

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. május 7. -i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. május 9. -i
és a Képviselő-testület 2013. május 15. -i
üléseire**

Ügyiratszám: IX/..../2013.

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítása 2013. évi keret felhasználása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 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 Város Önkormányzatának Képviselő – testületének 2013. évi Költségvetéséről szóló 11/2013. (III.11.) ÖKT rendelet 5. számú melléklet 2.1.17. Önkormányzati ingatlanok felújítása elnevezésű soron 50.000.000.- Ft keretösszeget határozott meg a lakások felújítására.

A BTG Kft. által elkészített felújítási javaslat, mely az egyes lakások vonatkozásában az elvégzendő munkák jellegét és a bekerülési költség becsült értékét tartalmazza 2013. április 24 –én érkezett a Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoportjához.

A levélben foglaltakat áttekintettük, a BTG Kft. által tett észrevételekkel lényegét tekintve egyet értünk.

A lakások állapota megköveteli, hogy a javaslatban megjelölt ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzatot, mint bérbeadót terhelő felújítási munkálatokat elvégeztessük, ugyanakkor a leromlott műszaki állapotban lévő lakások esetében ez nem választható el attól, hogy a jogszabályban egyébként a bérlőt terhelő munkálatokat is elvégeztessünk.

A tételes költségvetéseket a BTG Kft. -vel egyeztetjük, különös tekintettel arra, hogy a jelenlegi állapotok kialakulásában, több esetben a bérlő életvitеле is hozzájárult, javasoljuk, hogy a kötelező munkálatokat a legköltségtakarékosabb módon végeztessük el.

Egyedileg kell megvizsgálni a bontásra javasolt épületek, épületrészek esetében, hogy milyen mértékben építhető újjá az adott ingatlan a vonatkozó Szabályozási Terv szerint, annak figyelembevételével, hogy a lakásszám csökkenése nem javasolt.

Az engedélyköteles tevékenységek esetében az eljárás elhúzódása miatt egyeztetni szükséges, hogy esetlegesen milyen más megoldással érhető el az adott lakás állagvédelme, funkciójának megőrzése, javítása.

A BTG Kft. levelében megjelölt 16.150.000.- Ft + ÁFA forrás biztosítását igénylő érintés- és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatban meghatározott munkálatok elvégzésére jelenleg nem áll rendelkezésre fedezet, az előirányzat biztosítására a BTG Kft. által 2013. április 29. napján átadott dokumentáció áttekintését követően a Képviselő – testület 2013. júniusi ülésére külön előterjesztés készül.

Fentiek alapján javasoljuk a BTG Kft. által megküldött felújítási program végrehajtása érdekében a tételes költségvetések elkészítését és a munkálatok mihamarabbi megkezdését.

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő - testületnek hogy hagyja jóvá az Önkormányzati lakások vonatkozásában a BTG Kft. által összeállított 2013. évi felújítási programban megjelölt ingatlanok részleges, vagy teljes felújítását, azzal, hogy a munkálatok elvégzése a BTG Kft. –vel egyeztetve a legköltségtakarékosabb módon valósuljon meg.

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Önkormányzati lakások vonatkozásában a BTG Kft. által összeállított 2013. évi felújítási programban megjelölt ingatlanok részleges, vagy teljes felújítását, azzal, hogy a munkálatok elvégzése a BTG Kft. –vel egyeztetve a legköltségtakarékosabb módon valósuljon meg.

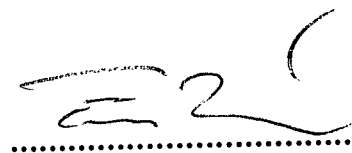
A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határidő: 2013. június 15.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda

Budaörs, 2013. április 29.


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

2013 MÁJ 03.

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

Dobrai Zsuzsanna csoportvezető

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

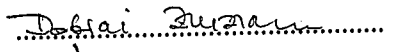

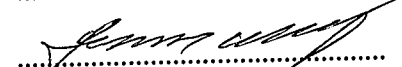
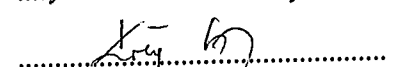
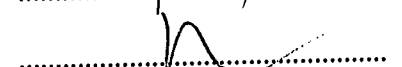

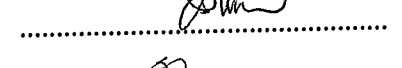
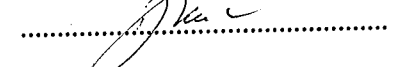
Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21. Tel./Fax: 06-23-421-010 E-mail: titkarsag@btg.hu Webcím: www.btg.hu
Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

2013 APR 24.

Budaörs 2013. április 19.
lkt.sz.: ID-...8305 /2013.

Lőrincz Mihály Ügyosztályvezető Úr
részére

703.
Adás

Dobrai B.
Beregszászi útra
04.23

ut. W. György

Chalolabau: Dobrai B. Szakmai Ügyosztályra érkezett

Tárgy: Felújítási javaslat

2013 APR 22.

Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!

A T. Ügyosztályvezető Úr által írt, 2013. április 10. napján kelt levélben foglaltak alapján a következő felújítási javaslatokat tesszük 2013 évre vonatkozóan.

Az időközben Társaságunk által megrendelt és kézhez kapott elektromos szakértői felülvizsgálat összesítésében rögzítésre került, hogy a vonatkozó szabvány (MSZ HD 60364-4-41: 2007 SZABVÁNY 411.3.3 pont) kötelezően előírja áram-védőkapcsoló alkalmazását az általánosan használt csatlakozóaljzatok számára, illetve ki kell cserélni a lakáselosztókat, valamint a védőérintkező nélküli csatlakozóaljzatokat, és védővezetővel kell ellátni a dugaljakat. Az ingatlanonként részletezett költségvetés főösszesítője szerint a kötelezően elvégzendő munkák, valamint a vonatkozó jegyzőkönyvek költsége mindösszesen nettó **16.150.000,- Ft**.

A következőkben megadott hozzávetőleges felújítási költségbecslést az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. 2012. évre kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlete, valamint a Terc Kft. 2012. III. negyedévére aktualizált költségvetés készítő programja alapján, az ingatlanok teljes körű felmérése és az ingatlanállapot megítéléséhez szükséges szakértői - faanyagvédelmi, statikai, energetikai és elektromos, stb. - vélemények nélkül készítettük.

Javaslatunk összeállításánál az általunk indokoltnak vélt fontossági sorrendben állítottuk össze az egyes felújítási költségbecsléseket, kitérve az elvégzendő munkák jellegére. Kiemelt figyelmet fordítottunk az állapotfelmérésben rögzített „A lakás jelenlegi állapotában emberi tartózkodásra nem alkalmas.” megjegyzéssel minősített lakások teljes körű felújítására. Ezen csoportba két ingatlan került besorolásra: Beregszászi út 38. fszt.1.; Kamaraerdei út 59-61. fszt.6. szám.

Szakmai megítélésünk szerint a következő ingatlanok felújítását fontossági sorrendben tartalmazza a következő csoport: Baross u. 1/5; Baross u. 74/5; Károly K. 62/2.

Harmadik csoportba kerültek besorolásra az azonnali teljes tetőcserét igénylő ingatlanok: Vasvári P. 14/2; Ostor köz 2/1; Petőfi S. u. 10.; Zombori u. 72..

A következőkben ingatlanonként az elvégzendő munkák jellegét megjelölve teszünk költségbecslési javaslatot, melyek nem tartalmazzák a kötelezően elvégzendő elektromos munkák költségeit.

- **Beregszászi út 38. fszt.1.** felújítási költségbecslés nettó **4.640.000,- Ft**

műszaki tartalom: vakolatok, aljzatok, burkolatok, nyílászárók, berendezési tárgyak, gépészeti rendszer bontása; utólagos falszigetelés készítése; aljzatok teljes víz és hőszigetelése; vakolatok, burkolatok készítése; új épületgépészeti rendszer és komplett fürdőszoba kialakítása; műanyag nyílászárók, belső ajtók beépítése, falfelületek festése.

Itt kell felhívni a figyelmet az állapotfelmérés során rögzített ingatlan

ÁLLAPOTÁRA ÉRTÉKELT

2013 APR 24



20130424-1455-023654-1-00

ig@btg.hu Webcím: www.btg.hu
Törvényszék Cégbírósága cg.: 13-09-064364

lktatya: 2013 APR 24
Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

Szám:IX/298-1/2013

Előszám:

Melléklet:

UgyekyA

POLGÁRMESTERI HIVATAL
érték: 3.800.000,- Ft
BUDAÖRS



BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.

Tel./Fax: 06-23-421-010

E-mail: titkarsag@btg.hu

Webcím: www.btg.hu

Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

- **Kamaraerdei út 59-61. fszt.6.** felújítási költségbecslés nettó **5.360.000,- Ft**
műszaki tartalom: vakolatok, aljzatok, burkolatok, nyílászárók, berendezési tárgyak, gépészeti rendszer bontása; utólagos falszigetelés készítése; aljzatok teljes víz és hőszigetelése; vakolatok, burkolatok készítése; új épületgépészeti rendszer (gáz bevezetéssel) és komplett fürdőszoba kialakítása; műanyag nyílászárók, belső ajtók beépítése, falfelületek festése.
Az állapotfelmérés során rögzített ingatlan érték: 4.800.000,- Ft
- **Baross u. 1/5.** újíépítési költségbecslés nettó **4.840.000,- Ft**
műszaki tartalom: az ingatlan belső elrendezése miatt a lakástörvény vonatkozó rendelkezése értelmében a lakást a szükség lakás kategóriájába sorolja, az átalakítása mind gazdaságilag, mind műszakilag indokolatlanul magas költséget eredményezne a becsült értékhez viszonyítva. Javasolható az ingatlan teljes elbontása és azonos négyzetméterű, a vonatkozó előírásoknak megfelelő új épület kivitelezése.
Az állapotfelmérés során rögzített ingatlan érték: 4.500.000,- Ft
- **Baross u. 74/5.** felújítási költségbecslés nettó **5.400.000,- Ft**
műszaki tartalom: vakolatok, aljzatok, burkolatok, nyílászárók, berendezési tárgyak, gépészeti rendszer bontása; utólagos falszigetelés készítése; aljzatok teljes víz és hőszigetelése; vakolatok, burkolatok készítése; új épületgépészeti rendszer (gáz bevezetéssel) és komplett fürdőszoba kialakítása; műanyag nyílászárók, belső ajtók beépítése, falfelületek festése.
Az állapotfelmérés során rögzített ingatlan érték: 4.000.000,- Ft
- **Károly K. út 62/2.** felújítási költségbecslés nettó **5.900.000,- Ft**
műszaki tartalom: vakolatok, aljzatok, burkolatok, nyílászárók, berendezési tárgyak, gépészeti rendszer bontása; utólagos falszigetelés készítése; aljzatok teljes víz és hőszigetelése; vakolatok, burkolatok készítése; új épületgépészeti rendszer és komplett fürdőszoba kialakítása; műanyag nyílászárók, belső ajtók beépítése, falfelületek festése.
Az állapotfelmérés során rögzített ingatlan érték: 5.800.000,- Ft
- **Vasvári P. 14/2.** felújítási költségbecslés nettó **2.220.000,- Ft** (elektromos felújítás nélkül)
műszaki tartalom: a tetőszerkezet teljes körű bontása, amely magában foglalja a konténeres elszállítást 15-20km-ig, a lerakóhelyi díjat és a belső anyagmozgatást; tetőszerkezet építése, amely magában foglalja a komplett ácsszerkezetet, lág és gombamentesítést, alátét és páraáteresztő fóliaterítést, héjazat készítést gerincfedéssel, pontszellőzőkkel, hófogókkal. A tűz- és életveszély elhárításához szükséges elektromos felújítási munkák részleteit és költségét (401.447,- Ft) a jelen tervünk elektromos felújításokra vonatkozó tervpontja már tartalmazza.
- **Ostor köz 2/1.** felújítási költségbecslés nettó **1.260.000,- Ft**
műszaki tartalom: a tetőszerkezet teljes körű bontása, amely magában foglalja a konténeres elszállítást 15-20km-ig, a lerakóhelyi díjat és a belső anyagmozgatást; tetőszerkezet építése, amely magában foglalja a komplett ácsszerkezetet, lág és gombamentesítést, alátét és páraáteresztő fóliaterítést, héjazat készítést gerincfedéssel, pontszellőzőkkel, hófogókkal.
- **Petőfi S. u. 10.** felújítási költségbecslés nettó **1.130.000,- Ft**
műszaki tartalom: a tetőszerkezet teljes körű bontása, amely magában foglalja a konténeres elszállítást 15-20km-ig, a lerakóhelyi díjat és a belső anyagmozgatást; tetőszerkezet építése, amely magában foglalja a komplett ácsszerkezetet, lág és gombamentesítést, alátét és páraáteresztő fóliaterítést, héjazat készítést gerincfedéssel, pontszellőzőkkel, hófogókkal.



BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21. Tel./Fax: 06-23-421-010 E-mail: titkarsag@btg.hu Webcím: www.btg.hu
Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

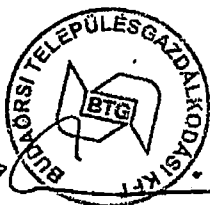
- **Zombori u. 72.** felújítási költségbecslés nettó **3.130.000,- Ft**
műszaki tartalom: a tetőszerkezet teljes körű bontása, amely magában foglalja a konténeres elszállítás 15-20km-ig, a lerakóhelyi díjat és a belső anyagmozgatást; tetőszerkezet építése, amely magában foglalja a komplett ácsszerkezetet, láng és gombamentesítést, alátét és páraáteresztő fóliaterítést, héjazat készítést gerincfedéssel, pontszellőzőkkel, hófogókkal.

Fentiekén túlmenően nem lakáscélú ingatlanként javasoljuk a felújítási tervbe felvenni a következő munka kivitelezését 2013 évben:

- **Lévai u. 31. orv. rendelő** felújítási költségbecslés nettó **2.670.000,- Ft**.
műszaki tartalom: utólagos homlokzati hőszigetelés, homlokzati állvány készítése védőhálójával, bontással, utólagos hőszigetelés AT-H80 10cm vtg. polisztirol lappal, dűbeles és/vagy ragasztott felerősítéssel, üvegszövettel, alapozással, és szilikát színvakolattal; beltéri álmennyezetek megerősített szigetelése AT-N30 6cm vtg. polisztirolterítéssel.

Tisztelettel:

Tamás Ervin
ügyvezető



BTG Kft.