

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. április 8.-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. április 10. -i
és a Képviselő-testület 2014. április 16. -i
üléseire**

Ügyiratszám: X/ 267–19 /2014.

Tárgy: Önkormányzati lakás célú ingatlanok 2014 évi felújítási koncepciója

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 Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. évi Költségvetéséről szóló 2/2014. (III.03.) ÖKT rendelet az **Önkormányzati ingatlanok felújítása** elnevezésű soron (Ingatlan felújítások 11. sor, kód 601136,51) **60.000.000.- Ft keretösszeget** határozott meg a lakások, továbbá üzleti célból bérbe vagy használatba adott ingatlanok felújítására.

Ebbe a körbe tartoznak:

- I. Piaci alapon bérbe-adható, valamint szociális és szolgálati lakások: 90 db. Kezelője a BTG Kft. Becsült forgalmi értéke: 924 millió Ft.
- II. Nem lakás célú ingatlanok: 22 db. Becsült forgalmi értéke: 252 millió Ft.
- III. Távlati fejlesztések céljából megvásárolt ingatlanok. (Pl. Zichy major épületei, Posta épülete) Ez utóbbiakban a később tervezett hasznosításig felújítási feladat nincs, az állagmegóvást és vagyonvédelmet kell biztosítani.

A keretösszeg felhasználására vonatkozó felújítási koncepció összeállításánál kiinduló forrásanyagként használtuk fel a Városfejlesztő Kft 2012-es részletes ingatlan felmérését és 2014. február 21-én kelt szakmai állásfoglalását, továbbá a BTG Kft által felkért szakértő 2013 évben összeállított felújítási javaslatát. (Megtekinthető: Városepítési Iroda / Gondnoksági Csoport)

Figyelembe vettük, hogy a felújítások csak arra a körre terjedjenek ki, amelyek elvégzése az Önkormányzat, mint tulajdonos kötelezettsége a helyiség-bérleti, használatba-adási, lakás-bérleti vagy a BTG Kft vagyonkezelési szerződése szerint, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 23/2012. ÖKT sz. rendelet alapján.

Az éves tervet a BTG Kft képviselőivel folytatott személyes egyeztetés és helyszíni bejárások alapján, valamennyi ingatlan műszaki állapotának felülvizsgálata és értékelése után állítottuk össze, az alábbi prioritásokkal:

1. Közvetlen élet- és balesetveszély elhárítás, statikai problémák. (Pl. fedélszék megerősítés szükségessége, villanszerelés érintésvédelmi hiányosságai.)
2. Bérbeadáshoz szükséges feladatok: megüresedő bérlemények vagy piaci alapú bérbeadáshoz szükséges munkák.
3. Az épületek műszaki avultsága miatt indokolt, halaszthatatlan feladatok.

A tervezett munkákat a mellékelt táblázatban foglaltuk össze, jelölve, hogy a tárgyi cím mely prioritási csoportba tartozik. A feladatok nagy részére előzetes, tájékoztató jellegű árajánlatokat kértünk be. A szerződés kötés előtt az árlejtés érdekében műszaki tartalom egyeztetést, áralkut, vagy második körös versenyeztetést folytatunk le, melyből az előírányzatokhoz képest megtakarítást várunk.

Az utolsó oszlopban feltüntettük az ingatlan becsült forgalmi értékét is. Ez az érték a rendkívül rossz műszaki állapotú lakások esetében mélyen elmarad a fekvés és nettó alapterület alapján várható piaci értéktől. A felújítással ez az arány helyreállítható.

Kérjük a mellékelt táblázatban foglalt felújítási terv szíves elfogadását.

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 a 2014. évi Költségvetésről szóló 2/2014. (III.03.) ÖKT rendelet **Önkormányzati ingatlanok felújítása** elnevezésű soron bruttó **60.000.000.- Ft keretösszeg** felhasználását az alábbi címekre és feladatokra, azzal, hogy a munkák megvalósítása a leginkább költségtakarékos módon valósuljon meg.

1. Puskás Tivadar u. 55. csatornázási hibák elhárítása.
2. Baross u. 74. sz. épület fedélszék statikai megerősítése, földem hőszigetelése.
3. Baross u. 74/5. sz. lakás teljes felújítása, fűtés kiépítése, talajnedvesség elleni szigetelés.
4. Beregszászi u. 38. 1/7 lakás részleges felújítása: fürdőszoba, WC, konyha, elektromos hálózat.
5. Beregszászi u. 38. 2/11 lakás részleges felújítása: fürdőszoba, nyílászárók, fűtési hálózat.
6. Kamaraerdei út 59.-61. fszt. 2. lakás részleges felújítása: villanyszerelés, ablak cserék.
7. Kamaraerdei út 59.-61. fszt. 8. lakás részleges felújítása: fürdőszoba, WC, elektromos hálózat.
8. Kamaraerdei út 59.-61. víztorony statikai megerősítése.
9. Budakeszi u. 1. fedélszék megerősítése, tető felújítása.
10. Kálvária u. 4/1 falazat statikai hibáinak javítása, utcai homlokzat felújítása.
11. Kamaraerdei út 31/1. sorház épület hibák javítása, tető felújítás.
12. Mező u. 6. négylakásos épület tetőföldem hőszigetelése, 6/2 lakás teljes felújítása.
13. Elektromos felújítás: Ostor köz 2, Ifjúság u. 14. fszt. 1, Ifjúság u. 18. III. 12, Lévai u. 31 II. 16, Szabadság út 142/1 fszt. 2, Új Köztemető Ravatalozó.
14. Épületszerkezeti hibák elhárítása: Templom tér 15. fszt. 2, Kamaraerdő, Kolozsvári úti söröző

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 a 2014. évi Költségvetésről szóló 2/2014. (III.03.) ÖKT rendelet **Önkormányzati ingatlanok felújítása** elnevezésű soron bruttó **60.000.000.- Ft keretösszeg** felhasználását az alábbi címekre, azzal, hogy a munkák megvalósítása a leginkább költségtakarékos módon valósuljon meg.

1. Puskás Tivadar u. 55. csatornázási hibák elhárítása.
2. Baross u. 74. sz. épület fedélszék statikai megerősítése, földem hőszigetelése.
3. Baross u. 74/5. sz. lakás teljes felújítása, fűtés kiépítése, talajnedvesség elleni szigetelés.
4. Beregszászi u. 38. 1/7 lakás részleges felújítása: fürdőszoba, WC, konyha, elektromos hálózat.
5. Beregszászi u. 38. 2/11 lakás részleges felújítása: fürdőszoba, nyílászárók, fűtési hálózat.
6. Kamaraerdei út 59.-61. fszt. 2. lakás részleges felújítása: villanyszerelés, ablak cserék.
7. Kamaraerdei út 59.-61. fszt. 8. lakás részleges felújítása: fürdőszoba, WC, elektromos hálózat.
8. Kamaraerdei út 59.-61. víztorony statikai megerősítése.
9. Budakeszi u. 1. fedélszék megerősítése, tető felújítása.
10. Kálvária u. 4/1 falazat statikai hibáinak javítása, utcai homlokzat felújítása.
11. Kamaraerdei út 31/1. sorház épület hibák javítása, tető felújítás.
12. Mező u. 6. négylakásos épület tetőföldem hőszigetelése, 6/2 lakás teljes felújítása.
13. Elektromos felújítás: Ostor köz 2, Ifjúság u. 14. fszt. 1, Ifjúság u. 18. III. 12, Lévai u. 31 II. 16, Szabadság út 142/1 fszt. 2, Új Köztemető Ravatalozó.
14. Épületszerkezeti hibák elhárítása: Templom tér 15. fszt. 2, Kamaraerdő, Kolozsvári úti söröző

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.

Mellékletek:

1. Felújításra tervezett ingatlanok: címek, feladatok, becsült költségek összefoglaló táblázata
2. Fényképek

Határidő: 2014. november 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda

Budaörs, 2014. március 31.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

2014. MÁRC. 31.

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

Gondnoksági Csoportvezető: Nagy Sándor

Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Latta:

Főépítési Irodavezető: Mártonffy István

Szociális és Egészségügyi Irodavezető: Kövesdi Gabriella

Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bócsi István

Sorszám	Ingatlan megnevezése	Prioritás	Nettó alapterület, m ²	Szobák száma	Lakott-e	Szakmai vélemény, aktuális feladat	Javasolt felújítás	Becsült költség, ezer Ft, bruttó	Árajánlat, ezer Ft, bruttó	Felújítás előtti forgalmi érték, ezer Ft
1	Puskás T. u. 55. 16 lakás	2	947		Igen	PIACI ALAPON BERBE ADHATÓ LAKÁSOK: PUSKÁS TVADAR U. 55. Kádak leengedésekor feljön a víz. Mosogatóp beereszt szifonok nem működőképese	Szifonok cseréje, kád átkötése, padló burkolat bonításával jár. RESZÖSSZESEN: Puskás Tivadár u. 55.	3 213	3 213	208 400
2	Baross u. 74. épület: 7 lakás érintő munka	1				HAGYOMÁNYOS TECHNIKÁVAL ÉPÜLT TÖBBLAKÁSOS ÉPÜLETEK Fedélszék statikai megerősítése, borított gerendás földem hőszigetelése szükséges Lakások falain páralecsapódásból származó penészesedés látható Lakhatásra jellemző alkalmatlan műszaki állapotú, kiegészít. talajnedves, fűtése nem üzemel.	Megerősítése sürgős, szakvélemény szerint. Hőszigetelés. Fűtési rendszer és szellőzők beépítése: megrendelve Lakás teljes körű felújítása	3 083	3 083	267
3	Baross u. 74/5	3	50	2	nem	Jelenleg lakhatatlan műszaki állapotú lakás.	Lakás részleges felújítása. Festés, mázolás beltő kötelezettsége.	9 212	9 212	4 000
4	Beregszászi u. 38. 1/7	3	53	2	nem	Fürdőszoba rossz állapotú, ablakok javítandók, egy cseleje szükséges.	Lakás részleges felújítása.	5 702	5 702	4 000
5	Beregszászi u. 38. 2/1	3	54	2	Igen	A villanyszerelés befejezésével, utcai ablakok elkorrodáltak	Villanyszerelés felújítása, két utcai ablak cseréje	2 784	2 784	5 100
6	Kamaradei út 59-61 tsz. 2.	1	54	2	Igen	A turdó és WC fekezte a penésztől, konyha ablak szétesett. Erntésvédelmi hibák.	Fürdő és WC: felújítás. Konyha ablak cseréje. Villanyszerelés	1 700	1 700	7 000
7	Kamaradei út 59-61 tsz. 8.	3	35	1	Igen	Omásvédelem. Helyi védelem alatt álló épület	Erntésdélv terv, részleges bontás, helyreállítás	2 000	2 000	4 400
8	Kamaradei út 59-61 víztorny	1						3 700	22 506	
9							RESZÖSSZESEN: több lakásos épületek	26 208		
10	Budakeszi u. 1/1 és 1/2 lakás	1	58	1+1	Igen	CSALÁDI KERTES HÁZAK Fedélszék és héjalás felújítandó, falak talajnedvesek, avult elektromos hálózat	Tető felújítása, lakáson belüli munkák: fürdő		5 563	5 600
11	Clementis u. 10.	3	26	1	nem	Folyamatosan lévő felújítás során előre nem látható szükségesség miatt megrendelve	Valkolat leverés, fal vegyszeres kezelése, légtörzses valkolat	802	802	6 700
12	Kálvária u. 4/1	1	37	1	Igen	Fal a sarigterenda alatt omlik, fedélszék megbillenhet. Homlokzala málik.	Statikai problémák elhárítása, utcai fal szigetelése, felületkezelés	1 448	1 448	13 800
13	Kamaradei út 31/1	3	65	4	Igen	Sortáz, elhanyagolt műszaki állapot, teraszról a nappali fala penészes, tetőtér penészes	Részleges felújítás	4 112	4 112	7 600
14	Mező u. 6. épület, 3 lakás	2	42	2	nem	Fedélszék és héjalás jó állapotú, de a földem hőszigetelése	Hőszigetelés, raktított palló javítás a közlekedő sávban	1 000	1 000	13 100
15	Mező u. 6/2	2	73	2	Igen	Avult műszaki állapotú, talajnedves. Tervezett beköltözés miatt sürgős.	Lakás teljes felújítása.	6 800	6 800	13 100
16	Oszt. köz. 2	1	33	2	Igen	Fűtési rendszer javítása, helyi védelem alatt álló épület	Erntésvédelmi hibák felszámolása	460	460	4 000
17	Templom tér 15. tsz. 2.	3			Igen	Felújítva 2012-ben. Egy szoba külső homlokzati fala 10 cm téglából van, hőszigetelést	Fal külső hőszigetelése, felületkezelés	180	11 926	
18	Július u. 14. tsz. 1.	1	48	2	Igen	NAGYELÉMES TECHNIKÁVAL ÉPÜLT LAKÁSOK Villanyszerelés: elavult alu vezetékek, kötődoboznál égésnyom a lapeltári	RESZÖSSZESEN: kertés házak	20 366		
19	Létai u. 18. 3/12	1	48	2	Igen	Villanyszerelés: elavult, már 2001-es kv szerinti sem teljes meg. tűzvesztélyes	Elektronos hálózat sürgős felújítása	500	500	10 100
20	Létai u. 31. 2/16	1	51	3	Igen	Villanyszerelés: elavult alu vezetékek, falon kívüli kötések, veszélyes állapotú	Elektronos hálózat sürgős felújítása	500	500	11 200
21	Szabadság út 142/1 tsz. 2	1	58	2	Igen	Elektronos kimenészek szerezése szakszerűen, azonnali beavatkozást igényel	Elektronos hálózat sürgős felújítása	500	500	12 800
22	Kolozsvári u.: Hacienda söröző	3	400			NEEM LAKÁSOS CÉLU INGATLANOK Javításra szoruló, hiányos héjalás és badagolás	RESZÖSSZESEN: panel lakások	2 000		
23	Uj Köztemető Ravalatózó épület	1				Villanyszerelés avult állapotú, erntésvédelmi és tűzvédelmi hibák vannak.	Fűtés felújítása az állagmegóvás érdekében Legfontosabb felújítások a felújítási költségvetés alapján	2 300	676	32 800
							RESZÖSSZESEN: nem lakás célú ingatlanok	2 976		
							ÖSSZESEN	54 763		
						Év közben megüresedő lakások, váratlan feladatok	TARTALÉK KERET, 10 %	5 237		
							MINDÖSSZESEN	60 000		