforgató berendezések kibontása, forgatótartály kiürítése, vízforgató berendezések laminálása belülről (Kovács N), szűrők, rendszer festése, szűrőkavics csere + feltöltés, szűrőgyertyák cseréje, motorok javítása, tolózár javítás, csere, vegyszeradagoló automata generál + felújítás

számlaszám		br összeg (H+F)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2020-69	2020.10.22	9.207.500	3.900.000	5.307.500	víz forgató berendezés laminálás, töltés, javítások, csere
KSZ19S -000699	2019.05.31	699770	699770		vegyszeradagoló szivattyú ára
2019/00361 (RING)	2019.07.01.	74930		74930	vegyszeradagoló javítás átállítás
K00773/2019	2019.09.04	447105	447105		vegyszer /tisztítóeszközök
20-21/01346	2020.05.28	191856	191856		Ballonok, vegyszeradagolóhoz
2019/00259 Bathó	2019.06.20.	148800		148800	szivattyú generál/javítás
Összesen		10.769.961			

4. Úszómedence körüli térburkolat/térkő kialakítása

Az elkészült munkák:

beton felverése, korábbi minimál térkő deponálása, kavicsács, alap kialakítása, folyókák, csövek elhelyezése, térkő beszerzése, szegőkő, térkövetés munkák elvégzése (SHM Bau Kft.) /nagymedence körül, pénztár – nyári öltöző – nagymedence közötti út, nyári büfé mellett és előtti rész)

számlaszám		br összeg (H+F)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR2020-61	2020.09.25.	11.303.000	5167977	6135023	burkolás, térkövezés munkái
Összesen:		11.303.000			

5. Gyerekmedence létesítése

Az elkészült munkák:

gyerekmedence tervezése, engedélyezése, gépészet tervezése, engedélyezése, vízjogi üzemeltetés engedélyezése, használatba vételi engedély feltüntetése, földhivatali bejegyzés, földmunkák, csövek cseréje, aknák, gépészet, gyermekmedence kialakítása, gyermekmedence laminálása, uszodarács, gépészeti akna kialakítása, gépészeti akna feletti lindabszerkezet, villamosság bekötése, vegyszer/klóradagoló kialakítása, ivókút, térkövezés, plázs kialakítása, napvitorla tartógyám elkészítés, napvitorla kialakítása, élményelemek, élményelemek bekötése, élményelemek vezérlés kialakítása,

számlaszám		br összeg (H+F)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2022-5	2022.01.10	33500000	17590292	15909708	gyerekmedence kialakítása
2020-000006	2020.07.31	2024000	202400		élményelemek ára
SZL890/2020	2020.08.06	60960		60960	élményelemek összeszerelése
DR3SA 4380881	2019.07.31	200000		200000	vízgépészet tervezés - engedélyezés
SBASA 2353450	2019.10.04	939800		939800	Gyerekmedence tervezése

NT-2021-40	2021.12.15	1051000		1051000	gyerekmedence kiv. terv
V11PP9-00909	2019.06.04	66600		66600	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V11PP9-00951	2019.06.14	23900		23900	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V1PP9-000010	2019.06.29	34900		34900	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V81PU1-1068	2021.06.07	8500		8500	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
U1603/2021/0004980	2021.06.28	6600		6600	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V82639-00773	2019.06.04	40000		40000	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V82639-00837	2019.06.14	120000		120000	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V82639-00889	2019.06.25	80000		80000	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V8T630-00053	2020.07.14	96000		96000	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V8T631-00718	2021.06.04	8500		8500	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
V8T631-00878	2021.07.02	14000		14000	engedélyeztetés/üzemelés hatósági díj
SZL570/2020	2020.05.07	110400		110400	főakna csatlakozás (hegesztés)
SZL694/2020	2020.06.11	52399		52399	tolózár szerelés
SZL1124/2020	2020.10.09	298860		298860	Gy.medence gépház kialakítás
SZL1125/2020	2020.10.09	390398		390398	gy.med, akna betonozás
K00715/2019	2019.08.16	366665	366665		Uszodarács, gy.medence
K00751/2019	2019.08.28	161169	161169		Gy.medence csempe
K00905/2019	2019.10.29	8230	8230		Uszodarács tartó profil
2021-000138	2021.10.04	70000		70000	gy.medence földhivatali bejegyzés
20-21/02139	2020.06.30	728475	728475		Uszodarács, szivattyú
KSZ19S -700	2019.05.31	1232281			
		ebből	200000		megvásárolt vízforgató tartály + felújítás
aktivált munkabér				2846428	saját dolgozói munka medencéhez
SZV2020-3	2020.03.15.	198120	198120		műfű gy.medencéhez Vízüntő Kft.
SZL1124/2020	2020.10.09.	379552	198249	198249	vízforgató ház lemezelése (LINDAB
Összesen		44.085.456			

6. Fürdő öltöző felújítása

Az elkészült munkák:

dryvit hálózás, mennyezetre szendvics panel elhelyezése, középső fal elbontás, főfal építés, öltözőválaszfalak elbontása, falfelület előkészítés, festés, aljzat betonozás, padloponozás, burkolás, lábamat kísérő, új ajtók + beépítése, WC, tusolók szerelvényezése, vízszelvény/csőcsere, ereszt lemezelés (Lindab), tető (pala) javítása, vizes blokk burkolat javítás, öltözőkabinok, WC választófalak (B&K), új vezetékhálózat és szerelvények + lámpatestek kialakítása

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2022-7	2022.01.11	29450030			
		ebből 11147000	6031000	5116000	nyári öltöző átalakítás/ felújítás
2019/06234	2019.08.15	1218570	1218570		Zuhanykabin, falak
GYRKR-2020-48	2019.07.09	1270000	1270000		Öltözők és tartozékok I. rész
GYRKR2019-25	2019.07.17.	274808	274808		nyári öltöző beépített hajszárítók
GYRKR2020-75	2020.11.18	14859000			
		ebből 900.065	450032	450032	villamos munka öltöző
szodaöltöző + zuhanyzó					
KSZ19S -699	2019.05.31	4312920			
		ebből	2660650		megvásárolt öltözők + kabinok

RHASA 2107609	2020.01.29	317500		317500	uszoda Öltöző átalakítás
SZA3087/2019	2019.09.09.	15949	15949		zuhanyzó + kijáró polikarbonát
SZA03273/2019	2019.09.18	17272	17272		zuhanyzó + kijáró polikarbonát
T5BSA 3652318	2019.10.17	201560		201560	uszoda pénztár ablak, kijárat plexi
2019/06706	2019.09.04	322213	322213		uszodába zuhanyoszlop
Összesen		18.345.587			

7. Termálmedence felé tető kialakítása

Az elkészült munkák:

talajfúrás (Turm Kft.), betongyámok kialakítás (betonozás), tartócsövek elhelyezése, háromszög medence közepének megfúrása (tartóoszlop elhelyezéséhez), napvitorla felhelyezése, tartócsövek megerősítése, merevítése

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2020-62	2020.09.30.	1.714.500			napvitorlatartók kiépítése
SZL1277/2019	2019.10.31	250240			Acélcső - napvitorla tartó
SZL12778/2019	2019.10.31	139700			Rozsdamentes korlát medencéhez
SZL173/2020	2020.01.29	297180			Árnyékoló lepedő elhelyezése
SZL29162020	2020.02.29	1819			6/4" cső
WRCSA 4005403	2020.06.30	25400		25400	medence kifúrás (középső csúcstartó)
SZL695/2020	2020.06.11	121920			csőszelvény, kapaszkodók felszerelése
SZL760/2020	2020.06.30	17252			30*30*2 zártszelvény
SZL804/2020	2020.07.13	107594		107594	Napvitorla oszlop állítása
SZL880/2020	2020.07.31	94992			Zártszelvény, acélcső
SZL879/2020	2020.07.31	342788	342788		Vegyes anyag vitorlafeszítéshez
Összesen		3.083.385			

8. Büfé kialakítása

elkészült munkák:

nyári büfé teljes átalakítása, tetőcsere (trapézlemez), szerkezeti oszlopok, gerendák, nyílászáró (ablak, ajtó) cseréje, faház szigetelése, hálózása, vakolása, nemesvakolat, nyári pénztár hálózása, vakolása, nemesvakolat, faszerkezetek cseréje, festés, belső tér gipszkartonozása, elektromos vezetékek, szerelvények cseréje, kialakítása, színnyvívcsövek, vízvezeték cseréje, szerelvények felszerelése, büfé előtti féltető újjáépítése, fedés trapézlemezzel, lambériázás, burkolás, eresztő lemezelés, csatornaelfolyók kialakítása, új kiszolgálópult létesítése

NYÁRI (KÜLSŐ) BÜFÉ

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR-2022-7	2022.01.11	29450030			
		ebből 13.556.990	6307290	7249700	nyári büfé, nyári pénztár épület
GYRKR2020-75	2020.11.18	11700000			
		ebből 1.752.400	876200	876200	villamos munkák a nyári büféhez
Összesen:		15.309.390			

9. Kemping építése, recepció, szociális blokk kialakítása

Az elkészült munkák:

tereprendezés, bekötőút feltöltése kavicsal, beállók kialakítása, szocblokk tervezés, szocblokk alap kialakítása szennyvíz + vízcsatlakozással, konténerek elhelyezése, kerítés vásárlása, kemping leválasztása kerítéssel, feltöltés földdel és növények telepítése, beállókhoz csatlakozók kialakítása, villamoscsatlakozások kialakítása, vezetérendszer a csatlakozási pontokhoz és a konténerekhez

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR2020-75	2020.11.18	14859000			
		ebből 11406535	6423267	4983267	Kemping kialakítás, + villamos munkái
2018-81 (Gattyán)	2021.12.07	180000		180000	kemping szocblokk tervezési díj
				10000	eljárási díj engedélyhez
Összesen		11.586.535			

10. Tereprendezés

Az elkészült munkák:

kempingnél (Turm Kft.) földdel feltöltés (+ kerítéssel leválasztás), növények elhelyezése (füvesítés + mézlonc), plázs kialakítása gumiszegéllyel gyermekmedencénél, nyári öltöző mögött beton felverése (SHM Bau) tereprendezés + füvesítés, korábbi 'RÓZSA' büfé elbontása, tereprendezés, rozsdás világító vasoszlop bontása, tereprendezése, füvesítés

számlaszám		br összeg (HUF)	ebből anyag	munkadíj	megnevezés
GYRKR2020-75	2020.11.18	11700000			
		ebből 800.000	400.000	400.000	kemping tereprendezés munkái + föld
WSCSA 0712247	2020.06.12	59000			Gépi földmunka gy.medence
E-HC-2020-1	2020.07.15	105000			Gépi földmunka gy.medence
E-HC-2020-8	2020.09.07	23000			Tereprendezés
GYRKR-2022-7	2022.01.11	29450030			
		ebből 870.000	300000	570000	tereprendezés, rózsza büfé bontás, betonfelverés, füvesítés, totemoszlop eltávolítás, földfeltöltés
0047489	2020.05.26	114300	114300		Homok 30 m3 gyermekmedence mellett /plázs/
Összesen		1.971.300			

C.1 Szakértői megállapítás:• **A Bérleti szerződés alapján:**

A folyamatos üzem biztosítása (úszómedence felújítása (1. tétel); öltöző felújítása (6);
úszómedence vízforgató berendezése (3);)

Fejlesztés (gyermekmedence építése (5); lepketető (7); kemping (9))

Felújítás (vízcsövek cseréje (2); büfé (8))

Környezet javítása (uszoda térburkolat (4); kemping fásítás, füvesítés (10);

**a tételfőcsoportokra betervezett összegek: 1/36,9 mFt; 2/44,8 m/Ft; 3/13,5 mFt; 4/6,3 mFt
mindösszesen 101,5 mFt.**

- **A bérlő által kigyűjtött és ellenőrzött számlák alapján**

	tényleges bruttó Ft	tervezett mFt
1. Úszómedence festése, javítása	5.683.983	1,6
2. Vízcsövek cseréje	1.632.182	3,5
3. Vízforgató, vegyszeradagoló	10.769.961	29,3
4. Úszómedencénél térburkolat	11.303.000	3,8
5. Gyermeckedence létesítése	44.085.456	11,8
6. Fürdő öltöző felújítása	18.345.587	6,0
7. Termál medence fölé tető	3.083.385	18,0
8. Büfé kialakítása (külső)	15.309.390	10,0
9. Kemping, szoc. blokk	11.586.535	15,0
10. Tereprendezés	1.971.300	2,5
Összesen	123.770.779	101,5

- **A tételfőcsoportok alapján:**

A folyamatos üzem biztosítása:	34.799.531 Ft, a tervezett 36.900.000 Ft-tal szemben
Fejlesztés	58.755.376 Ft, a tervezett 44.800.000 Ft-tal szemben
Felújítás	16.941.572 Ft, a tervezett 13.500.000 Ft-tal szemben
Környezet javítása	13.274.300 Ft, a tervezett 6.300.000 Ft-tal szemben

a bérlő a Hatóság elvárásainak megfelelően a folyamatos üzemet biztosította, valamint a vendégek részére higiénikus és kellemes megjelenési formát hozott létre.

- A felújítási munkákhoz átgondolt, jóváhagyott fejlesztési elképzelés szükséges a partnerek együttműködése alapján.
- A gyerekmedence építési engedély szerint valósult meg, és használatbavételi engedéllyel is rendelkezik.

C.2 Szakértői megállapítás:

- A bérlő által becsatolt számlák és a hozzájuk tartozó teljesítés között ellentmondások vannak, melyek vizsgálata más szervek hatáskörébe tartozik.
- A 2019.-ben készített fotók és a L5930931-37 oldalak között vezetett papír alapú napló, valamint a 2019/1820/74-2 számú E-napló oldalain a fürdő felújítás és fejlesztés munkái részben dokumentálásra kerültek.
- Az írásos dokumentációt a bérlő és a műszaki ellenőr kiegészítette a kivitelezési folyamatok alatt készített fotókkal.

C.3 Szakértői megállapítás:

- A bérbeadó és a bérlő között a műszaki ellenőr közreműködésével elkészített teljesítésigazolási jegyzőkönyvek aktualizálását – megfelelő részvevő személyek és aláírások – jelen eljárás keretén belül az érdekelt felek elvégezték.

8. Kérdések megválaszolása:

A szakértő az alapadatok kiértékelésénél és a számlák feldolgozásánál részletesen kielemezte a kérdésekhez kapcsolódó dokumentumokat, így a kérdések megválaszolásánál azok megismétlésétől eltekint.

1. Az elvégzett beruházás a bérleti szerződésben foglalt műszaki tartalommal, minőséggel és értékben készült-e el?

Szakértői válasz: Igen.

A fürdő folyamatos üzeme biztosított víztechnológiai, és a higiénikus öltöző szempontjaiból.

2. Van-e a szerződéses keretek között vállalt, de nem teljesített beruházási elem. Melyek azok és milyen értéket képviselnek?

Szakértői válasz: Nincs.

A kemping beruházása engedélyezési eljárástechnikai hiányosságok miatt jelenleg is áll.

3. Történt-e szerződésen túli műszaki tartalmat érintő módosítás az adott ingatlanon, ha igen melyek azok, és érték növelő vagy érték csökkentő hatással bírnak, azok összecszerúsége mennyi?

Szakértői válasz: Igen.

- **A fürdő üzemeltetéséhez a bérleti fejlesztéseket eszközölt, melynek kimutatását a helyszíni szemle jegyzőkönyv 133.; 135.; 136. oldala tartalmazza.**

4. Milyen a fedett uszoda medencéjének és az 50 m-es kültéri úszómedence műszaki állapota, azok tartós és üzemszerű használatához milyen műszaki beruházás szükséges, annak mennyi a várható költsége?

Szakértői válasz: Pályázati fejlesztés.

- **Az úszómedence műszaki állapota aggályos, sürgős átépítést igényel.**
- **A vízvesztések pótlása részben megoldható lenne a medence bélelésével, de ehhez a közel 50 éves vezetékhálózat teljes cseréje is hozzá kell, hogy tartozzon.**
- **Az egyeztetett fejlesztés lehetősége alapján a város vonzáskörzete szerint tanuszoda és egy 50 m-es feszített türkú úszómedence építése kívánatos.**
- **A kiírásra kerülő pályázathoz engedélyezett tervek szükségesek, melyeket elő kell készíteni és a költségeit biztosítani.**
- **A medencék megvalósítási költsége 3-4 milliárd forint, 2022. évi áron.**
- **A fürdő és kemping üzemeltetése és tulajdonjoga a felek elvárható egyeztetése alapján szakértői vélemény szerint egy kézbe kellene, hogy kerüljön.**

5. A bérleti szerződésben foglalt beruházások teljesítése vagy nem teljesítése milyen mértékben járult hozzá a fedett medence és az 50 m-es úszómedence jelenlegi műszaki állapotához?

Szakértői válasz: Nem releváns.

Az 50 éves medence és ellátó vezetékrendszere elavult, sürgős átépítést igényel, vagy a medence bezárását.

9. Összefoglalás:

A Megbízói kérdések tisztázása céljából az igazságügyi szakértő a Tulajdonos, Jászberény Városi Önkormányzat képviselőivel, mint bérbeadók, valamint a bérlő LEHEL Termálfürdő Kft. képviselőivel a projekt területét bejártuk és az átadott dokumentumok alapján a bérleti szerződésben megfogalmazott feladatokat kielemezve megállapítható, hogy:

- 9.1 A bérbeadó olyan szerződést kötött a fürdő és kemping üzemeltetésére a bérlővel, amelyben meghatározták az elvégzendő feladatokat, de azokat kellő mélységgel nem pontosították.
- 9.2 A bérlő a projektet a bérletsegéd nélkül nem tudta megvalósítani hozzáértése és felkészültsége alapján. A bérleti szerződést eredetileg tőkével és tapasztalattal rendelkező szerződő féllel kellett volna megkötni 2019 márciusában.
- 9.3 A szerződés teljesítésigazolása és írásos dokumentáltsága nem elégítette ki a 191/2009 (IX.15.) Kormányrendelet előírásait, és ennek elkerülése érdekében a felkért műszaki ellenőr nem intézkedett.
- 9.4 A bérleti szerződésben vállalt feladatokat a bérletsegéd a szerződés összegében teljesítette.
- 9.5 A projekt teljesítés fizikai megvalósulásához hozzátartozik a kemping területére a konténerek visszahelyezése!
- 9.6 Az úszómedence további üzemeltetése csak jelentős beavatkozással biztosítható a gördülő fejlesztési terv alapján, vagy azt korszerű létesítmény építésével lehet kiváltani.
- 9.7 A terület fejlesztése egyeztetést igényel, vagy tulajdonosváltást.

Nagykát, 2022. február 07.



Zeke János

Okl. építőmérnök, Okl. geotechnikai szakmérnök
009620 sz. igazságügyi szakértő
tartószerkezet, beruházás, beruházás lebonyolítás

