

10.

A veszélyhelyzetre tekintettel történő polgármesteri hatáskörgyakorlással összefüggő előterjesztés

A veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A 2021. február 19-én kelt levelem szerint az alábbi ügyben tartom szükségesnek döntés meghozatalát:

A döntés tárgya:

Az önkormányzati bérlakásokat érintő 2021. évi felújítási és karbantartási munkák

A döntéstervezetet törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

A döntés tervezett időpontja:

2021. február 26.

A veszélyhelyzeten kívüli időszakban a hatáskör gyakorlója Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 17/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete értelmében:

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

A döntéselőkészítés nyilvánossága:

Nyilvános

Az előterjesztés szövege a döntéstervezettel együtt:

Az elmúlt években az önkormányzati bérlakásokat érintő nagyobb felújítási és karbantartási munkálatok meghatározására ütemezetten, a képviselő-testület rendelkezései szerint került sor.

Az elmúlt évben a legnagyobb elrendelt feladat a Pannónia út 7. szám alatti épületnél a függőfolyosó megerősítése és a 4. emeleti folyosó felett a sérült üvegtető felújítása volt, de egyik sem valósult meg. A sérült üvegtető felújítása kapcsán a részletes dokumentáció hiányzott, a függőfolyosó megerősítése pedig a pénzügyi fedezet hiánya miatt elhalasztásra került. A 2020-as árajánlat szerint a függőfolyosó korlátjainak javítása és a betonelemek felújítása közel bruttó 6,2 millió Ft-ba kerülne.

A 2020. év második félévében az alábbi nagyobb volumenű beruházások, munkálatok elvégzésére került sor az önkormányzati bérlakásoknál:

- Platán tér 1-3-5.: tető+kéményjavítás 1.670.050,- Ft-ért
- Pannónia út 7.: féltető bontása 1.219.200,- Ft összegben
- Termál u. 5.: tetőjavítás 820.086,- Ft ellenében.

A fentiekén túl a kisebb felújítások, karbantartások (villamoshálózat, ereszcatornák javítása, tetőjavítás, kőműves munkák, festés...) jelentenek állandó kiadást.

Az önkormányzati beszerzési szabályzat szerint a közbeszerzési értékhatárt el nem érő építési beruházásnál nettó 2 millió Ft feletti becsült érték esetén kell beszerzési eljárást lebonyolítani.

Az éves várható bérleti díjbevétel meghatározását nagymértékben befolyásolja a rendkívüli jogrend fennállása, mivel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

A fentiek miatt a 2021. január 1-ével hatályba lépett, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szerinti új bérleti díjak bevezetése kitolódott.

A 2021. február 10-i állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakásokkal kapcsolatban:

- A fecskesházi elkülönített számla egyenlege: 3.961.696, - Ft
- A Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 1.617.152, - Ft
- A Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 8.901.902, - Ft
- A bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 16.888.574, - Ft

Összesen: 31.369.324, - Ft, óvadék nélkül mintegy 29,4 millió Ft

Az általános alszámlán lévő magasabb összeg a tavalyi évben eladott piaci bérlakás vételárából adódik.

A 2021. évi bevételi-kiadási kalkuláció:

A számlákon lévő pénzüsszeg:	29,4 millió Ft
Várható éves bevétel a bérleti díjakból:	35 millió Ft
A kalkulált 2021. évi kiadások:	
• Bérek és járulékok:	- 10 millió Ft
• Általános karbantartás anyaggal:	- 11 millió Ft
• Egyéb kiadások: közös ktg, közüzemek:	- 0,5 millió Ft
• Még ki nem fizetett számlák:	- 4,6 millió Ft (Park. u. 2., Platán tér tervezés)

A 2021-ben a további kiadásokra előreláthatóan felhasználható összeg: **38,3 millió Ft**

Az idei évben eddig az alábbi nagyobb megrendelésekre került sor:

1. **Park utca 2.:** a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek lapostető szigetelésének, a tetőről lefolyó csapadékvíz-elvezetés és a leázott lakás falazatának javítása (a festése a Dombóvári Városgazdálkodási NKft. által fog megvalósulni) a beszerzési eljárás lefolytatását követően, várhatóan 2021. március – április hónapban fog megtörténni. A nyertes pályázó 1.790.073,- Ft + áfa díjon végzi el a munkát.

A bérlők nem megfelelő lakáshasználata – a szennyvízhálózatba kerülő vizes törlőkendők – miatt több esetben került sor a tavalyi évben beszerelt új szivattyú javítására. Február elején a felhalmozódott törlőkendők a motort leégették, így új beszerzésére került sor. Ennek ára 493.000 Ft.

2. A **Platán tér 1-3-5.** szám alatti épülettömbnél a villamoshálózat teljes felújítása vált szükségessé a gyakori meghibásodások miatt. Első lépésként megtörtént a közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás lefolytatása a villamos hálózat felújítási terveinek elkészítésére. A nyertes pályázó a munkálatokra bruttó 1,8 millió Ft értékben kötött szerződést az önkormányzattal. A határidő a tervek leadására: 2021. április 10.

A villamos hálózat felújítási terveinek elkészítése után – a kivitelezés becsült értékének ismeretében – kerülhet sor a munkálatok megrendeléséről szóló döntés meghozatalára.

A Platán téri tetőtéri, állami támogatással megvalósult lakások esetén a tetősíkban elhelyezkedő nyílászárók szerkezeti probléma miatt beáznak. A 2020 év végén kicserélt 2 db Velux tetőablak és az ablakot tartó falsík szükséges cseréje 275.000,- Ft-ba került. Február hónapban újabb lakó jelzett problémát, így számítani lehet az ablakok folyamatos cseréjének szükségességére.

Az alábbi ismert, nagyobb felújítást igénylő munkálatok elvégzésére indokolt még intézkedéseket hozni:

1. A **Pannónia út 7.** szám alatti épület esetében a függőfolyosó megerősítése és a 4. emeleti folyosó felett az elbontott üvegtető helyett új tető kialakítása építési engedélyhez kötött tevékenység, ezért szükséges engedélyezési és kiviteli tervet is készíttetni. A tervezés több szakágat (tűzvédelmi, statikai, építészeti, lakatos konzignáció) érintő egyeztetést igényel. Ennek a várható költsége bruttó 1,5 millió Ft. Az érvényes terv birtokában a megvalósításra 2 év áll rendelkezésre, de az engedély hosszabbítható, illetve a feladat szakaszosan is megvalósítható. Az együttes tervezéssel költség takarítható meg, és a kétféle munka összhangba hozása is megvalósítható lenne.

A szolgáltatások esetében nettó 1,5 millió forint alatt beszerzési eljárást nem kell lefolytatni, elég a 3 árajánlat beszerzése.

Az 1970-ben épült épület homlokzat-felújításának építési engedélyezési tervét 1998-ban a pécsi Horváth és Patartics Építész Iroda Kft készítette. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése nem építésengedély köteles.

A kivitelezésről való döntés a becsült költségek ismeretében történhet meg.

Tájékoztatásul: a 2016-ban a szomszédos Pannónia út 5. szám alatti épület függőfolyosó statikai megerősítése és a homlokzati függönyfal építése 31.787eFt, a kapcsolódó műszaki ellenőri szolgáltatás díja 1.505eFt-ba került.

2. A **Kórház u. 2.** szám alatti épületben az önkormányzatnak 5 bérlakása van (melyből jelenleg 1 üres), ami a TOP-os pályázat keretében kerül felújításra. Az épületen el kell végezni a tetőhéjalás cseréjét a lécezés cseréjével együtt, míg a faszerkezetek javítására, cseréjére helyenként kell számítani, de az eredeti szerkezet megváltoztatása nélkül. Ehhez kapcsolódóan szükséges elvégezni a kémények tetőn kívüli szakaszainak újrafalazását, és valamennyi bádogos szerkezet cseréjét.

A társasházi, vegyes tulajdonú ingatlan udvarában található melléképületet (betonszerkezetű föld felett és alatt lévő pince) az ott lakók folyamatosan szeméttel töltik fel, emiatt merült fel annak elbontása. Ehhez bontási engedély nem szükséges. A várható költség bruttó 700.000,- Ft.

3. **Teleki u. 14. (Fecskeház):** a 2004-ben állami támogatással megvalósult épületben több fanyílászáró (erkélyajtók, ablakok) vetemedett meg az elmúlt időben. A 15

lakásból 6 esetében jelezték eddig a problémát (4 bejárati ajtó, 6 erkélyajtó és 13 ablak felújítása / cseréje lenne szükséges).

A javítandó nyílászárók számára tekintettel javaslom, hogy az épület minden nyílászárója két ütemben kerüljön kicserélésre:

1. ütem: 2021-ben a már jelzett 6 lakás nyílászárói + a III. és IV. emeleti 1-1 lakás
2. ütem: 2022-ben a többi 7 lakás nyílászárói

A feladat elvégzéséhez első körben le kell folytatni a szükséges beszerzési eljárást (javasolt a teljes épületre, de a két ütem szerinti kivitelezéssel, a 2. ütem kifizetésére 2022 júniusában kerülne sor.) A munkálatok egyben történő megrendelésével a fajlagos költségek csökkenése várható.

Előzetesen a Comfort Ablaktól került sor árajánlat beszerzésre a különböző méretű nyílászárók cseréje kapcsán. A nyílászárók bontási-beépítési, illetve a kibontott nyílászárók elszállítási munkáinak és a nyílászárók becsült költsége bruttó 7 millió Ft. Az indikatív árajánlat kőműves helyreállítást, takaróléceztést, párkányt, könyöklőt, redőnyt és szúnyoghálót nem tartalmaz.

Az ütemezésről szóló végleges döntést javaslom a beszerzési eljárás lefolytatása után, a tényleges kivitelezési költségek ismeretében meghozni.

Határozati javaslat az önkormányzati bérlakásokat érintő 2021. évi felújítási és karbantartási munkálatokról

Dombóvár Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörének gyakorlása során az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban az alábbi előkészítési és kivitelezési munkálatok 2021. évében történő elvégzését rendeli el:

1. A Dombóvár, Teleki u. 14. szám alatti lakások nyílászáróinak két ütemben megvalósítandó cseréjére vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatása.
2. A Dombóvár, Pannónia út 7. szám alatti épület esetében a függőfolyosó megerősítéséhez és a 4. emeleti folyosó felett az elbontott üvegtető helyett új tető kialakításához szükséges tervek elkészíttetése legfeljebb bruttó 1,5 millió Ft összegben.
3. A Dombóvár, Kórház u. 2. alatti lakóépülethez tartozó melléképület elbontása.

Az 1. és a 2. pont szerinti épületek esetében a beszerzési eljárás, illetve a tervezői költségbecslés alapján Dombóvár Város Polgármestere tesz javaslatot a kivitelezéssel kapcsolatban.

Határidő:

1-2. pont: 2021. május 31. – a beszerzési eljárások lefolytatására, illetve a kivitelezésre vonatkozó javaslattételre

3. pont: 2021. december 31. – a melléképület bontására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester