1. **számú melléklet**

**Az ingatlan állapota**

Az ingatlan 2016. május 18.-val került Szentendre Város Önkormányzat tulajdonába, ezért az épülettel kapcsolatban csak az azt követően feltárt műszaki állapotot tudjuk ismertetni.

A 3561 hrsz-ú ingatlan Szentendre középső részének felső, északnyugati oldalán helyezkedik el, a 11-es számú főút – itt Dunakanyar körút -, Sztaravodai út és Barackos út által határolt területen, a Pismány hegy lábánál, közvetlenül az Egres utca – annak a nyugati oldalán - és a Sztaravoda patak mellett, nagyon enyhe délnyugati irányú lejtésű, szinte sík területen. Tárgyi ingatlan az Egres utca, egy rövid zsákutca, és a Sztaravoda patak által határolt közel derékszögű háromszög alakú, 732 m2 területű földterület a rajta lévő „L” alakú, hagyományos építési módú, 2 szintes, tetőtérbeépítéses, nyeregtetős lakóépülettel, és az ahhoz csatlakozó műhely- és melléképülettel.

Új betonlábazatos, acél tartóoszlopos, drótfonatos kerítést építettek, melyet fatáblás kerítéselemekkel borítottak. A délnyugati meglévő drótfonatos kerítést is felújították, beleértve a személyi bejáratot, valamint egy további személyi bejáratot is kialakítottak.

A lakóépületen is több módosítás, átalakítás történt. Az épület délkeleti oldalán jelentkező, alapozás elmozdulása, süllyedése okozta, jellemzően keresztirányú, 1 – 2 cm tágasságot is elérő – de vakolattal tömített – repedéseket harántirányban összefogták, és esztétikailag javították. Mivel azonban a repedések keletkezésének okát, az alapozás további süllyedését, elmozdulását nem küszöbölték ki, így a repedések további kialakulása várható, ami már latható is a meglévő repedések további tágulásában, ill. újabb, egyelőre még kis tágasságú repedések megjelenésének formájában. Valószínűsíthető, hogy a lakóépület részben egy korábbi faház alapjaira épült, mely nem felel meg a jelentősen nagyobb terhelést jelentő tégla építésű lakóház számára. Ezért az alapozás károsodott, valószínűleg törés következett be, ennek köszönhető az épület süllyedése. A délkeleti épületszárny valamennyi külső nyílászáróját kicserélték korszerűbb, jobb energetikai tulajdonságokkal bíró, faszerkezetű nyílászárókra.

Az épületet alaprajzilag is kisebb mértékben átalakították. Megszüntették a korábbi, előtérből induló 2 karos falépcsőt, és a nappaliból vezet egy szintén faszerkezetű, de egykaros, meredekebb lépcső a tetőtérbe. A korábbi előtér, lépcső és étkező konyhával történő egybenyitásával egy nagyobb konyha + étkezőt alakítottak ki. A korábbi előtér területéből növelték a földszinti fürdőszoba alapterületét is. A lépcső áthelyezésével a tetőtérben is növekedett a használható alapterület. A tetőtér alapterületét tovább növelte a délkeleti épületszárny erkélyének megszüntetése, beépítése.

A lakóépület tetőszerkezetének feltárását követően kiderült, hogy az nem megfelelő rétegrenddel készült, a hőszigetelő réteg vastagsága kevés. Az eredetileg is használt és alulméretezett tetőszerkezeti tartóelemek a beázások következtében károsodtak, gombásodás, korhadás jelei láthatóak. A tetőtér beépítéshez könnyűszerkezetes, modulos faház elemeket használtak fel, mely hőszigetelése nem megfelelő, utólagos megoldása szükséges.

Az épületet részben felújították, mely felújítás magában foglalta:

* Az elektromos vezetékek teljes cseréjét, valamint a fűtési és vízvezetékek kisebb

módosítását. A vizes helyiségek fal és padlóburkolatának, valamint szerelvényeinek

cseréjét.

* A további hidegpadló burkolatok cseréjét.
* Valamennyi szobában új laminált padló burkolatot helyeztek el, a korábbi parketta

burkolaton.

Jelenleg az épület bérleti szerződés alapján lakott, mely a kormányrendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követően fog megüresedni.

Megüresedéssel egyidőben az alábbi tételek kerülnek kicserélésre vagy elvitelre:

* három darab vaskapu elvitelre kerül, helyette más kapu kerül elhelyezésre
* a kerítésen lévő fonott faburkolat elvitelre kerül
* konyhabútor elvitelre kerül
* a tetőtérben lévő fürdőszoba mosdó, kád elvitelre kerül

Szentendre, 2021. május 5.