

16. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. február 28-i ülésére

Tárgy: A bérlakások felújításáról és karbantartásáról szóló beszámoló, a 2020. évre tervezett felújítások

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
dr. Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Győrfiné Hahner Timea mb. gazdasági vezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2019-es évben a képviselő-testület a 49/2019. (II. 28.) és a 293/2019. (IX. 26.) Kt. határozataival döntött az önkormányzati bérlakások felújítási és karbantartási munkáiról. A határozatok szerint a bérlakásokkal kapcsolatos jelentősebb felújítási és karbantartási munkálatok elvégzésének fedezetére a bérlakások bérleti díjából befolyó összeg lett megjelölve.

I. 2019. évben végzett nagyobb felújítási és karbantartási munkálatok:

A képviselő-testületi határozatok alapján elvégzett munkálatok:

Megnevezés	Költség Ft	Kivitelező
a Pannónia út 7. szám alatti épület szennyvíz, - és ivóvízvezetékének cseréje	5.424.826, -	Etalon Kkt.
a Liget ltp. 5/b fsz. 1. szám alatt villamos mérőhely kialakítása	66.906, -	Csiszár László e.v.
a Liget ltp. 5/b fsz. 2. szám alatt villamos mérőhely kialakítása	84.482, -	Csiszár László e.v.
a Liget ltp. 5/b fsz. 2. szám alatt belső villamos rendszer kialakítása	90.000, -	Csiszár László e.v.
a Liget ltp. 6/b. I/6. szám alatt villamos mérőhely kialakítása	60.484, -	Csiszár László e.v.
a Pannónia út 5. szám alatti épület északi homlokzat vakolatának javítása	486.410, -	Balux Bt.
a Jókai u. 13. szám alatti bérlakásokhoz tartozó fatárolók bontása, tereprendezés	660.400, -	Kovi 95 Kft.
A Jókai u. 13. szám alatt új fatárolók beszerzése (4 db)	416.838, -	Bakó Tamás e.v.
a Platán tér 1-3-5. szám alatt a kémény melletti beázások megszüntetése	670.000, -	TMK-Bau Kft.
a Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatti padlástér lezárása és fertőtlenítése	-	Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.
a Bajcsy-Zs. u. 5.3. szám alatti erkély megerősítése	85.090, -	Balux Kft.
a Szigetsor u. 11/b. szám alatt önálló vízfőóra kialakítása és az aknafedlap cseréje	86.220, -	Kiss Gyula e.v.
a Teleki 14. IV/15. szám alatti lakás teraszának aljánál a vakolat pótlása	105.410, -	Balux Bt.
összesen	8.237.066,-	

Az alábbi felújításokról, karbantartásokról született ugyan döntés, de a munkálatok elvégzése nem történt meg:

1. Az alábbi munkálatok kerültek leállításra:

- a Gárdonyi u. 14. szám alatti autóbejáró híd megerősítése,
- a Szabadság u. 15. szám alatti vízóra ikresítése,
- a Kórház u. 2. fsz. 4. szám alatt mellékvízmérő kialakítása,
- az Arany J. tér 15. szám alatti hiányzó vaskapu pótlása,
- a Jókai u. 13. szám alatt további 4 fatároló bontása és új fatároló beszerzése.

2. Az alábbi munkálatok elvégzése nem történt meg:

- a Platán tér 1-3-5. szám alatti fabedobó ablakok drótüveggel való ellátása, az ablakkeretek pótlása
- a Platán tér 1-3-5. és a Pannónia út 5. szám alatti szennyvízvezetékek állapotának felülvizsgálata

A bérlakások felújítási munkálatait a TMK-Bau Építő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. végzi vállalkozási szerződés alapján, melynek lejáratí időpontja 2020. április 24. A szerződés szerint a vállalkozó az alábbi feladatokat látja el: kőművesmunkák, festési munkák, villanyszerelés, vízvezeték szerelés, fűtészzerelés, egyéb szakipari munkák. A munkavégzési egységdíj: bruttó 4.000, - Ft/óra. A vállalkozó köteles az elvégzett munkára 12 hónap teljes körű jótállást vállalni.

2019. évben a TMK-Bau Kft. által elvégzett felújítási és karbantartási feladatok:

Munkaterület	Elvégzett munka	Munka-óra	Költség (Ft)
Platán tér 5. I/2.	cserépkályha bontása, új kályha beállítása	13,5	54.000
Platán tér 1. III/5.	tetőtéri beázás megszüntetése	2	8.000
Platán tér 1. fsz. 4.	villanyszerelés (bejárati ajtó feletti kötődoboz zárata)	1	4.000
Park u. 2. I/6.	lakás lakhatóvá tétele	110	440.000
Platán tér 1. fsz. 4.	villanyszerelés (bejárati ajtó feletti kötődoboz zárata)	3	12.000
Teleki u. 14.	lépcsőházi világítás javítása	3	12.000
Platán tér 5. I/4.	lakás felújítása		295.000
Baross 6.1 és 6.2	1-1 db cserépkályha bontása	4	16.000
Platán tér 5. II/4.	cserépkályha bontása	2	8.000
Platán tér 5. II/4.	lakásfelújítás (festés)		250.000
Platán tér 3. I/4.	lakásfelújítás (festés)		165.000
Bérlakások	DRV főóra leolvasása	5	20.000
Platán tér 1. III/1.	lakás felújítása (festés)	35	140.000
Bajcsy-Zs. u. 5.3.	bejárati ajtó zárcsere	1	4.000
Pannónia út 5. III/31.	bérlakás felújítása (festés)	35	140.000
Pannónia út 7.	lépcsőház bejárati ajtó javítása	2	8.000
Liget ltp 6/b I/6.	lakás felújítása (festés)	40,5	162.000
Kórház u. 2.	közös udvaron lévő kerti csap csőtörés megszüntetése	3	12.000

Pannónia út 5. II/24.	mosdóban hiba elhárítása	3,75	15.000
Dombó P. 18./b III/1.	lyukas kád cseréje, zuhanytálca, kőműves és vízvezeték szerelési munkálatok elvégzése	40	160.000
Pannónia u. 7.	lépcsőház járólappótlása, II. emeleti lépcsőházi ablak alatt fal javítása	3	12.000
Platán tér 5. III/1.	leázás utáni zárlat megszüntetése	2	8.000
Platán tér 1-3-5.	kémény melletti leázások megszüntetése		670.000
Park u. 2.	mosdókagyló csere	7	28.000
Arany J. tér 26.	fal felületek javítása, festése	80	320.000
Pannónia út 7. III/2.	fal felületek javítása, festése	47,5	190.000
Platán tér 1-3-5.	pinceszablakok körül a dísztegla pótlása, kőműves munkálatok	32	128.000
Platán tér 5. III/2.	lakás lakhatóvá tétele, fal javítása, glettelés, festés, sarokszelap pótlás	40	160.000
Platán tér 5. I/2.	mellékvízóra felszerelés	1	4.000
Szabadság u. 15.	lakás lakhatóvá tétele, fal javítás glettelés, festés	43,5	174.000
Bajcsy-Zs. u. 5.2.	zárcsere	1	4.000
Liget ltp 5/b fsz. 2.	kádtöltőcsap csere	1	4.000
Teleki u. 14.	2 db ajtóbehúzó felszerelése	3,5	14.000
Bajcsy-Zs. u. 5.6.	vízvezeték felülvizsgálat	1	4.000
Park u. 2.	fűtés leállítása	1	4.000
Szabadság u. 24.	zárcsere	1	4.000
Arany J. tér 26.	zárcsere	5	20.000
Köztársaság u.	inkubátorházban iroda helyiség zárcseréje	1	4.000
Liget ltp 5/a fsz. 1.	fal felületeinek javítása festése	25	100.000
Teleki u. 14.	tárolóban átmenő vízvezeték rendszer karbantartása, és javítása	2	8.000
Park u. 2.	gázóra csere után rendszer elindítása	1	4.000
Platán tér 5. I/1.	fal felületek javítása, glettelése, festése	34,5	138.000
Park u. 2. I/6.	wc tartály karbantartása	2	8.000
Kossuth L. u. 27.4.	falfelületek javítása, glettelése, festése	37,5	150.000
Jókai u. 13.1.	falfelületek javítása, glettelése, festése	37,5	150.000
Platán tér 3. I/3.	falfelületek javítása, glettelése, festése	30	120.000
Platán tér 5. III/4.	bérlakás villamos hálózat helyreállítása	2	8.000
Platán tér 3. I/3.	falfelületek javítása, glettelése, festése	30	120.000
Liget ltp 6/b III/15.	festés, elektromos hálózat felülvizsgálata, vízvezeték áznézése0	40,5	162.000
Teleki 14. II/9.	falfelületek javítása, festése	7,5	30.000
Park u. 2.	fűtés rendszer elindítása	1	4.000
	Összesen:		4.679.000

A 2019-es évben a bérlakások fenntartási, felújítási, karbantartási munkálatai, illetve anyagbeszerzései más „külsős” vállalkozók bevonásával is történtek a fenti táblázat szerint.

II. A 2020. évre tervezett bérlakásfelújítási és egyéb munkálatok

Az alábbi bérlakásokhoz kapcsolódó felújítások szükségesek:

1. **a Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatt** (Mária-lak): az épület teljes tetőszerkezete és a héjalás teljes felújítása szükséges. Ehhez szükséges az árajánlatok bekérése, majd a kivitelező kiválasztása.
2. **a Pannónia út 7. szám alatt:** a függő-folyosó megerősítése és a 4. emeleti folyosó feletti sérült üvegtető felújítása. Az épület jelen állapotában a nagy szélviharok idején balesetveszélyes, ezért mielőbb szükséges az árajánlatok bekérése, majd a kivitelező kiválasztása. A munkálatok felmérése statikus által megtörtént.
3. **a Jókai u. 13. szám alatti 1. lakás:** az épület nyugati részén lévő lakás szobájában a padlózat megsüllyedt. A teljes lakás alatt pinceszint található. Szükséges az árajánlatok bekérése, majd a kivitelező kiválasztása.
4. **az Arany J. tér 15. szám alatt:** az utcafronti lakószoba padlózata süllyed, ennek felmérése, illetve a hiba kijavítása válik szükségessé.
5. **a Gyár u. 16. szám alatt:** A társasházi ingatlanban található három különböző funkciójú (bérlakás, üzlethelyiség, Kapos-hegyháti Natúrpark Egyesület bázisa) épületrészeknek egy közös vízfőmérője van. A tényleges fogyasztás miatt szükséges a külön mellékmérők kialakítása.
6. **a Kossuth u. 27. szám alatt:** Az elmúlt hónapban a hullámos palatető több helyen megsérült, ezáltal az esőzések idején a tetőszerkezet beázik. A szakértő elmondása alapján szükséges a teljes udvar felőli rész kicserélése. A munkálatok várható költsége 600 ezer Ft.
7. **a Teleki u. 14. szám alatti (Fecskeház) IV/14. lakás:** a terasz ajtajának és ablakának javítása szükséges, mivel nem nyithatóak és az eső befolyik a lakásba. A várható költség: 140 ezer Ft. A Fecskeházban a nyílászárókkal több helyen gond van, javasolom ezek felmérését.
8. **a Liget ltp. 6/B. I/6. szám alatti lakások:** a lakásban a gázszolgáltató már korábban leszereltette a gázórát, ennek visszahelyezése szükséges ahhoz, hogy a lakás kiadhatóvá váljon.
9. **a Liget ltp. 5/A. II/8. szám alatti lakás:** ahhoz, hogy a lakás kiadható legyen, szükséges az alábbi munkák elvégzése: festés, fali kapcsolók, aljzatok, világítótestek, illetve a teljes vizesblokk, villamos rendszer felülvizsgálata és szükség szerinti cseréje, erkélyajtó javítása, radiátorszelepek cseréje. A lakás 4-5 éve bérlő által nem lakott, de a bérlő csak 2019-ben adta vissza.
10. **az Arany J. tér 4/1. szám alatti lakás:** az ingatlan TOP-os felújításra van kijelölve. A lakásban ivóvíz csőtörés van, melynek kiadásai – az önrészen felül - a vagyonszükségterhére elszámolhatóak.
11. **a Termál u. 5. szám alatti ingatlan:** a korábban nyaralóként használt ingatlan udvarán a tavalyi évben csőtörés volt. A kerti csapig a vízvezeték cseréje

megtörtént. A kivitelező javasolja a további csőcserét, mivel az elavult vezetékrendszer további csőtörése várható.

12. a Platán tér 1-3-5. szám alatti lakások: a lakások esetén több felújítási munka előtérbe kerülhet. Ezek:

- Az elavult nyílászárók cseréje.
- A teljes villamoshálózat cseréje is felülvizsgálatot igényel, a tetőtér kivételével a villamoshálózat elavult, alumínium vezetékek vannak.
- A pincében található fatárolók és a folyosó aljzata jelenleg döngölt föld, betonozás szükséges.
- A fatárolók bedobó ablakai (28 db) közül többnek nincs üvegezése, illetve ablakkerete sem. A meglévő ablakok közül nem mindegyik van erősített üveggel ellátva. Javasolt az ablakok egységes szerkezetű kialakítása (vagy nyithatóvá, vagy zárhatóvá tétele).

Fentiek megvalósításával a jövőben foglalkozni kell.

Az önkormányzat 2019. évben közel 13 millió Ft-ot költött a lakások felújítási-karbantartási munkálataira.

Számolni kell a lakásbérleti szerződésekhez kapcsolódó energetikai tanúsítványok elkészítési díjával, de ennek fedezetére külön sor szerepel a 2020. évi költségvetésben.

Fentiekén túl a Park u. 2. szám alatt lévő ingatlanban (a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakótömbben) a szennyvíz átemelő szivattyú cseréjét kellene megoldani, mivel a régi elavult, javítása nem lehetséges. Erre vonatkozóan rendelkezésre áll már egy árajánlat, de annak értéke miatt beszerzési eljárást kell lefolytatni.

A Park u. 2. szám alatti ingatlan esetében is szükséges fedezet biztosítása, mivel a vállalkozó már 2 éve nem számláz.

Az éves várható bérleti díjbevétel: 2,8 millió Ft x 12 hó = 33,6 millió Ft. 2019-ben a bérleti díjak terhére kifizetett munkabér 7 443 030,- Ft, a járulék 1 406 095,- Ft volt.

A számlákon lévő pénzüsszeg:	16 millió Ft
A várható díjbevétel:	30,8 millió Ft, melyből:
Bérek és járulékok:	- 9 millió Ft
Szennyvízszippantás:	- 1,5 millió Ft
Általános karbantartás anyaggal:	- 10 millió Ft
Egyéb kiadások: közös ktg, közüzemek:	- 1 millió Ft
<hr/>	<hr/>
Maradék:	25,3 millió Ft

A 2020. február 21-i állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- a fecskesházi elkülönített számla egyenlege: 3.021.574, - Ft
- a Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 2.039.632, - Ft
- a Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 6.693.562, - Ft

- a bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 4.234.950, - Ft
Összesen: 15.989.718, - Ft

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**I. Határozati javaslat
az önkormányzati bérlakások 2019. évi felújítási és
karbantartási munkáiról szóló beszámolórol**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakásokkal kapcsolatos 2019. évi felújítási és karbantartási munkálatokról szóló beszámolót elfogadja.

**II. Határozati javaslat
az önkormányzati bérlakások 2020. évi felújítási és
karbantartási munkáiról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakásokkal kapcsolatos alábbi felújítási és karbantartási munkálatok 2020. évében történő elvégzését rendeli el, a munkálatok fedezetére a bérlakások hasznosításából befolyt bérleti díjat jelöli meg:
 - a. a Gyár u. 16. szám alatt mellékmérők kialakítása,
 - b. a Kossuth u. 27. szám alatt az udvar felőli tetőszerkezet felújítása,
 - c. a Teleki u. 14. (Fecskeház) IV/14. szám alatti lakás teraszajtójának és ablakának javítása,
 - d. a Liget ltp. 6/B. I/6. szám alatti lakásban a gázóra visszahelyezése,
 - e. az Arany János tér 4/1. szám alatti lakásban az ivóvízcsőtörés megszüntetése,
 - f. a Platán tér 1-3-5. szám alatt a fatárolók bedobó ablakainak javítása, pótlása,
 - g. a Liget ltp. 5/A. II/8. szám alatti lakás kiadhatóvá tétele.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az alábbiakban az árajánlatok beszerzésére a várható költségek meghatározása miatt:
 - a. a Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatt (Mária-lak) az épület tetőszerkezetének felújítása,
 - b. a Pannónia út 7. szám alatt a függő-folyosó megerősítése és a 4. emeleti folyosó feletti sérült üvegtető felújítása,
 - c. a Jókai u. 13. szám alatti 1. lakás süllyedésének megszüntetése,
 - d. az Arany János tér 15. szám alatt az utcafronti lakószoba süllyedésének megszüntetése,
 - e. a Termál u. 5. szám alatt az elavult vízvezetékrendszer cseréje.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban szereplő felújításokhoz szükséges beszerzési eljárások lefolytatására, a kivitelezési munkálatok megrendelésére és a 2. pontban szereplő árajánlatok beszerzésére.

Határidő: 1. pont: 2020. április 15. – a munkálatok megrendelésére

2. pont: 2020. május 31. – a becsült kivitelezési költségek képviselő-testület elé történő terjesztésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Pintér Szilárd
polgármester