



Bácsalmás Város  
Polgármesterétől

...../2026. KT-ülés

**Véleményező Bizottság:**

Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság  
Humánpolitikai Bizottság

**Döntéshozatal módja:**

egyszerű szótöbbség

**Tárgyalás módja**

Nyílt ülés

**Témafelelős:** Tóth Attila

**Osztály:** PBÜ Osztály

**Melléklet:** 2 db

..... sz. előterjesztés

**Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. április 28-i ülésére**

**Az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának felmérését követő  
hosszútávú lakásgazdálkodási koncepció  
tárgyban**

Tisztelt Képviselő-testület!

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 238/2025. (XI.25.) Bácsalmás v. öh. határozat 2. pontjának rendelkezése szerint a Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának felmérését követően hosszútávú lakásgazdálkodási koncepciót dolgoz ki, határidőként 2026. 04. 28. került meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy a tárgyalni kívánt koncepció irányainak meghatározásához szükség állapotfeltáráshoz a lakásállomány >50%-át kitevő Táncsics Mihály utca 70-72. alatti, 32 lakóegységet tartalmazó épületre kidolgozott, 2026. 03. 14-én kelt tartószerkezeti szakvélemény összefoglalásában -a lakások lakottsága mellett szinte lehetetlen feladatként jegyzett- építész tervező / szigetelő szakember feladatként meghatározott: a függőfolyosói vasbeton lemeze szegélyképzésének és a függőfolyosó korlátja megerősítésének műszaki tartalma meghatározása, továbbá annak és annak alapján elvégzendő építési és szerelési munkák költségeinek számszerűsítése már a közeli jövő fenntarthatóságára is alapvető kihatású, így a koncepció kidolgozását ezek ismeretében javasoljuk elvégezni!

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel (Mötv. 47.§ /2/) elfogadni szíveskedjék!

## Határozati javaslat

**Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának felmérését követő hosszútávú lakás-gazdálkodási koncepció**

Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 238/2025. (XI.25.) Bácsalmás v. öh. határozat 2. pontjának rendelkezése szerint az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának felmérését követő hosszútávú lakásgazdálkodási koncepció kidolgozásának határidejét 2026. 11. 24-re módosítja.

Határidő: lakásbérleti díjak felülvizsgálatára vonatkozó előterjesztés

Felelős: Németh Balázs polgármester

Operatív felelős: Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal: 1. Németh Balázs polgármester
- 2. Patocskai Ibolya jegyző
- 3. Horváth István Attila PBÜ osztályvezető

Bácsalmás, 2026-04-13

Németh Balázs  
Polgármester

**Bácsalmás Város Önkormányzatának  
Képviselő-testülete**

**K i v o n a t**

**a Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. november 25-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből**

(Kihagyva a kihagyandókat.)

**Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
238/2025. (XI. 25.) Bácsalmás v. öh. határozata  
az önkormányzati lakások bérleti díjának felülvizsgálatáról**

1. Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy az önkormányzati lakások bérleti díját nem változtatja meg.
2. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások állapotának felmérését követően hosszútávú lakásgazdálkodási koncepciót dolgoz ki.

Határidő: 1. pontnál: azonnal

2. pontnál: a 2026.04.28.

Felelős: Németh Balázs polgármester

Operatív felelős: Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal: 1. Németh Balázs polgármester
- 2. Patocskai Ibolya jegyző
- 3. Horváth István Attila PBU osztályvezető

K. m. f.

Németh Balázs s.k.  
polgármester

Patocskai Ibolya s.k.  
jegyző

Hajdú Lili s.k.

Somogyiné dr. Gazdag Andrea Eszter s.k.

képviselők, jegyzőkönyv-hitelesítők

A kivonat hiteles.

Bácsalmás, 2025. november 26.

Hirth Erika  
testületi ügyintéző





## TARTÓSZERKEZETI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Bácsalmás, Táncsics M. u. 70-72. sz. (Hrsz: 1242) alatti  
32 lakásos társasház két függőfolyosójának szerkezeti állapotáról**

Megbízó. Tulajdonos:

Bácsalmás Város Önkormányzata  
6430 Bácsalmás, Gróf Telek J. u. 4-8.


Szakértő cég:

Lévai István e.v.  
6503 Baja, Kapisztrán u. 12.

Tartószerkezeti szakértő:

Lévai István – SZÉS 1/03-0098  
6503 Baja, Kapisztrán u. 12.  
Tel.: 06-30/594-5269

Baja, 2026. március 14.

  
.....

**Lévai István**  
egyéni vállalkozó  
Statikus Mémők  
6500 Baja, Kapisztrán u. 12.  
Adószám: 59523974-1-23

Számítással ebből az adódik, hogy:

- a)  $2\text{Ø}12$  betonacél  $A_s = 226 \text{ mm}^2$   $f_{yk} = 500 \text{ N/mm}^2$   
 szakítóerő =  $226 \text{ mm}^2 \times 500 \text{ N/mm} = 113\,000 \text{ N}$
- b) S512 keresztmetszet =  $50 \times 1,2 = 60 \text{ mm}^2$ , szakítószilárdság =  $2800 \text{ N/mm}^2$   
 szakítóerő =  $60 \times 2800 = 168\,000 \text{ N}$   
 $2\text{Ø}12$  betonacél =  $113\,000 \text{ N} < 1 \text{ db S512 lamella} = 168\,000 \text{ N}$

A Sika tanácsadó javaslata továbbá, hogy lamella erősítést a kieső tartó betonacél, azaz a hosszanti fővasak alá, tengelyébe kell beépíteni.

A beépítendő S512 számú lamellák számát, helyét a kivitelezési javaslatban részletezem.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS:

6.1. A függőfolyosó tartószerkezeti állapota nem életveszélyes, de a lehulló betondarabok miatt a lakókra veszélyt jelent.

6.2. A vb. lemezen lehajlás, repedés nem látszik, a konzolgerenda felfekvésénél elégedetlen befogás nem állapítható meg, a falon túlterhelési repedések nincsenek. A homlok felületen és a lemez szélén, külső részén olyan mértékű betonleválás látszik, ami egy gyorsuló károsodás továbbfejlődését jelentheti.

Egy éven belül javaslom a betonfelület helyreállítását és a megerősítés elvégzését!

6.3. A függőfolyosók korlátjainak állapota eléri a veszélyes szintet. Ennek elsődleges oka vb. lemez szegélyének nem megfelelő kiképzése, a homlokfelületen lefolyó csapadékvíz okozta beton kifagyás, leválás, ezáltal a korlátoszlopok rögzítésének legyengülése. (A 8 db utólagos korlátoszlop megerősítés is már ezt próbálta javítani.) Másodlagos ok a helyenkénti erős acél korrózió, a rendszeres korrózióvédelem elhanyagolása. Szükséges a korlátrendszer javítása, megerősítése, vagy új korlát építése. A korlát nagyon fontos része a függőfolyosónak! A függőfolyosók homlok felületének kijavítása, a felső felület szigetelése, megfelelő burkolat kialakítása, a szegély megfelelő kiképzése, véleményem szerint csak a korlát leszerelésével oldható meg.

6.4. A lefagyások, leázások, a károk eredendő oka a szegély vízvezetésének megoldatlansága és a felső felület csapadékvíz elleni szigetelésének hiánya. Erős kitételem a vb. lemez betonpótló, erősítő munkái mellett a kiváltó ok megszüntetése! Ez ugyan nem a Tartószerkezeti Szakvélemény része, de

megoldása, velejárója a megfelelő szegély képzésnek és a korlát megerősítésnek! Ennek megtervezése építész tervező / szigetelő szakember feladata. Ennek a felületképzésnek a sok funkciós követelménye mellett, a lakások lakottsága melletti (?) megoldása nem kis feladatot jelent! Ugyanakkor a felső vízszigetelés és szegély jó kialakítása nélkül a többi felújítási munka értelmét veszti, mert a leázás, beton kifagyás újra bekövetkezik!

- 6.5. Szintén nem Tartószerkezeti Szakvélemény kompetenciája, de felhívom a Megbízó / Tulajdonos figyelmét, hogy az előző két pont (6.3, 6.4), munka végrehajtása a lakások lakottsága mellett szinte lehetetlen feladat!

## 7. A felújítás, megerősítés kiviteli javaslatai:

- 7.1. Valószínűleg lakott épülettel kell számolnia a kivitelezőnek. (Ez persze előzetes egyeztetést igényel a Tulajdonossal / lakókkal.)

A felújítási munkákat a II. emeleti függőfolyosóval ildomos kezdeni. A függőfolyosó 51,93 m hosszára tekintettel egy szintet is három, azaz északi, lépcsőházi és déli szakaszra javaslom bontani.

A nem átlagos körülmények miatt a munkák megkezdése előtt javaslom a „tényleges” Munkabiztonsági és egészségvédelmi terv elkészíttetését.

Amennyiben lakottan kell a felújítási munkákat elvégezni, fokozottan kell a lakókkal egyeztetni annak érdekében, hogy a lakásokba való beközlekedés biztosítva legyen.

- 7.2. A lakásokba való bejárás és a lebontási munkák miatt a függőfolyosó melletti (udvar felőli) állvány készítésével javaslom. A homlokfelületek javításait és fej feletti, „benyúló” munkák biztosítását erről lehet valahogy biztosítani.

- 7.3. Az I. emelet feletti „mennyezet” „megtisztítása” előtt a függőfolyosót úgy kell lehatárolni (ideiglenes szerkezetekkel, megoldással), hogy a Tűzoltóság előírása szerinti vészkijárat szélesség, a járófelület kb. 2,10 m magasságig biztosítva legyen.

Bármilyen vakolat, beton „leverése” előtt a függőfolyosó ablakait, ajtóit, lámpaburáit és minden egyéb kisebb szerelvényét be kell védeni.

- 7.4. A lebontott korlátszerkezet helyett a csőállványra úgy kell ideiglenes korlátot képezni, hogy a hiányzó korlátot a lakók érdekében is pótolja!