

## **Bérlakások felújítási programja a 2017. évre**

(az önkormányzat által kért módosításokkal egységes szerkezetben)

Dombóvár Város Önkormányzata a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.-t bízta meg az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadói feladataival, amelynek szabályait a jelenleg hatályos, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015 (VI.29) számú önkormányzati rendelet tartalmaz. Az önkormányzat és az Nkft. között létrejött közszolgáltatási szerződés értelmében minden év február 15. napjáig javaslatot tesz az Önkormányzatnak a bérlakásokat érintő felújítási munkákra.

Az Nkft. által saját állománnyal elvégzendő munkákat 1260,- Ft-os rezsiorádjával számoltuk. Tekintettel arra, hogy a rezsiorádj számításakor a kapott támogatások (pl. megváltozott munkaképességű dolgozók után) figyelembe vételre kerültek, ezzel az órádjával számoltunk valamennyi dolgozónk után. A megállapított rezsiorádj tartalmazza az irányítási költségeket is.

**TÁJÉKOZTATÁSUL:** a minimális építőipari rezsiorádj 2016. évi mértékéről szóló 27/2016. (IX. 14.) MvM rendelet értelmében az építőipari rezsiorádj ajánlott legkisebb mértéke a 2016. évben 2550,- forint. Az Nkft. által elszámolni kívánt órádj ennek 49%-a.

### **A bérbeadásra kerülő lakások a hasznosításuk módja szerint:**

- szociális helyzet alapján bérbeadható lakások
- állami támoagtással épült lakások
- piaci alapon bérbeadható lakások
- „Fecskeház” program keretén belül épült lakások
- fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek

### **A fent felsorolt lakások műszaki állapotában jelentős eltérések mutatkoznak:**

#### 1. A szociális alapon kiadható lakások

- jellemző többsége komfortos, elenyésző számban pedig komfort nélküli valamint félkomfortos besorolásúak
- jelentősen avult műszaki állapotúak, erősen igénybevett, lelakott lakások
- nagy ráfordítás igényűek, azonban a bérleti díjakból származó bevétel kicsi
- az ingatlanok elhelyezkedésüket tekintve jellemzően egyedülállóak, illetve akár magántulajdonba is beékelődöttek

#### 2. Piaci alapon kiadható lakások esetén

- a lakások komfortos, valamint összkomfortos besorolásúak
- többségük közepes vagy jó állapotú

#### 3. Állami támogatással megvalósult ingatlanok

- mindegyik bérlakás összkomfortos besorolású
- többségük közepes vagy jó állapotú

#### 4. „Fecske” alapon kiadható lakások

- mindegyik bérlakás összkomfortos besorolású
- jó állapotú lakásokról van szó

#### 5. Fogyatékkal élők lakóotthona

- komfortos és összkomfortos besorolásúak
- az épület teljes felújítását nehezíti az, hogy 1 db magán tulajdonú lakás is található a legfelső szinten

### **1. Az előző években meghozott Képviselő-Testületi döntések alapján**

- bontások  
A 114/2016. (III.31) Kt. határozat alapján az önkormányzat a Teleki u. 75/A., 75/B, és 79. szám alatti ingatlanok lebontását rendelte el. Ezek közül a Teleki 75/A szám alatti épület lebontása megtörtént. Tavasszal a Teleki u. 75/B. szám alatti ingatlanok kilakoltatással történő kiürítése után elkezdhető annak lebontása, valamint a 79. szám alatti, jelenleg is üresen álló épület lebontása is. Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a korábbiakhoz hasonlóan bonyolítsa le a bontási munkálatok elvégzését (pl. Arany J. tér 12.)  
Az Arany J. tér 2 szám alatti ingatlanban lévő, még 1 db elégséges műszaki állapotú lakás átvétele 2016.05.04-én megtörtént. A lakáshoz tartozó villanyóra leszerelését a szolgáltató elvégezte. A víz bekötési mérőjének kiszereztetése folyamatban a DRV Zrt.-vel történő egyeztetés miatt.
- mellékvíz mérőórák kiépítése  
A még mérősítés nélküli bérlakásokban a korábbi, 110/2015. (III.26) Kt. határozat alapján a piaci lakások esetében (Pannónia út 7.) két lakás kivételével megtörtént a mellékvízmérő órák kiépítése. E két lakásban élő nem járult hozzá a beszerelés költségeihez, ezen lakásokba a kilakoltatások után új bérlő kijelölését követően valósulhat meg a mérők kiépítése.

### **2. Az Nkft. által betervezett 2017. évi felújítási program a következőket tartalmazza**

#### **2.1. Felújítás**

- Arany J. tér 21. (Kivitelező: vállalkozó.)  
Komfortos, 55m<sup>2</sup>, piaci alapon kiadható lakás, melyben nincs vízszolgáltatás, mivel az Apáczai Csere János Szakközépiskolában történt csőtörés miatt az iskola lezárta a lakás ingatlana felé menő vezetéket.
- Bajcsy-Zs. u. 5. (Kivitelező: Nkft.)  
A „Mária-lak” elnevezésű épület bejárati ajtajának felújítása.
- Bajcsy-Zs. u. 5/1. (Kivitelező: vállalkozó.)  
A fenti címen lévő lakásban mellékvízmérő óra kiépítése a 110/2015 (III.26) Kt. határozat alapján.
- Erkel F. 56. (Kivitelező: Nkft.)

Az épület csapadékvíz elvezető csatornáját kell javítani, mivel sok helyen lyukas és erősen korrodált.

- Erzsébet u. 2/1. (Kivitelező: Nkft.)

A lakáshoz tartozó kéményt javítani kell (állványépítés, a tetőfedés részleges bontása, a kémény visszabontása és újrafalazása, fedkő elhelyezés, a kibontott részen a cserepek cseréje), mivel a kéményseprő jelezte, hogy életveszélyesen megromlott a kémény állapota.

- Gárdonyi u. 14. szám alatti tetőfelújítás (Kivitelező: vállalkozó.)

A Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlanon nagy problémát jelent az állandó tetőbeázás. Az egykori óvoda épületén belül 3 db bérlakás lett kialakítva. A lakások ÖK besorolásúak, mindegyik lakás igényesen lett kialakítva. Azonban az évek során nagy problémát jelent a folyamatos tetőbeázás, amely a lakások műszaki állapotát igen lerontotta. Az 1. számú lakásban főleg a fürdő feletti tetőrész ázott be, melyet az Nkft. vállalkozó bevonásával javíttatott ki. A 2-es számú lakást az előző bérlő is már a folyamatos beázás, és erős penészesedés miatt adta vissza az Nkft. kezelésébe. Azóta is ázik a lakás. Itt már nem megoldás a helyi tetőjavítás, főleg azért sem, mert a pala már nem korszerű anyag. A közös tároló feletti tetőrész is nagy területen áztatja le annak mennyezetét. Ahhoz, hogy az épület további állagromlása ne folytatódjon, teljes tetőcsere elvégzése javasolt. A tető felújítására két árajánlatot kért be az Nkft. (az alacsonyabb összege bruttó 2.275.807,- forint). **Javasoljuk, hogy a tervezett költségek 50%-át finanszírozza az önkormányzat.**

A tető cseréje után tehető rendbe a 2-es számú lakás, melyet teljes egészében penészgomba mentesíteni és újrafesteni kell. (Kivitelező: Nkft.)

- Ivanich u. 39. (Kivitelező: vállalkozó.)

Az ingatlan bekötési mérője a régi vásártér területén lévő aknában található, melyhez csak előzetes egyeztetés alapján tudnak az Nkft. munkatársai bejutni. Bérlőváltás esetén, vagy műszaki probléma esetén, mint pl. csőelfagyás nem tud azonnal a cég intézkedni, ezért szükséges a bekötési mérő áthelyezése az épülethez tartozó ingatlanra. Az Nkft. felkeresett egy tervezőt, aki az ingatlan felmérése után terveket készít az áthelyezéshez, melyet a DRV Zrt.-vel engedélyeztetni kell (ez kb. 3-4 hét). Ezek megtörténte után lehet a földmunkát, akna építést, vezetékszerelést, mérő beépítést, és plombáltatást elvégeztetni.

- Jókai u. 13. (Kivitelező: vállalkozó.)

A fenti címen lévő 3 db lakásban mellékvízmérő óra (1 db/lakás) kiépítése a 110/2015 (III.26) Kt. határozat alapján.

- Kórház u. 2/4. (Kivitelező: vállalkozó.)

A lakás jelenleg komfort nélküli. Szükséges lenne mellékvízmérő óra kiépítése, valamint ezzel egyidejűleg a kerti csap megszüntetése, mivel minden az ingatlanon található lakásba be van vezetve a víz, és sokan az itt lakók (magán, és bérlő) közül innen vételezik a vizet, viszont az ingatlanhoz tartozó bekötési mérő az Nkft. nevében van.

- Park u. 2. (Kivitelező: vállalkozó.)

A Fogytékkal élők lakóotthonához tartozó szennyvízátelő villamos felújítása.

- A Platán tér 5. *(Kivitelező: vállalkozó.)*  
A lépcsőházhoz tartozó kaputelefon rendszer külső egységének cseréjét el kellett végezteni, mivel ismeretlen tettes tönkretette azt. Az illető ellen feljelentést tett az önkormányzat szándékos rongálás gyanúja miatt.
- Szabadság u. 15. *(Kivitelező: vállalkozó.)*  
Az ingatlanon az önkormányzatnak egy darab bérlakása van, a többi magántulajdonú. A bekötési mérő az Nkft. nevére szerepel. A bérlakáshoz nem tartozik vízóra. A DRV Zrt. tartozás miatt lekorlátozta a főmérőt, így az önkormányzati lakásban nincs vízszolgáltatás. Ahhoz, hogy ezt ki lehessen küszöbölni a későbbiekben, ki kellene egy, csak a bérlakáshoz tartozó bekötési mérőt építtetni.
- Társasházak tűzvédelmi szabályzatainak elkészítése, valamint az ezekkel kapcsolatos felülvizsgálatok elvégzése (Pannónia út 5. és 7., Platán tér 1-3-5, Teleki u. 14.). *(Kivitelező: vállalkozó.)*  
Ugyanezen lépcsőházakba tűzoltó készülékek elhelyezése táblákkal együtt, valamint szintjelző táblák kihelyezése. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A minősítő okiratokban megfogalmazott hiányosságok kijavítására árajánlatok kerülnek bekérésre. *(Kivitelező: Nkft. illetve vállalkozó.)*

## **2.2. Karbantartás**

- Bajcsy- Zs. u. 5. *(Kivitelező: Nkft.)*  
Szükségessé vált a lépcsőház festése. Az épület hátsó, homlokzati részén potyog a vakolat, valamint az udvar felőli oldalon a lépcső alsó síkjáról letöredezett a beton és a vasalat kilátszik. Ezeknek a megerősítése szükséges.  
Az épület északi homlokzati oldalán lévő fafelületek mázolása a már megküldött megrendelő alapján.
- Gárdonyi u. 14/1. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A lakásban a fürdőszoba mennyezeti leázása miatt a fürdő mennyezeti- és falrepedéseinek rendbetétele.
- Gárdonyi u. 14. *(Kivitelező: Nkft.)*  
Az ingatlan mindhárom lakásához tartozó terasz rendbetétele, mivel a járólapok felfagytak, sok helyen eltörtek, illetve a terasz helyenként megsüllyedt.
- Gyár u. 16. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A téli csödfagyás miatt meg kell oldani a lakáshoz tartozó vízvezeték áthelyezését, mivel a falon kívül, egy fűtetlen helyiségben található. A vállalkozó tájékoztatása alapján a mozgáskorlátozott rámpát fel kellene törni, illetve nagy falszakaszt kellene keresztül fúrni, illetve a belső térben rombolással járna. Megoldást egy vastagabb falszigetelés jelentene.
- Pannónia út 5. IV/44. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A lakás újrafestése szükséges, mivel a függőfolyosó felújítása során az Nkft. az önkormányzattal szerződött vállalkozónak átadta a lakást víz és áram vételezése miatt. A lakást nem ugyanabban az állapotban kapta vissza az Nkft., mint ahogyan azt átadta.
- Pannónia út 5. tetőn lévő strangszellőzők körüli hibák kijavítása. *(Kivitelező: Nkft.)*

- Pannónia út 7. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A társasház lépcsőházfestése, valamint járólapok javítása a lépcsőházban és a függőfolyosókon.
- Park u. 2 szám alatti F/1. és I/2. szám alatti ingatlanrészek festése. *(Kivitelező: Nkft.)*
- Platán tér 1-3-5. *(Kivitelező: Nkft.)*  
A lépcsőházakhoz tartozó bejárati portál felújítása (vízelvezetés problémájának megszüntetése, beázás megszüntetése, fémszerkezetek mázolása) és a lépcsőház festése szükségessé vált.
- Platán tér 5. II/3. *(Kivitelező: vállalkozó és Nkft.)*  
A lakásban a fürdőszoba, a folyosó fala vizesedik. E miatt szükséges a fal feltárása, mely hosszadalmasabb munkafolyamatot jelent a strang megvizsgálása szempontából.
- A Platán tér 1-3-5., Pannónia út 5. és 7., Teleki u. 14., Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatti lépcsőházak korlátjainak festése szükséges. *(Kivitelező: Nkft.)*

A terv tartalmazza a kivitelezési munkák tervezett időpontját is. Ez csak tervezet, a végrehajtás során ugyanis figyelembe kell venni – többek között - az időjárási körülményeket és több esetben vállalkozóval, alvállalkozóval kell megegyezni.

## A BECSÜLT KÖLTSÉGEK

**Arany J. tér 21.** (Kivitelező: vállalkozó.) (04.03. – 04.28.)

Önkormányzati bérlakás vízvezeték rákötése. A vízvezeték a kollégium déli részétől lehet levinni, és meglévő aknában rákötni.

Földmunkálatok, aknabontás 98 m	0 Ft + Áfa
NA 25 KPE cső szerelése, 2 db új rákötéssel 98 m	50 300 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>50 300 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>370 400 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>420 700 Ft + Áfa</b>

**Bajcsy 5 lépcsőház** (Kivitelező: Nkft.) (03.06. – 04.07.)

Falfelületek vakolat javítási munkái, kétszeri meszelése.

A falfelület összesen: 191,63 m<sup>2</sup>.

Bejárati ajtó, ablakkeretek, korlátok csiszolása, mázolás. 1 db bejárati ajtónak a felülete, két oldali mázolással számolva 8,32 m<sup>2</sup>.

A 4 db ablakkeret (mindkét pihenőn 2-2 db található) és a 2 db villanyóra szekrény felülete 5,61 m<sup>2</sup>. A korlátok felülete 35,75 m<sup>2</sup>.

A mázolandó felület 49,68 m<sup>2</sup>

Északi homlokzat fa felületeinek mázolás.

Lépcső megerősítése

Namal – 5 zsák * 2800 Ft + Áfa	14 000 Ft + Áfa
Cement – 2 zsák * 800 Ft + Áfa	1 600 Ft + Áfa
Tégla – 80 db * 70 Ft + Áfa/db	5 600 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>21 200 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (1 fő * 3 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>30 240 Ft</b>
Mész – 5 vödör * 4500 Ft + Áfa	22 500 Ft + Áfa
Glett (20kg) – 1 zsák * 4000 Ft + Áfa	4 000 Ft + Áfa
Tesa 5 tekercs * 500 Ft + Áfa	2 500 Ft + Áfa
Alapozó festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Zománc festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (5 l) – 1 kanna * 3800 Ft + Áfa	3 800 Ft + Áfa
Csiszoló papír – 1 tekercs * 3200 Ft + Áfa	3 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>88 000 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (2 fő * 7 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>141 120 Ft</b>
<b>Anyag összesen</b>	<b>109 200 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj összesen</b>	<b>171 360 Ft</b>
Állványozás/2 nap	30 000 Ft + Áfa

**Bajcsy-Zs. u. 5.** (Kivitelező: Nkft.) (03.06. – 04.07.)

Az anyagot az Önkormányzat biztosítja, az Nkft. elvégzi a munkát.

<b>Északi homlokzat fa felületeinek mázolása (Anyagköltség)</b>	<b>76 900 Ft + Áfa</b>
---	------------------------

**Bajcsy-Zs. u. 5/1. lakás (Kivitelező: vállalkozó.) (03.06. – 03.31.)**

Mellékmérő kiépítése a 110/2015 (III.26/ Kt. határozat alapján.

Mellékvízmérő felszerelése a fürdőszobába falbontással 1 db	25 600 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>25 600 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>31 800 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>57 400 Ft + Áfa</b>

**Erkel F. u. 56. (Kivitelező: Nkft.) (08.21. – 09.15.)**

Ereszcsatorna rendszer cseréje teljes felületen 43m hosszúságban. (25/76 horganyzott)

Bejárati ajtó és a kis kapu teljes felújító mázolósa.

A mázolandó felület 11,21 m2.

Alapozó festék (1 kg) – 2 vödör * 2900 Ft + Áfa	5 800 Ft + Áfa
Zománc festék (1 kg) – 2 vödör * 2900 Ft + Áfa	5 800 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (1 l) – 1 kanna * 3800 Ft + Áfa	1 000 Ft + Áfa
Ereszcsatorna (2m) – 22*880 Ft	19 360 Ft
Ereszcsatorna szöglet – 5*850 Ft	4 250 Ft
Betorkoló csonk – 5*700 FT	3 500 Ft
Végzáró – 3*150 Ft	450 Ft
Lefolyócső (2m) – 9*850 Ft	7 650 Ft
Csőkönyök – 16*500 Ft	8 000 Ft
Csatorna tartó egyenes – 23*300 Ft	6 900 Ft
Csőbilincs szárral – 5*400 Ft	2 000 Ft
<b>Anyag</b>	<b>53 632 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (2 fő * 3 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra) +(1 fő * 1,5 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>75 600 Ft</b>

**Erkel Ferenc u. 56. (Kivitelező: vállalkozó.) (08.01. – 08.31.)****Szennyvíz rákötése. A telek határon belül nincs szennyvízrákötési lehetőség.** A rákötés a városi hálózatról való beállítás után lehetséges.

Betonfeltörés, törmelékelszállítás, visszabetonozás, földárok ásása, visszatemetése 25 m	41 000 Ft + Áfa
Szennyvízvezeték szerelése 110-es KG csővel, tisztítóidommal és irányváltásokkal 25 m	38 600 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>79 600 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>111 400 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>191 000 Ft + Áfa</b>

**Erzsébet u. 2/1. lakás (Kivitelező: Nkft.) (07.31. – 08.18.)**

Kémény újra rakása ( állvány építés, tető visszabontás)

Namal – 1 zsák * 2800 Ft + Áfa	2 800 Ft + Áfa
Cement – 1 zsák * 800 Ft + Áfa	800 Ft + Áfa
Tégla – 40 db * 80 Ft + Áfa/db	3 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>6 800 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (1 fő * 3 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>30 240 Ft</b>

**Gárdonyi u. 14. (Kivitelező: vállalkozó) (05.02. – 07.28.)**

A tető cseréje.

<b>Anyag</b>	<b>1 146 305 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>645 669 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>1 791 974 Ft + Áfa</b>

**Gárdonyi u. 14. (Kivitelező: Nkft.) (05.29. – 06.16)**

3 db lakáshoz tartozó teraszon lévő járólapok szükség szerinti (törött, repedt, sérült, mozgó) cseréje 15 m2 felületen.

Járólap (30/30) – 15 m2 * 2000 Ft + Áfa/m2	30 000 Ft + Áfa
Csemperagasztó – 4 zsák * 2100 Ft + Áfa	8 400 Ft + Áfa
Fuga – 1 zsák * 1700 Ft + Áfa	1 700 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>40 100 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (1 fő * 4 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>40 320 Ft</b>

**Gárdonyi u. 14/1. lakás (Kivitelező: Nkft.) (01.26.)**

Fürdőszoba falak repedéseinek javítása, falfelületek kétszeri festése diszperziós falfestékkel. A falfelület összesen : 21 m2.

Diszperzit (14kg) - 1 vödör* 4500 Ft + Áfa	4 500 Ft + Áfa
Glett (5kg) – 1 zsák * 1200 Ft + Áfa	1 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>5 700 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (1 fő * 1 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>10 080 Ft</b>

**Ivanich u. 39. (Kivitelező: vállalkozó.) (05.02. – 05.31.)**

Vízóra akna kiépítése, vízvezeték bekötéséhez, bekötési mérő kialakításához.

Tervezés díja Áfa mentes	90 000 Ft
Járulékos költségek	kb. 45 000 Ft
<b>Összesen</b>	<b>kb. 135 000 Ft</b>

**Jókai u. 13. (Kivitelező: vállalkozó.) (06.01. – 06.30.)**

Három lakásba mellékvízmérő óra beszerelése.

Mellékvízmérő óra felszerelése átkötésekkel, falbontással 3 db	82 400 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>82 400 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>74 100 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>156 500 Ft + Áfa</b>

**Kórház u. 2/4. lakás (Kivitelező: vállalkozó.) (07.03. – 07.28.)**

A lakásba mellékvízmérő óra létesítése.

Kerti csap megszüntetése és ennek az aknájából lekötve NA 25 ös KPE csővel lekötve a lakásba vízóra felszerelése, a falikút rákötése csak szennyvízelvezetéssel lehetséges, ami nincs kiépítve.

Földmunka, ásása, visszatemetés, faláttörés, visszajavítás 30 m	11 200 Ft + Áfa
NA 25-ös KPE cső szerelése, kifolyócsap bekötése, kerti csap	42 300 Ft + Áfa



megszüntetése 30 m	
<b>Anyag</b>	<b>53 500 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b>	<b>134 900 Ft + Áfa</b>
<b>Összesen</b>	<b>188 400 Ft + Áfa</b>

**Pannónia út 5. IV/44. lakás (Kivitelező: Nkft.) (01.27. – 01.30.)**

Falak repedéseinek javítása, falfelületek kétszeri festése diszperziós falfestékekkel.

A falfelület összesen: 77,7 m<sup>2</sup>

Diszperzit (14kg) - 2 vödör * 4500 Ft + Áfa	9 000 Ft + Áfa
Glett (5kg) – 1 zsák* 1200 Ft + Áfa	1 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>10 200 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (2 fő * 1,5 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>30 240 Ft</b>

**Pannónia út 5. lépcsőház (Kivitelező: Nkft.) (09.18. – 10.30.)**

Bejárati ajtó, ablakkeretek, korlátok csiszolása, mázolása. Az 1 db bejárati ajtó, az 1 db földszinti és az 1 db negyedik emeleti ablakkeret és az előttük elhelyezkedő csöveknek (3-3 db) az együttes felülete 10 m<sup>2</sup>. A pihenőkön található ablakkeretek (4 db) és az előttük elhelyezkedő csöveknek (3-3 db) az együttes felülete 16,23 m<sup>2</sup>. A korlátok teljes felülete 28,05 m<sup>2</sup>.

A mázolandó felület: 54,28 m<sup>2</sup>.

Alapozó festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Zománc festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (5 l) – 1 kanna * 3800 Ft + Áfa	3 800 Ft + Áfa
Csiszoló papír – 1 tekerecs * 3200 Ft + Áfa	3 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>59 000 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (2 fő * 4 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>80 640 Ft</b>

**Pannónia 7 lépcsőház (Kivitelező: Nkft.) (04.17. – 05.26.)**

Falfelületek javítási munkái, kétszeri meszelése.

A falfelület összesen: 191,54 m<sup>2</sup>

Bejárati ajtó, ablakkeretek, korlátok csiszolása, mázolása.

A mázolandó felület: 54,45 m<sup>2</sup>

Járólapok szükség szerinti (törött, repedt,sérült, mozgó) cseréje (18 m<sup>2</sup>).

Járólap (30/30) – 18 m <sup>2</sup> * 2000 Ft + Áfa/m <sup>2</sup>	36 000 Ft + Áfa
Csemperagasztó – 4 zsák * 2100 Ft + Áfa	8 400 Ft + Áfa
Fuga – 1 zsák * 1700 Ft + Áfa	1 700 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>46 100 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj (1 fő * 4 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)</b>	<b>40 320 Ft</b>
Mész – 5 vödör * 4500 Ft + Áfa	22 500 Ft + Áfa
Glett (20kg) – 1 zsák* 4000 Ft + Áfa	4 000 Ft + Áfa
Tesa - 5 tekerecs * 500 Ft + Áfa	2 500 Ft + Áfa
Alapozó festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Zománc festék (5 kg) – 2 vödör * 13000 Ft + Áfa	26 000 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (5 l) – 1 kanna * 3800 Ft + Áfa	3 800 Ft + Áfa
Csiszoló papír – 1 tekerecs * 3200 Ft + Áfa	3 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>88 000 Ft + Áfa</b>

<b>Munkadíj</b> (2 fő * 9 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>181 440 Ft</b>
<b>Anyag összesen</b>	<b>134 100Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj összesen</b>	<b>221 760 Ft</b>

**Park u. 2. Fogyatékkal élők lakóotthona** (Kivitelező: vállalkozó.) (08.01. – 09.29.)

Szennyvízátemelő villamos felújítása.

<b>Anyag és Munkadíj összesen</b>	<b>267 717 Ft + Áfa</b>
-----------------------------------	-------------------------

**Park u. 2. F/1. lakás** (Kivitelező: Nkft.) (02.10. – 02. 13.)

Falfelületek javítási munkái, kétszeri festése diszperziós falfestékekkel.

A falfelület összesen: 140,7 m<sup>2</sup>.

Diszperzit (14kg) - 3 vödör * 4500 Ft + Áfa	13 500 Ft + Áfa
Glett (20kg) – 1 zsák* 4000 Ft + Áfa	4 000 Ft + Áfa
Tesa - 4 tekercs * 500 Ft + Áfa	2 000 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>19 500 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (2 fő * 2 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>40 320 Ft</b>

**Park u. 2. 1/2. lakás** (Kivitelező: Nkft.) (04.10. – 04.14.)

Falfelületek javítási munkái, kétszeri festése diszperziós falfestékekkel.

A falfelület összesen: 83,35 m<sup>2</sup>

Diszperzit (14kg) - 2 vödör * 4500 Ft + Áfa	9 000 Ft + Áfa
Glett (5kg) – 1 zsák * 1200 Ft + Áfa	1 200 Ft + Áfa
Tesa - 2 tekercs * 500 Ft + Áfa	1 000 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>11 200 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (2 fő * 1,5 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>30 240 Ft</b>

**Platán tér 1-3-5 lépcsőház** (Kivitelező: Nkft.) (02.01. – 02.08.)

Falfelületek javítási munkái, mélyalapozása, kétszeri festése diszperziós falfestékekkel

Diszperzit (14kg) - 12 vödör * 4500 Ft + Áfa	54 000 Ft + Áfa
Glett (20kg) – 3 zsák* 4000 Ft + Áfa	12 000 Ft + Áfa
Mélyalapozó 3 kanna * 3500 Ft + Áfa	10 500 Ft + Áfa
Tesa - 15 tekercs * 500 Ft + Áfa	7 500 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>84 000 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (4 fő * 6 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>241 920 Ft</b>

**Platán tér 1-3-5 lépcsőház** (Kivitelező: Nkft.) (06.19. – 07.28.)

Bejárati ajtó, ablakkeretek, korlátok csiszolása, mázolása.

A bejárati ajtók (3 db) és az ablakkeretek együttes felülete 78,3 m<sup>2</sup>. A korlátok felülete összesen 82,2 m<sup>2</sup>.

A mázolendő felület: 160,5 m<sup>2</sup>.

Alapozó festék (5 kg) – 6 vödör * 13000 Ft + Áfa	78 000 Ft + Áfa
Zománc festék (5 kg) – 6 vödör * 13000 Ft + Áfa	78 000 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (5 l) – 3 kanna * 3800 Ft + Áfa	11 400 Ft + Áfa
Csiszoló papír – 1 tekercs * 3200 Ft + Áfa	3 200 Ft + Áfa

<b>Anyag</b>	<b>170 600 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (2 fő * 9 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>181 440 Ft</b>

**Szabadság u. 15.** (Kivitelező: vállalkozó.) (09.04. – 09.29.)

Bekötési vízmérő kiépítése az önkormányzati lakáshoz.

Bekötési mérő beszerelése anyag és munkadíj	112 000 Ft + Áfa
<b>Összesen</b>	<b>112 000 Ft + Áfa</b>

**Teleki u. 14. lépcsőház** (Kivitelező: Nkft.) (10.30. – 11.30.)

Korlátok csiszolása, mázolás.

A korlátok (a parkoló felőli mozgáskorlátozott rámpához tartozó korlátot is beleértve) és a pihenőkön található ablakok előtt lévő fémkeretek együttes felülete 33 m<sup>2</sup>.

A mázolandó felület: 33 m<sup>2</sup>.

Alapozó festék (5 kg) – 1 vödör * 13000 Ft + Áfa	13 000 Ft + Áfa
Zománc festék (5 kg) – 1 vödör * 13000 Ft + Áfa	13 000 Ft + Áfa
Szintetikus hígító (5 l) – 1 kanna * 3800 Ft + Áfa	3 800 Ft + Áfa
Csiszoló papír – 1 tekercs * 3200 Ft + Áfa	3 200 Ft + Áfa
<b>Anyag</b>	<b>33 000 Ft + Áfa</b>
<b>Munkadíj</b> (2 fő * 3 nap * 8 óra * 1260 Ft / óra)	<b>60 480 Ft</b>

**Pannónia út 5. és 7., Platán tér 1-3-5, Teleki u. 14.** (Kivitelező: Nkft. és vállalkozó)

El kell készíteni az épületek tűzvédelmi szabályzatait, a villámvédelmi, erősáramú berendezések, vezetékhalózatok, és érintésvédelem felülvizsgálati minősítő okiratait, valamint a felülvizsgálatokkor feltárt hiányosságok kijavítását (ezek csak a felülvizsgálatok jegyzőkönyveinek elkészítése utáni árajánlatok bekérését követően valósulhatnak meg). Tűzoltó készülékek elhelyezése táblákkal. **A kijavítások fedezetét a tervezet nem tartalmazza, annak biztosítása a tényleges összegek ismeretében további egyeztetést fog igényelni.**

Tűzvédelmi szabályzatok	105 000 Ft
Felülvizsgálati jegyzőkönyvek Pannónia út 5 és 7.	98 000 Ft
Felülvizsgálati jegyzőkönyvek Platán tér 1-3-5	49 000 Ft
Felülvizsgálati jegyzőkönyvek Teleki u. 14.	24 000 Ft
Tűzoltó készülékek és táblák és szintjelzők	48 870 Ft + Áfa

**Összesen: bruttó 338.065,- forint**

### **3. Tartalékképzés**

Az Nkft.-nek sok esetben kell akut problémákat elhárítania, és azonnal, amelyek megfinanszírozása elég nagy terhet rónak a cég költségvetésére. A cég tartalékképzése az alábbi problémák megoldására terjed ki:

- csőtörések
- lakás festése
- karbantartás
- zárcsere

- szennyvíz dugulás elhárítása
- jelenlegi konkrét problémák megoldása: A Platán tér 5. II/2. szám alatti lakáshoz tartozó villanyórákat a szolgáltató a bérlő lelépése utáni nem fizetés végett leszerelte. A mérőket viszont a mérőhely szabványosítása után lehet visszaszereltetni, amely 100 ezres nagyságrendű. A lakás leromlott állapotú, a cserépkályha rossz állapotban van.
- Platán tér 1-3-5 pinceablakok javítása
- eljárási díjak (fizetési meghagyás stb.).

**A tartalék javasolt összege: 600.000,- forint (bruttó)**

**4. Egyéb felújítási javaslatok (amelyekre a jelenlegi terv fedezetet nem tartalmaz, de indokolt az elvégzésük).**

- Az Erkel F. u. 56. szám alatti ingatlanon szennyvízelvezető csatorna kiépítéséhez szükséges beállítás megvalósítása. Javasoljuk a víziközművek üzemeltetéséből befolyó bérleti díj terhére történő megvalósítás vizsgálatát.
- Pannónia út 5. szám alatti épület homlokzati hőszigetelés. *(Kivitelező: vállalkozó.)*  
Az önkormányzat kérése alapján szerepeltetjük. A kapott tájékoztatás alapján nem kell építési engedély, de - az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 22. § (1) pontja alapján a tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján, a 24.§ (1) pontja alapján építési napló vezetése mellett végezhető, ezen kívül Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dombóvár Város településképi védelméről szóló 32/2015. (IX. 30.) számú rendeletének 2. számú mellékletének 4. pontja alapján a tevékenység végzése településképi bejelentéshez kötött.  
A szigetelés elvégzése a nyílászárók korszerűsítése esetén lenne célszerű, mivel csak a két végfal lesz leszigetelve. Javasolom, hogy az önkormányzat – erre irányuló igény esetében - az elkülönített keretből valósítsa meg a felújítást.
- a Pannónia út 7. szám alatti ingatlan IV. emeleti lakásaiból többször kapott az Nkft. bejelentést, miszerint a lakások leáznak. Az Nkft. műszaki munkatársai az első telefonos bejelentés után az épület lapostetőjének csapadékösszefolyóit kitisztították, mivel a tető majdnem teljes felületén állt a víz, a csapadék nem tudott elfolyani. Majd ezt követően ismételtén kapott az Nkft. bejelentést, hogy nagyon látszanak a lakásoknál a leázások a hóolvadás után. Az Nkft. munkatársai megtisztították a tetőt, azonban jelzésük szerint sok helyen meg van sérülve a lapostető szigetelés, és ez toldozgatással már rendbe nem tehető. Az érintett lakások állapota erősen megromlott az állandó vizesedés és pára végett, nem utolsósorban a bent lakók egészségi állapota is kihatással van. *(Kivitelező: vállalkozó.)*
- A Pannónia út 7. IV. emeleti függőfolyosó mennyezetén a régi leázott, helyenként leszakadt, és hullámos fa borítást le kell szedni, az üvegtető hibáit ki kell javíttatni, amit emelőkosaras autóról lehetne elvégezni. *(Kivitelező: Nkft.)*
- A Park u. 2. szám alatti Fogyatékkal élők lakóotthonánál homlokzati falszigetelés (a magánlakó is megcsináltatná az otthonnal egyidőben). *(Kivitelező: vállalkozó.)*
- A Platán tér 1-3-5 szám alatti tető részleges felújítása megtörténte után is folyamatosan bejelentéseket kap az Nkft., miszerint esőzések után a lakások többsége ugyanúgy beázik, mint a felújítás előtt, főleg a nyílászárók és a kémények környékén. *(Kivitelező: vállalkozó.)*

Amennyiben a javaslatok elfogadásra kerülnek, az Nkft. elvégzi a szükséges feladatokat a végleges döntések megtétele érdekében. A költségek viselése az önkormányzat feladata.

**Összesítés:**

Vállalkozók által adott ajánlatok összesen (tartalmazza a Gárdonyi u. 14. tetőjavítási költségének 100%-át)	<b>3 320 691 Ft + Áfa</b>
Nkft. által adott ajánlatok anyagára összesen	<b>843 932 Ft + Áfa</b>
Nkft. által adott ajánlatok munkadíja összesen	<b>1 214 640 Ft</b>
Az Ivanich 39. szám bekötési mérő tervezés díja és járulékos költségei (a kivitelezést nem tartalmazza)	<b>kb. 135 000 Ft</b>
Tűzvédelmi szabályzatok és jegyzőkönyvek elkészítése	<b>338 065 Ft</b>
Tartalék	<b>600 000 Ft</b>

**Összesen: bruttó 7 576 776 forint**

**A fenti bruttó 7 567 391,- forint keretösszeg, az idei évben az Nkft. ennyit tud a bérlakásokra fordítani. Az összegek részben becslésen alapulnak, valamennyi munka esetében utólagos elszámolást készítünk és szükség szerint javaslatot teszünk a módosításra. A gördülékeny munkavégzés érdekében javaslom felhatalmazni a Polgármester Urat arra, hogy a szükséges és indokolt módosításokról döntsön.**

Dombóvár, 2017. február 22.

Tisztelettel:

Dr. Szabó Péter  
ügyvezető