

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. szeptember 17-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. szeptember 19-i,
valamint a Képviselő-testület 2013. szeptember 25-i ülésére**

Ügyiratszám: IX/ 42 /2013.

Tárgy: Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan felújítása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!**

Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a Képviselő – testület 587/2012.(XII.12.) ÖKT határozatában foglaltak szerint Megállapodás jött létre a felépítmény tulajdonosával, melynek eredményeként a hosszú évek óta tartó peres eljárás lezárására nyílt lehetőség.

A 2013. január 18 –án kelt átadás átvételi jegyzőkönyv alapján a felépítmény az Önkormányzat birtokába került.

A mellékletben csatolt műszaki állapotfelmérés alapján az épület állapota, valamint az iskola közelsége indokoltá teszi a faház és környezetének rendezését.

Az épület bontására illetve felújítására, átalakítására az alábbi több variációs előzetes költségbecslés készült:

Becsült költség, MFt bruttó

Sorszám	Név	Műszaki tartalom	Bontás	Építés	Közművek, elektromos fűtés	Összesen	Kertrendezés	Mindösszesen
1	Bontás, kertrendezés	A ház és parkoló teljes bontása, tereprendezés, fű ültetése.	1,2	0	0	1,2	0,5	1,7
2	Részleges felújítás	Meglévő épület belső felújítása, kisebb alaprajzi változtatással, külső faburkolat festése. Hőszigetetlen fal-szerkezetek és a hullámpala fedés megmarad. Fű ültetése.	0,4	4,5	1,7	6,6	0,5	7,1
3	Újjáépítés, könnyűszerkezet (54 m2 bruttó)	Faház bontása, alapok megtartásával. Új könnyűszerkezetes épület építése, a meglévő alapozás megtartásával (178 eFt/m2). Parkoló burkolása térkővel. Fű és cserje ültetés.	0,6	9,6	1,7	11,9	2,5	14,4
4	Újjáépítés, téglafal (54 m2 bruttó)	Teljes bontás, alapokkal. Új téglapépület (254 eFt/m2). Parkoló burkolása térkővel. Fűvezés, cserje ültetés.	1,2	13,7	1,7	16,6	2,5	19,1

Az előzetes költségbecslés 1., 3. és 4. sorszámú variációja piaci tapasztalati árak alapján, mérnöki becsléssel kerültek meghatározásra. Míg a 2. sorszámú variáció költségét a Petrics Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. által elkészített műszaki állapotfelmérés és az előterjesztés 2. számú mellékletét képező előzetes kivitelezési árajánlat alapján irányoztuk elő.

Az ingatlan rendezés fedezete Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetésének Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról az előzetes költségbecslésben szereplő összeg felszabadításával és az 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításával biztosítható.

Mellékletek:

1. számú Több variációs előzetes költségbecslés
2. számú Petrics Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. által elkészített műszaki állapotfelmérés, előzetes árkalkuláció a faház részleges felújítására, eredeti és tervezett alaprajz
3. számú Légifotó

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

I.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház bontását és az ingatlan zöldterületként történő hasznosítását az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 1. sorszámú variációja szerint.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy szabadítson fel a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház bontására és az ingatlan zöldterületként történő hasznosítására, az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 1. sorszámú variációja szerint bruttó 1.700.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

II.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház részleges felújítását az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 2. sorszámú variációja szerint oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy szabadítson fel a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház részleges felújítására, az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 2. sorszámú variációja szerint bruttó 7.100.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város

Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

III.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Őszibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház újjáépítését (könnyűszerkezet) az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 3. sorszámú variációja szerint oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy szabadítson fel a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Őszibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház újjáépítésére (könnyűszerkezet), az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 3. sorszámú variációja szerint bruttó 14.400.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

IV.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Őszibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház újjáépítését (téglafal) az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 4. sorszámú variációja szerint oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy szabadítson fel a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Őszibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház

újjaépítésére (tégla fal), az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 4. sorszámú variációja szerint bruttó 19.100.000,- Ft összeget.

- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrzési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

I.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat lebontja a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faházat és az ingatlant zöldterületként hasznosítja az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 1. sorszámú variációja szerint.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felszabadít a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház bontására és az ingatlan zöldterületként történő hasznosítására, az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 1. sorszámú variációja szerint bruttó 1.700.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

II.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat részlegesen felújítja a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faházat az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 2. sorszámú variációja szerint, oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felszabadít a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ózibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház részleges felújítására, az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 2. sorszámú variációja szerint bruttó 7.100.000,- Ft összeget.

- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

III.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat újjáépíti (könnyűszerkezet) a Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faházat az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 3. sorszámú variációja szerint, oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felszabadít a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház újjáépítésére (könnyűszerkezet), az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 3. sorszámú variációja szerint bruttó 14.400.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

VAGY

IV.

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat újjáépíti (tégla fal) a Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faházat az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 4. sorszámú variációja szerint, oly módon, hogy az közösségi funkció ellátására alkalmas legyen.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felszabadít a 134/2013.(V.15.) ÖKT számú határozatával elfogadott Ingatlanvásárlás (üzleti célú) céltartalék sorról a Budaörs, Ószibarack u. 3126/2 hrsz -ú „kivett üzlet” megnevezésű ingatlanon található faház újjáépítésére (tégla fal), az előterjesztéshez mellékelt előzetes költségbecslés 4. sorszámú variációja szerint bruttó 19.100.000,- Ft összeget.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről és 11/2013. (III.11.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs

Város Önkormányzata 2013. évi Költségvetés 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű sorra történő átcsoportosításáról a következő költségvetési rendelet módosítása során intézkedjen.

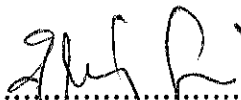
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: 2014. június 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Pénzügyi Iroda / Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Csoport, Gondnoksági Csoport

Budaörs, 2013. szeptember 4.


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester



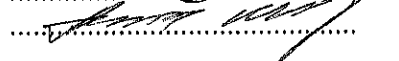
Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/
Vagyongazdálkodási Csoport

Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna

Gondnoksági Csoportvezető: Nagy Sándor

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

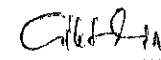
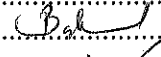
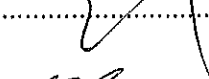

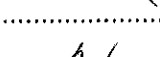

.....

.....

.....

Látta:

Főépítési Irodavezető: Csík Edina

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

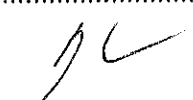
Polgármesteri Kabinet: Vágó Csaba


.....

.....

.....

.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


Jegyző: Dr. Bócsi István


.....

ŐSZIBARACK U. FAHÁZ FELÚJÍTÁSA, BECSLÉS (2013. július)								
Sorszám	Név	Műszaki tartalom	Becsült költség, millió Ft, bruttó					
			Bontás	Építés	Közművek, elektromos hálózati	Összesen	Kert rendezés	Mindösszesen
1	Bontás, kert rendezés	A ház és parkoló teljes bontása, tereprendezés, fű ültetése.	1,2	0	0	1,2	0,5	1,7
2	Részleges felújítás	Meglévő épület belső felújítása, kisebb alaprajzi változtatással, külső fa burkolat festése. Hőszigetetlen fal-szerkezetek és hullámpala fedés megmarad. Fű ültetés.	0,4	4,5	1,7	6,6	0,5	7,1
3	Újjáépítés, könnyűszerkezet (54 m ² bruttó)	Faház bontása, alapok megtartásával. Új, könnyűszerkezetes épület építése, a meglévő alapozás megtartásával. (178 eFt/m ²) Parkoló burkolása térkövel. Fű és cserje ültetés.	0,6	9,6	1,7	11,9	2,5	14,4
4	Újjáépítés, téglafal (54 m ² bruttó)	Teljes bontás, alapokkal. Új téglafal épület. (254eFt/m ²) Parkoló burkolása térkövel. Fűvezetés, cserje ültetés.	1,2	13,7	1,7	16,6	2,5	19,1

Budaörs, 2013.július 3.

Készítette:


 Csilla Gáspár Csilla
 okl. építészmérnök

Budaörs, Ősziarack u. Hrsz. 3126/2 Önkormányzati ingatlanon álló faház műszaki állapot
felmérése

A fenti ingatlanon álló faház a földfelszín felett 20 – 30 cm magasságú beton alapzaton áll.

Az ERDÉRT típusú faház faszerkezete kívül pár helyen sérült hiányos. Szegezlécsek, saroklécsek, hézagtakaró lécek, ablak szemöldök lécek, ablakdeszkák sok helyen hiányoznak. A faszerkezet aránylag jó állapotban van nem korhadt, nem gombás. A sérült hiányos fa részek javításával, pótlásával valamint a faszerkezet időjárás álló lazúr festésével a külső faszerkezet helyreállítható, állaga megóvható.

A nyílászárók ráccsal vannak ellátva. Az ablakrácsok szerkezetileg jó állapotban vannak. Az ajtórácsok zárszerkezetei javításra szorulnak. A rácsok rozsdamentesítéssel és megfelelő felületi alapozással valamint mázolásal jó állapotba hozhatók.

Az összes kültéri nyílászáró zárszerkezetét át kell vizsgálni, szükség szerinti pótlással, cserével javítani. Az összes ajtót, ablakot passzítani, illeszteni valamint szükség szerint szigetelni kell. Ez vonatkozik a beltéri ajtókra is. Két beltéri ajtólap hiányzik azokat pótolni szükséges.

A tető hullámpala héjalású, több helyen pótolta, javított, de jelenleg az épület nem ázik be. A csatornák és bádogozás hiányosak elkorrodálódott, cseréjük szükséges.

Az épület főfalai és a mennyezet belül 2 cm nikeccellel szigetelve voltak, melyet gipszkarton borítással láttak el. Jelenleg csak itt-ott található meg a nyoma. Gyakorlatilag teljesen le van bontva. Ha az épületet téli időszakban is használni akarják, akkor a főfalak, a mennyezet és a földem szigetelését el kell végezni.

Az épület fő helységében 10 x 20 cm-es metlahi aljzatburkolat van, melynek felülete egyenetlen. Az oldalsó bejárat folyosóján az aljzat parkettával borított, enyhén felpúposodott. A vizes blokkokban mázas kerámia aljzat burkolat és a falakon mázas kerámia csempe burkolat van. Ennek állapota jó, de a kívánt átalakítás és szükséges gépészeti munkák miatt le kell bontani.

Az elbontandó helységben az aljzatbetonra PVC burkolat van helyezve, mely elhasználódott állapotban van.

Az épület elektromos betáp vezetéke le van vágva a villanyoszlopról. Új bekötést kell kérni az Elektromos Művektől. Új a jelenlegi szabvány előírásoknak megfelelő mérőhelyet kell kialakítani. El kell készíteni az elektromos tervdokumentációt az ismételt bekötéshez. Ha a téli időszakban is használni fogják az épületet, akkor az jelenleg elektromos fűtéssel oldható meg, melyhez órabővítést kell kérni 3x16 A. Az épület teljes elektromos felújítást igényel. Kapcsolók, konnektorok töröttek, hiányosak, a vezetékek ki vannak tépve a falból. A biztosító tábla elavult, korszerűtlen, sérült. Az összes világítótest hiányzik.

Az épületnek külön vízóra aknája van. A vízóra akna fedele hiányzik, pótolni kell. A vízóra akna földel telített, ki kell takarítani. A vízórát valószínűleg cserélni kell. Vízművek felé intézni kell az óra cseréjét. Az épületbe lévő vizes berendezési tárgyak nagy része hiányzik. Le van szerelve a mosdó, mosogató, elektromos bojler. Egy WC és kád maradt meg a régi szerelvényekből.

Az épület új funkciót kapna, melynek kialakításához meglévő válaszfalak bontásával új válaszfalak beépítésével kell egy pelenkázó és két WC, mosdó (férfi, női) helységet létrehozni.

A funkcióváltás miatt át kell alakítani a víz és csatornahálózatot. A vizesblokkok kialakításához 2 komplett mosdó és WC helységet kell elkészíteni. Az aljzatok gress, a falak mázas csempeburkolatot kapnának. A kialakítandó vizesblokkok előterét szintén Gress aljzatburkolattal kellene ellátni, a tisztántarthatóság miatt.

A takarítás miatt egy tisztítószer tároló helységet is ki kellene alakítani, ahol helyet kapna az elektromos bojler, valamint egy ANTSZ előírás szerinti falikút.

A többi helységet könnyen tisztán tartható linóleum burkolattal kellene ellátni, mely a meglévő kiegyenlített metlahi burkolatra ragasztható.

Az újonnan kialakított helységekbe új ajtókat kell beépíteni. Ezen felül 2 ajtót pótolni kell.

Belső felületképzések. A falak tapétázottak voltak diszperziós festéssel. A falakról le van tépkedve a tapéta. Az új falburkolat diszperziós festést kapna. Beltéri ajtók és kültéri nyílászárók belső felülete fehér színűre mázoltak.

A fenti állagmegóvó felújítási és átalakítási munkák várható költségei a 2012 évi építőipari költségbecslési segédlet alapján, település vagy városrész ellátását szolgáló III. díjosztály besorolást figyelembe véve az alábbiak szerint várható.

A költségbecslésbe szereplő munkák tartalmazzák az átalakításhoz szükséges anyag és munkadíj költségeket, valamint a felújítási és állagmegóvási munkák anyag és munkadíj költségeit.

Sorszám	Munka leírása	Anyag + díjköltség
1.	Vízóra akna takarítása, akna fed lap pótlása, vízóra csere ügyintézése:	35.000.-
2.	Aljzatbeton felbontása, helyreállítása	95.000.-
3.	Válaszfalak bontása, új gipszkarton falak, előtétfalak, gipszkarton álmennyezet szigeteléssel.	625.000.-
4.	Burkolatok bontása, új burkolatok készítése.	840.000.-
5.	Bádogozási munkák. Ereszcsatornák cseréje, lefolyócsatornák pótlása.	90.000.-
6.	Nyílászárók, passzítása, záruk pótlása, javítása, 5 db új beltéri ajtó beépítése.	470.000.-
7.	Felületképzés. Kül-, és beltéri festés, mázolás, korrózióvédelem.	800.000.-
8.	Födémszigetelés.	130.000.-
9.	Teljes elektromos felújítás, új mérőhely kialakítása, új elektromos rákötés.	990.000.-
10.	Elektromos fűtés kialakítása	350.000.-

11.	Víz és csatornahálózat bontása, új víz és csatornahálózat kiépítése.	230.000.-
12.	Épületgépészeti szerelvények berendezések beszerelése, bekötése.	365.000.-
13.	Egyéb munkák: Bontott anyagok deponálása, rakodása szállítóeszközre, elszállítása hatóságilag kijelölt lerakó helyre.	40.000.-
	Anyagok szállítási rakodási díja.	150.000.-
14.	Az átalakítás és felújítás várható becsült összege:	5.210.000.-
15.	ÁFA összege 27 % anyag és munkadíjra összesen:	1.406.700.-
16.	ÁFÁ-val növelt várható bekerülési összeg:	6.616.700.-

A fenti munkálatok elvégzésével a faház olyan állapotba hozható, hogy rendszeres karbantartás és felügyelet mellett 10 – 15 évig biztos használható még.

Figyelembe véve a jelenlegi kínálatot, 120 -150 eFt/m² áron lehet új szerkezetkész hasonló faházat kapni. Egy ekkora méretű faház szerkezet készen felépítve 6 és 7,5 mFt körüli áron kapható.

Figyelembe véve a bontási és egy új épület bekerülését, valamint annak beépítési anyag és munkadíj költségeit a felújítás sokkal kifizetődőbb.

ELEKTROMOS
SZEKRÉNY

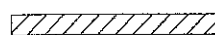
parketta

Mázás kerámia lap

Bm: 2,3 m
Metlahi burkolat

PVC burkolat

VÍZÓRA AKNA



Bontandó válaszfalak

ŐSZIBARACK UTCAI FAHÁZ
EREDETI ÁLLAPOT

ELEKTROMOS
SZEKRÉNY

Linóleum burkolat

Gress lap burkolat

Gress lap burkolat

Gress lap burkolat

Gress lap
burkolat

WH

Bm: 2,3 m

Linóleum burkolat

VÍZÓRA AKNA

Új válaszfalak

ŐSZIBARACK UTCAI FAHÁZ
ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOT

3. 87. mL of.

