

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	A Göd 525 hrsz-ú Széchenyi Csárda épület hasznosítására vonatkozó ajánlat		
Az előterjesztés tartalma:	A T+JUDÓ Kft. kérelmet nyújtott be a Széchenyi Csárda épületében vendéglő üzemeltetésére		
Előterjesztő neve:	Szilágyi László		
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita		
Az előterjesztés beadásának dátuma*:	2023. 03. 22.		
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat: Normatív: <input checked="" type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Az előző döntés száma:
		Előzmény mellékletként csatolva: <input checked="" type="checkbox"/>	
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/>
			Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász:
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>		
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: jegyző Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző		

* jegyzőkönyvvezető tölti ki



Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
Tel: 27/530-030

Előterjesztés

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének,
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére

Tárgy: A Göd 525 hrsz-ú Széchenyi Csárda épület hasznosítására vonatkozó ajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A T+ Judó Kft. kérelmet terjesztett elő a Széchenyi Csárda bérleti szerződéssel történő hasznosítása iránt. A kérelmező az ingatlan eredeti funkciója szerint vendéglátóegységként kívánja hasznosítani.

Az ingatlan Göd Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Göd belterület 525 hrsz. alatt felvett, kivett strandfürdő megjelölésű 11444 m² ingatlanon álló Széchenyi Csárda épülete, mely áll egy 150 m² alapterületű étteremből, egy 314 m² alapterületű teraszból és egy 6,6 m² alapterületű külső raktárból.

Az épületre kötött bérleti szerződés 2021. október 31-én lejárt.

Az épület elhanyagolt, rossz, bontásra szoruló műszaki állapotú, amely a hasznosítást kizárja. Az épület életveszélyes műszaki állapotáról 2018. júliusban Kaknics Tamás statikus, tervező, építésügyi műszaki szakértő által szakértői vélemény készült, melyben megállapítást nyert a következő:

„Több helyen látszik vakolatomlás utáni javítási folt, illetve a csempeburkolat állapota is nagyon rossz. Nagy felületek omlása, bármikor bekövetkezhet. A helyszíni szemle tapasztalatai alapján elmondható, hogy a környezet geológiai adottságai és az épület jelenlegi állapota alapján, a szakszerű felújítás nem képzelhető el. A falszigetelésen túl megoldandó lenne a padló felületi szigetelése is, ami önmagában a teljes válaszfalrendszer elbontását és újraépítését generálja, azonban az áramló víz jó szigetelésen történő torlódása jelenleg beláthatatlan további problémát is eredményezhetne. Szükséges lenne az alapozást megerősíteni és az épület keleti homlokzata előtt egy, az új alapozási mélységhez igazított vízmentesítő szivárgórendszert is megépíteni. A csárdával egybeépített sportlétesítmény épületegyüttesének vízáramlás útjába eső hossza több, mint 30m, amely jelentős torlódásokat okoz az épület környezetében. Ennek megszüntetéséről is gondoskodni lenne szükséges. A fentiek olyan nagyságrendű műszaki problémákat vetnek fel, hogy a meglévő adottságok felújításának sikerességét is erősen megkérdőjelezzik. Mindezeket végiggondolva, tekintettel a létesítés költséghatékonyságára, illetve a kialakítandó állapot korszerű követelményeinek elvárásaira, az épület bontását és valamennyi alapadottság alapos átgondoltságával megtervezett, új épület építését javaslom a felújítással szemben megvalósítani.”

A szakértői vélemény elkészítése óta az ingatlan állagában változás nem történt.

Az ingatlan jelen állapotában nem hasznosítható, ezért indokoltnak tartom a kérelem elutasítását és a Képviselő-testület tehermentesítése érdekében az esetleges további kérelmek elutasítására vonatkozó felhatalmazás meghozatalát.

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Képviselő-testület és Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatokból választva.

1. határozati javaslat

.../2023. (III. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy T+ Judó Kft. kérelmező Göd Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, a Göd belterület 525 hrsz. alatt felvett, kivett strandfürdő megjelölésű 11444 m² ingatlanon álló Széchenyi Csárda épülete, mely áll egy 150 m² alapterületű étteremből, egy 314 m² alapterületű teraszból és egy 6,6 m² alapterületű külső raktárból -

Széchenyi Csárda hasznosítására vonatkozó kérelmét – az épület statikai okból eredő életveszélyes, felújításra szoruló műszaki állapota okán – nem támogatja.

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

2. határozati javaslat

.../2023. (III. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Széchenyi Csárda felújításáig az ingatlan hasznosítására vonatkozó esetleges kérelmeket - – az épület statikai okból eredő életveszélyes, bontásra szoruló műszaki állapota okán – nem támogatja, és felhatalmazza a polgármestert az esetleges megkeresések ezen okból történő elutasítására.

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Göd, 2023. 03.22.

Szilágyi László
alpolgármester

2744 2023 FEBR 21.

Polgármesteri Hivatal, Göd		
Érkezett:		2023 FEBR 21.
Szám:	09/236-1/	Előirányt: 2073
Előadó:	J. A.	Melléklet:

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Képviselő Testület!

Tóth Zsolt vagyok immár több mint 50 éve gödi lakos és vállalkozó. Mindig szívügyemnek éreztem hogy Göd fejlődésében részt vegyek.

Szeretném kérni a mélyen tisztelt Képviselő Testületet, hogy vegyék fontolóra az alsógödi Széchenyi csárda bérbeadását. Ez a vendéglő sajnos évek óta üresen áll viszont úgy gondolom, hogy hatalmas eszmei értéke és a legtöbb gödi lakos számára felejtethetetlen élmények és vacsorák megteremtője volt. Úgy érzem hogy ez a fogadó remek kikapcsolódást nyújthatna a helyiek vagy az ide látogatók számára a rohanó mindennapokban egy ebédre vagy egy vacsorára, amelyet a természet által nyújtott csodálatos panoráma és a Duna víztükrén megcsillanó napsugarak még tökéletesebbé tennék, így nemcsak a testnek, hanem a léleknek is egy táplálék lenne. A legfontosabb célok között mindenképp kiemelném a fenntarthatóságot, amire hatalmas figyelmet szeretnék fordítani mivel úgy hiszem, hogy ezzel nemcsak a környezetet óvnánk meg, hanem a helyi vállalkozóknak és kistermelőknek illetve a gödi munkavállalóknak is hatalmas segítség lenne.

Ezért szeretném kérni a tisztelt Képviselő Testületet, hogy fontolják meg a Széchenyi Csárda bérbeadását.

Tisztelettel:
Tóth Zsolt

Göd, 2023. 02. 16.

Elérhetőség:

T+ JUDÓ KFT.
2132 Göd, Lenkey u. 3/A.
Adószám: 14941120-2-13
Cégl.szám: 13-09-132234



H-1117 BUDAPEST, Nádorliget u. 7/D.
ADÓSZÁM: 20182931-2-43

EMAIL: kaknicst@struktoplan.hu

TEL: (361)-789-4879 FAX: (361) 786-3523
BANK: 10403181-31853543-00000000

STATIKUS SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

GÖD, SZÉCHENYI CSÁRDA ÉPÜLETÉNEK SZERKEZETÉRŐL

Tartalomjegyzék:

1. Előzmények, a szakvélemény célja
2. Meglévő állapot
3. Megállapítások, összefoglaló javaslatok
4. Fényképfelvételek

A dokumentációt összeállította:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kaknics Tamás'.

Kaknics Tamás

statikus tervező

építésügyi műszaki szakértő

T- SZÉS1, SZÉS2 SZÉS9 SZÉS10 01 1707

Budapest, 2018. július

1. Előzmények, a szakvélemény célja:

A tárgyi vendéglátóegység üzemeltetője, az ingatlan bérlőjeként megkeresett, hogy az épület tartószerkezeti rendszeréről és állapotáról készítsen statikai szakvéleményt, mert az épületet szeretné felújítani és ehhez a költségkeretek kalkulálásához szükség van a műszakilag szükséges feladatok összefoglalására.

Az épületet 2018. június 26-án vizsgáltam meg. Az ingatlan bérlője, egy korábbi (június 11-i), előzetes bejárás során kijelölt helyeken kérésemre alapfeltárást készített, melynek eredményét a vizsgálat során fényképfelvételekkel dokumentáltuk. A fotókat, az épület jellemző további képeivel mellékletként csatoljuk. Az épületről megbízóm nem tudott felkutatni alaprajzot, ennek megléte irreleváns a megbízásom tárgyát illetően, így felmérési dokumentáció jelen stádiumban nem került a szakvéleményhez becsatolásra.

2. Meglévő állapot:

A tárgyi épület Alsógöd déli részén, a Dunaparton található. A terület különleges, Magyarországon egyedülálló földtani területen található.

A teherhordó altalaj vízzáró agyagrétege miatt a felszíni és csapadékvizek a térszint alatt, a rétegek enyhe lejtésének következtében, az időjárás függvényében, források formájában megjelennek a partszakasz, mintegy 10m magasságú rézsűjén. Vízhozamuk ingadozó, nyáron többségük kiszárad, míg egy-egy esősebb időszak után aktivitásuk jelentősen fokozódik. A helyszíni szemle során az épület mögötti szakaszon jelenleg is aktív vízfolyás (forrás) volt észlelhető.

A partfal lépcsőzötten emelkedik, Az épület előtti szakaszon régebbi betontámfal, illetve azon egy később kivitelezett, zsalukő magasztás található. Az épület és a hozzá kapcsolódó terasz egy nagyjából vízszintesen kialakított platón, a partfal alsó harmadánál található. Az épület mögött mintegy 3m széles, térkővel burkolt közlekedősáv zárja a platót. A partfal felső része növényzettel sűrűn benőtt.

A felső partfalból megjelenő vízfolyások összegyűjtésére a plató rézsűlábánál övarkot építettek és a földpartot az árokkal határos szakaszon támfallal erősítették.

Az épület alapfeltáráseinál az alapozási síkot, mind a Duna felőli, északnyugati, mind pedig a hátsó, keleti homlokzatnál, a terepszint alatt mindössze 40cm-re értük el. A hátsó homlokzatai föltárásban a víz meg is jelent.

Az ingatlan tulajdonosa Göd Város Önkormányzata, az 1930-as évektől működő vendéglátóegység jelenleg bérbeadással üzemel.

A 100 évet meghaladó korú épület eredeti alaprajza egy egytraktusos, teherhordó hosszfalas szerkezeti rendszerű, 6,0m*17,5 bruttó területű. A hossz tengelye kelet-nyugati irányú, merőleges a Dunára. Az épület alaprajzát többször átalakították. Az épületet északi irányban konyhai alapterületi bővítéssel toldották meg. Az eredeti egységhez a déli oldalon egy merőleges, a Dunával párhuzamos hossz tengelyű épületet emeltek. Jelenleg itt a Göd SE kajak-kenu szakosztálya működik. A sportlétesítményi épület nem képezte a megbízásom tárgyát, ugyanakkor az összeépítés miatt azonban, a vízáramlás torlódása, illetve az északnyugati sarkának vendéglőhöz kapcsolt funkciójának aspektusából, mégis meg kell említenem ezt a létesítményt is.

A sportlétesítmény hossza meghaladja a 25,m-t, ami a Duna felé áramló és a partfalból kibukkanó vízfolyások miatt lényeges körülmény, ugyanis a hosszan elnyúló épületegyüttes az áramló vizek útjában nagyobb torlaszt jelentve, a környezetében jelentősebben megváltoztathatja az áramlási irányokat, ezáltal a fokozza az altalaj átázásának lehetőségét.

A vizsgált épületen, a kis alapozási mélység ellenére tartószerkezeti repedés jeleit tüzetes szemrevételezéssel sem találtam, azonban mind a teherhordó, mind a válaszfalak jelentősen, 1,50-2,00m magasságig felázottak.

Az épület teherhordó falazata tömör téglából készült. A válaszfalazás 10cm-es válaszfaltéglából rakott. A vakolat mind a teherhordó, mind pedig a válaszfalaknál erőteljesen kong, a vakolat nagy felületen feltáskásodott. A konyhai helyiségek falazata 2,0m-ig csempézett. A vakolatra felragasztott csempeburkolatot a habarcs felületi tapadásának hiánya miatt folyamatosan javítani kell.

A toldalék épületrész részben falazott, részben könnyűszerkezetesen szerelt, vegyes burkolatú, gyenge műszaki állapottal.

A földszinti födém borított fagerendás rendszerű. A tetőszerkezet egyszerű ácsszerkezet. A faanyag tételes átvizsgálására faanyagvédelmi szakértői vélemény lenne szükséges. A tetőszerkezet geometriáját szemrevételezve nem találtunk szabványt meghaladó alakváltozásokat. Itt kell megjegyezni azonban, hogy az öltözőépület nyugati oldali tetősíkján jelentős deformáció látszik, amely a tetőszerkezet komolyabb, tartószerkezeti problémáját vetíti előre.

A vizsgált vendéglátó épület fogyasztótere déli irányban, egy, a sportlétesítmény nyugati oldali tornácának utólagos beépítésével keletkezett terület hozzákapcsolásával rendelkezik. A pillérváz közé épített, acélkeretes, OSB lábazati burkolattal ellátott üvegfal gyenge műszaki állapotú, jelentősen hőhidas.

A tetőfedés mindenütt hornyolt cserépfedéssel készült.

3. Megállapítások, összefoglaló javaslatok:

A vizsgált épület sávalapozása nem megfelelő, az alapozási sík nem éri el a hóhatár mélységét. Az épület az építésének jellegéből fakadóan viszonylag kicsiny önsúllyal rendelkezik. Így az alapozáson keresztül kis terhelés adódik az altalajra is.

A téli időjárási ciklusokban az altalaj a 40cm-es alapozási síkon megfagyva jelentősen is károsíthatja az épületet. A károsodás mértékén ebből a szempontból szerencsés módon mérsékli az épület körüli, térszint alatti áramló vízfolyás, mert ennek téli hóhatása csökkenti a talaj felső részeinek megfagyását. Valószínűleg ennek köszönhető, hogy tartószerkezeti károsodás az épületen jelenleg nem látható.

A folyamatosan jelenlévő víz azonban állandó utánpótlást jelent a falazati vizesedésnek. Az épület talajvíz szigetelés hiányzik, így mind a teherhordó, mind a válaszfalakat, mind pedig az aljzatot jelentős nedvességhatás éri. A falazati nedvesedés eléri a 1,50-2,0m-t, amely a felületképzések tönkremenetelét is eredményezi. Több helyen látszik vakolatomiás utáni javítási folt, illetve a csempeburkolat állapota is nagyon rossz. Nagy felületek omlása, bármikor bekövetkezhet.

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján elmondható, hogy a környezet geológiai adottságai és az épület jelenlegi állapota alapján, a szakszerű felújítás nem képzelhető el. A falszigetelésen túl megoldandó lenne a padló felületi szigetelése is, ami önmagában a teljes válaszfalrendszer elbontását és újraépítését generálja, azonban az áramló víz jó szigetelésen történő torlódása jelenleg beláthatatlan további problémát is eredményezhetne. Szükséges lenne az alapozást megerősíteni és az épület keleti homlokzata előtt egy, az új alapozási mélységhez igazított vízmentesítő szivárgórendszert is megépíteni. A csárdával egybeépített sportlétesítmény épületegyüttesének vízáramlás útjába eső hossza több, mint 30m, amely jelentős torlódásokat okoz az épület környezetében. Ennek megszüntetéséről is gondoskodni lenne szükséges.

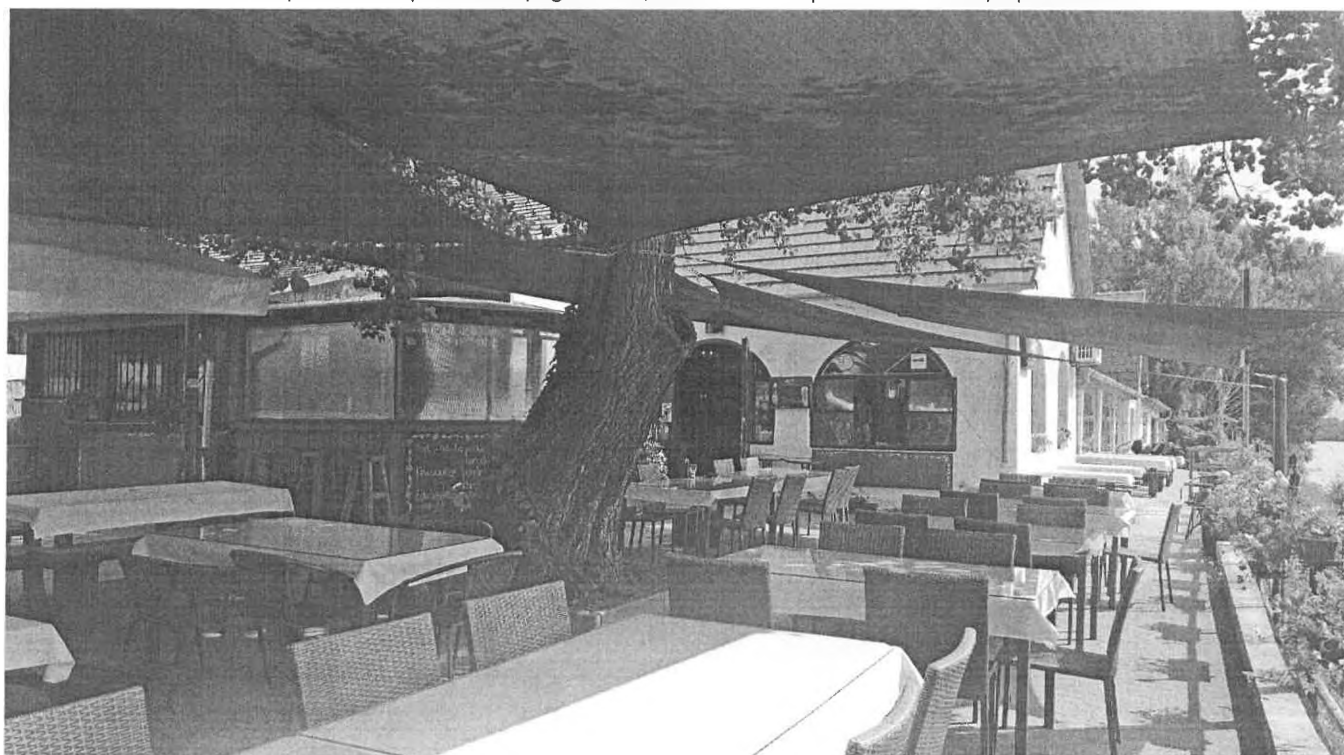
A fentiek olyan nagyságrendű műszaki problémákat vetnek fel, hogy a meglévő adottságok felújításának sikerességét is erősen megkérdőjelezzük.

Mindezeket végiggondolva, tekintettel a létesítés költséghatékonyságára, illetve a kialakítandó állapot korszerű követelményeinek elvárásaira, az épület bontását és valamennyi alapadottság alapos átgondoltságával megtervezett, új épület építését javaslom a felújítással szemben megvalósítani.

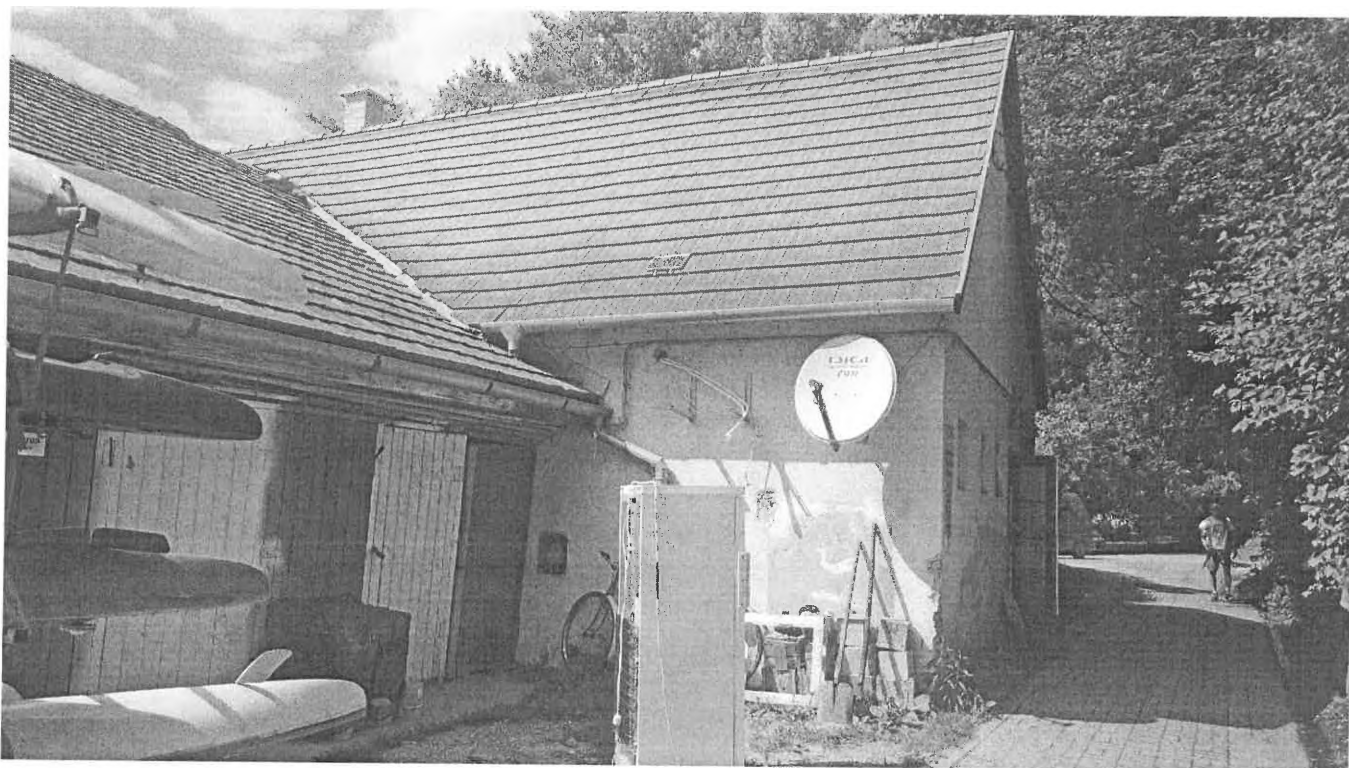
4. Fényképfelvételek:



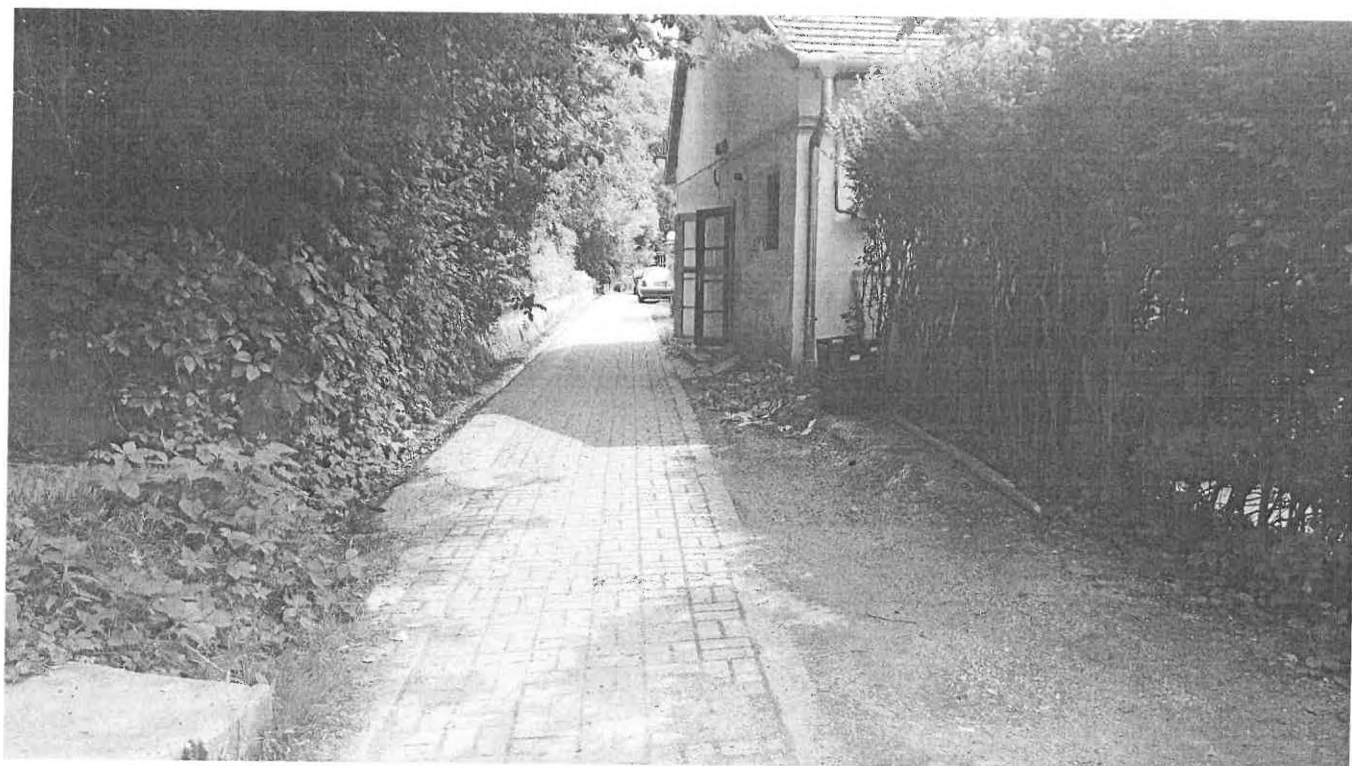
Az épület látképe Északnyugat felől, háttérben a sportlétesítmény épületével.



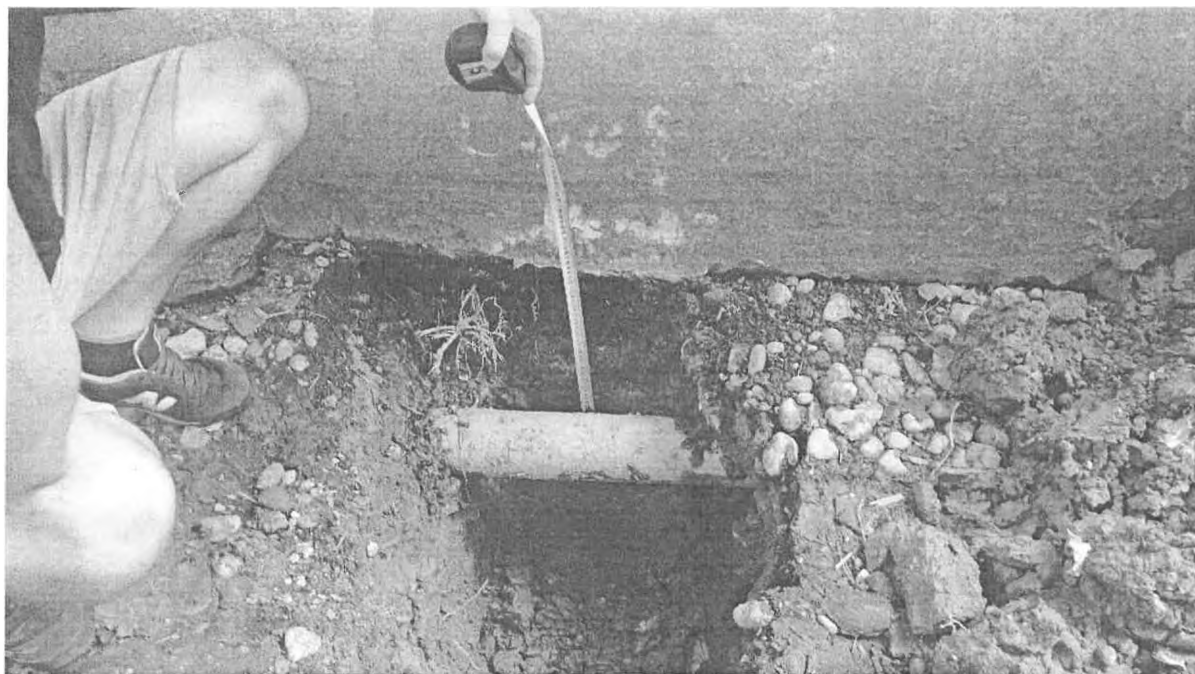
Az épület látképe a terasz felől



Az épület homlokzata délkeleti irányból



Az épület északkeleti sarka a plató partfal felőli övarkával



Az épület keleti homlokzati falánál készített alapfeltárás képe (alapozási sík: 40cm)



Az épület északnyugati sarkának alapfeltárása (alapozási sík -0,40m)



A csárda eredeti fogyasztó tere



és az utólag beépített toldalék

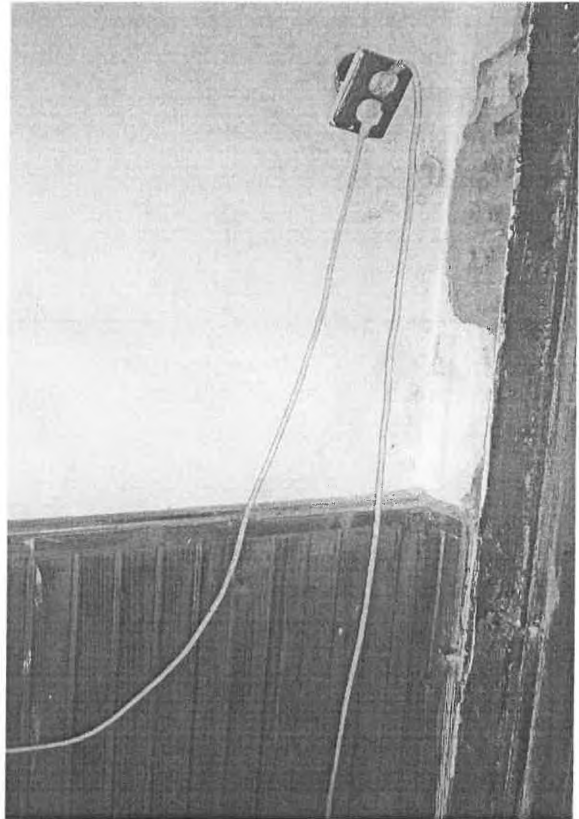
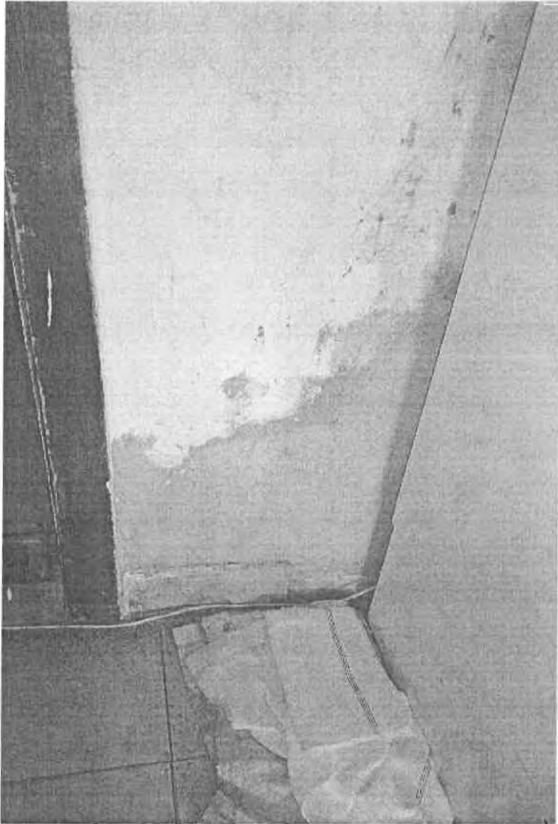


A konyha



és

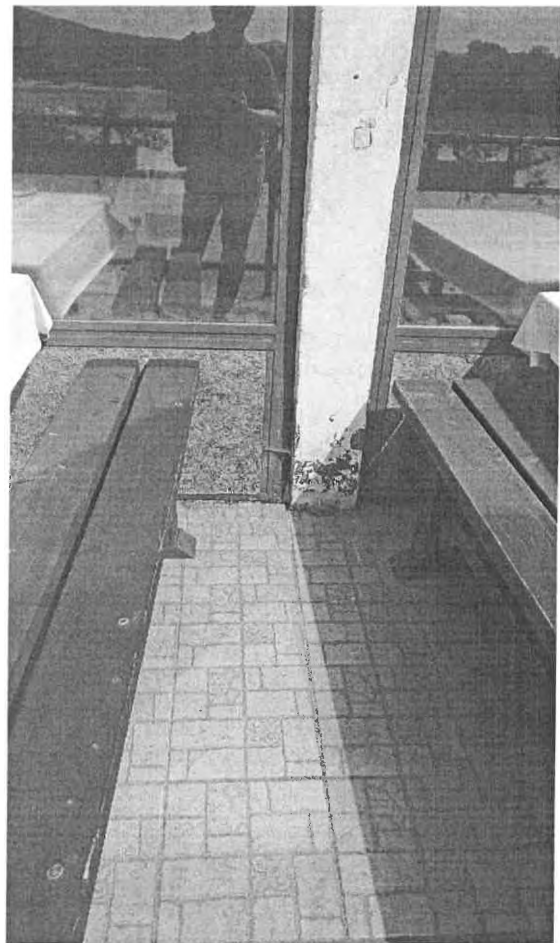
a raktárak közlekedőjének képe



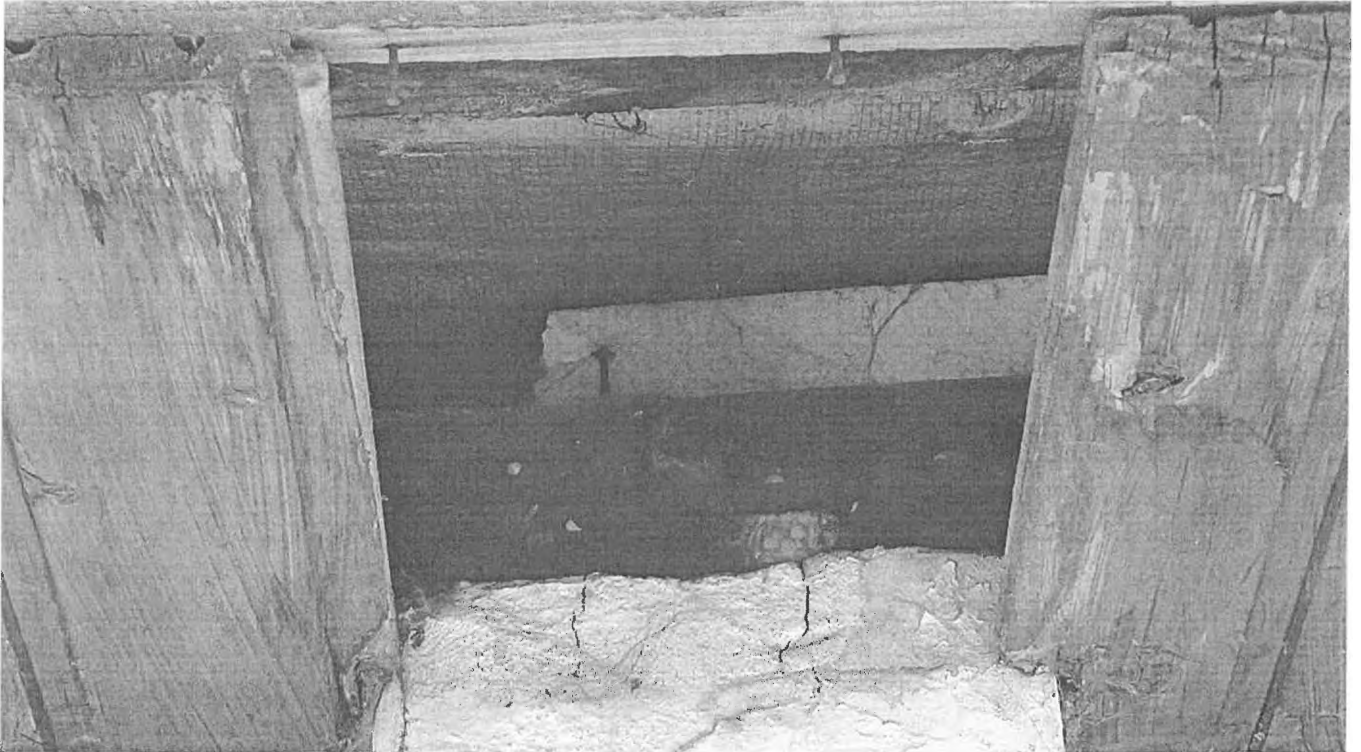
Vakolatleválásos meghibásodások javítása



A padló meghibásodása



a toldalék épületrész gyenge minősége



A toldalék tetőcsomópontjának műszaki megoldása és állapota



A szomszédos tetőszerkezet rossz állapota

Kaknics Tamás

Kaknics Tamás
statikus tervező

építésügyi műszaki szakértő

T- SZÉS1, SZÉS2 SZÉS9 SZÉS10 01 1707