

12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

## ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. szeptember 30-i ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati bérlakások felújításával kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Pintér Szilárd polgármester

**Készítette:** Pénzügyi Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt években az önkormányzati bérlakásokat érintő nagyobb felújítási és karbantartási munkálatok meghatározására ütemezetten, képviselő-testületi döntéseket követően került sor.

A veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 59/2021. (II. 26.) határozat az alábbi előkészítési és kivitelezési munkálatok 2021. évben történő elvégzését rendeltem 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. szám alatti lakóépülethez tartozó melléképület elbontása. *(A szóbeli, magas összegű árajánlat alapján a feladat végrehajtására nem került sor.)*

### **1. Teleki utca 14.:**

A beszerzési eljárás sikeresen lezajlott, a nyertes pályázóval a szerződés megkötésre került. A nyílászárók gyártása megtörtént, azok beépítése szeptember közepén megkezdődött.

### **2. A Pannónia út 7. szám alatti 20 lakásos épület:**

#### Előzmény:

A képviselő-testület először a 105/2020. (VII. 31.) Kt. határozatával döntött a Pannónia út 7. szám alatti lakóépületnél a 4. emeleti folyosó felett a sérült üvegtető felújításáról bruttó 5,9 millió forintért.

A közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás lefolytatásra került – a 196.000,- Ft összegű többletfedezet biztosításáról a 118/2020. (IX. 30.) Kt. határozat döntött -, de a vállalkozói szerződés aláírására mégsem került sor, az eljárás lezárásra került, mert a munkálatok elvégzéséhez nem készült kiviteli terv és árazatlan költségvetés.

A veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 59/2021. (II. 26.) határozat alapján a tervezésre kiírt pályázati eljárás sikeresen lezárult és az önkormányzat a nyertes Maár Építész Iroda Kft.-vel vállalkozói szerződést kötött.

A tervezővel történt egyeztetések eredményeként a tervtartalom felülvizsgálata ügyében megkapott tervezői javaslat főbb elemei az alábbiak:

- Az épület függőfolyosóin a korlátok elhasználódott állapotban vannak. A korlát-felület és csatlakozó acélszerkezetek javítása állványozással 6-10 millió Ft-ba kerülhet.
- A legfelső szint nyitott függőfolyosója feletti előtető tavalyi árakon számított költsége közel 6 millió forint lett volna.
- A tervező nem javasolja a meglévő korlátszerkezetek felújítását, megtartását. A függőfolyosói korlátszerkezetek cseréje összességében nem ad megoldást az egyéb problémákra (függőfolyosó konzol részeinek hibái –burkolat, vízzárési és szerkezeti hibák), azok az időjárásnak továbbra is kitett szerkezetként működnének tovább. A mostani tervezési szerződés által megtervezendő műszaki tartalom teljesítése esetén is egy összességében erősen elavult műszaki állapotú épület maradna.

A fentiek alapján a **tervező egy komplett felújítás megtervezését javasolja.**

Ha az önkormányzat a nagyobb műszaki tartalom mellett dönt, akkor is javasolt a külső homlokzati felületek minimális megújítása és a lapostető felújítása. Megfontolásra javasolt az északi és a déli oldalon is a függönyfalas lezárás, és felújításra kerülhetne az épületvillamosság, az épületgépészet, illetve megvalósulhatna a belső szépészeti felújítás is.

A „köztes” megoldásként javasolt felújítás – homlokzat-felújítás függönyfal-rendszerrel és lapos tető felújítás – megvalósítása százmilliós nagyságrendű beruházást jelentene.

A jelen szerződés szerinti tervezés megvalósítása – korlátcsere és védőtető készítés - 18-25 millió forintos ráfordítással járna, de a hosszú távú hozadéka csak az érintett szerkezetek vonatkozásában kimutatható.

Dönteni arról kell, hogy az önkormányzat a részleges, állagmegóvási feladatok elvégzését vagy egy komplexebb felújítást választja. Ez utóbbi tervezésére a tervező egy becsült árat (3,8 és 4,4 millió Ft + áfa) közölt, ami alapján – amennyiben a tisztelt Képviselő-testület támogatja az ingatlan teljes, egylépcsős felújítását - kiírásra kerülhet az új eljárás.

Jelen ülésen indítványozom a vagyonrendelet módosítását is, mely a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzések esetén az értékhatár megemelését indítványozza. Elfo-gadása esetén az árubeszerzés és szolgáltatás megrendelése esetén nettó 3.000.000,- Ft becsült értéket elérő vagy meghaladó, de a mindenkori közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzések esetén kell alkalmazni.

### 3. Platán téri villamoshálózat felújítása

A Platán téri piaci alapon kiadható bérlakások esetében az elmúlt időben több bérlőtől is panasz érkezett, hogy a hálózat gyenge, nem bírja el a mai kor szerinti elektromos berendezéseket, több esetben a vezetékek elégték falon belül. A teljes villamoshálózat cseréje is felülvizsgálatot igényel, hiszen a tetőtér kivételével a villamoshálózat elavult.

A 2020 végén indított „Platán tér 1-3-5. épület villamos hálózat felújítási terveinek elkészítése” megnevezésű közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás eredményeképpen megtörtént a szerződéskötés. A tervező feladatát képezte a kivitelezés becsült költségének meghatározására alkalmas tételes árazott tervezői költségvetés elkészítése.

A három lépcsőházat (3 x 12 lakás + pinceszint és lépcsőházi vezetékkelés, valamint mérőhely kialakítás) érintő becsült költségek:

- Az épület elektromos rekonstrukciójának költsége:	
(Anyag: 11.881.407 + díj: 32.637.074 + áfa)	56.538.471,- Ft
- mérés költsége (anyag+munkadíj)	14.223.000,- Ft
Összesen:	bruttó 70.761.471,- Ft

A költségvetésben becsült mennyiséggel szerepel a villanyszerelés során végzett falhorony vésés helyreállítási költsége, de a **lakásfestések és a kőműves helyreállítási munkák díját a költségvetés nem tartalmazza**, tartalmazza viszont az E.ON felé fizetendő díjakat is.

Az EON tájékoztatása szerint a lépcsőházak belső villamos hálózatát szabványosítani kell a vonatkozó előírások alapján. A *teljesítménynövelésre* vonatkozó igénybejelentést 2022. február 16-áig be kell nyújtani, aminek a díja (48 lakás x 16 Amper x 3.900 Ft/A) összesen 2.995.200,- Ft + áfa.

A három lépcsőház *mérésének kialakítását* az E.ON által várhatóan október közepén jóváhagyott tervek alapján 2022.október 15-ig kell elkészíteni és bekapcsoltatni. A teljesítménynövelési díj kifizetésének meg kell előznie a mérőhelyek bekapcsolását. Ennek várható költsége 14.223 ezer Ft. A feladat elvégzéséhez csoportos mérési terv készítése szükséges, amire regisztrált szerelőnek van jogosultsága, annak kiválasztása pedig a beszerzési szabályzat szerint történhet meg.

A tervező javaslata alapján minél előbb szükséges egy kivitelező megbízása legalább az anyagbeszerzésre, mivel a mérési tervben szereplő anyagok jelenleg még beszerezhetők, de mivel kifutó készletekről van szó, nem lehet előre látni, hogy meddig lesznek elérhetők. Az új EON rendszer engedélyes mérőhelyi anyagok teljesen más méretűek, azok a lépcsőházakban már nem férnének el, így egy teljesen új terv és új engedélyeztetési eljárás is szükséges lenne, emellett az anyagköltség várhatóan akár 40%-kal is többbe kerülhet.

A fentiek alapján az önkormányzatnak 2022. október 15-ig egy éve lesz a mérések kivitelezésére.

A három lépcsőház villamoshálózatának felújítása három lépcsőben, lépcsőházanként megvalósítható, természetesen számolni kell az időközben felmerülő áremelkedésekkel is.

A tervező a munkálatok ütemezésére az alábbi javaslatot adta:

1. A 3 lépcsőház mérésének kialakítása az EON által jóváhagyott tervek alapján 2022. október 15-ig a mérőhelyektől a lakás elosztókig a mért fővezeték kialakításával. Ezt is szét lehet bontani a 3 lépcsőházra, 3 részletre, de ennek 2022. október 15-ig el kell készülni és a bekapcsolási folyamatot el kell indítani. Ennek a várható költsége a bruttó 14.223 eFt.
2. A lakások felújítása lépcsőházanként. A lakások elvileg egymástól függetlenül is korszerűsíthetők, de egy lépcsőházat egyben kellene kezelni. A három lépcsőházban található lakások villamos felújításának költsége nettó 45 millió forint, lépcsőházanként 15 millió forint.

A feladatok ütemezéséhez figyelembe vehető források vizsgálata:

A 2021. szeptember 6-i állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- A fecskéházi elkülönített számla egyenlege: 182.219, - Ft
- A Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 2.797.555, - Ft
- A Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 12.234.377, - Ft
- A bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 14.431.248, - Ft

**Összesen: 29.645.399, - Ft Óvadék nélkül: 26,973 millió Ft**

A bérlakás-gazdálkodás számláin lévő pénzüsszeg:	27 millió Ft
Év végéig várható díjbevétel:	+ 11 millió Ft
Bérek és járulékok:	- 1,5 millió Ft
Általános kiadások*:	- 1 millió Ft
Pannónia út 7., Platán tér tervezés **:	- 7,3 millió Ft
Lucza hegyi u. 2/B. vételára	+ 2,8 millió Ft
<b>Év végi várható egyenleg:</b>	<b>31 millió Ft</b>

#### **Várható kiadások**

Platán téri teljesítménynövelés díja 2022. február 15-ig:	- 3,8 millió Ft
mérések kialakítása 2022. október 15-ig:	- 14,2 millió Ft
2022. elején kifizetendő Fecskeházi II. ütem***:	- 6,0 millió Ft

\* Karbantartás, közüzemi díjak, közös ktg

\*\* A Pannónia út 7. alatti épület teljes felújításának tervezésére szánt összeg 5,5 millió Ft, a Platán téri villamoshálózat tervezéséért fizetendő – szerződés szerinti – díj 1,8 MFt.

\*\*\* A ki nem fizetett számlák között a legnagyobb súllyal a Fecskeház nyílászáróinak felújítása szerepel, a szerződés szerint 2022. elején kifizetendő 6.040 eFt. Ez az összeg a teljes költségvetés 50%-a, mely összeggel azonos előleg augusztus 18-án már kifizetésre került.

A jelen testületi ülésen szerepel a Gárdonyi u. 14. alatti 3 bérlakásos épület értékesítése. Amennyiben a javasolt versenyeztetési eljárás sikerrel zárul, akkor év végéig a befolyó tervezett minimális vételár 19.665 ezer Ft.

A fentiek alapján – a pénzügyi fedezet vizsgálata szerint – a határozati javaslatban szereplő feladatok támogatását javaslom.

**Határozati javaslat  
az önkormányzati bérlakások 2021. évi felújítási és  
karbantartási munkáiról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 59/2021. (II. 26.) határozatának
  - a) 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

*„A Dombóvár, Pannónia út 7. szám alatti épület esetében a teljes épület tervezéséhez – Pannónia út 5. alatti épülettel azonos függőfolyosó és erkélyek kialakítása - szükséges tervek beszerzése legfeljebb bruttó 5,5 millió Ft értékben.”*
  - b) 3. pontját visszavonja.
2. A Képviselő-testület a Platán tér 1-3-5. szám alatti bérlakások villamoshálózatának felújítását az alábbi ütemezés szerint támogatja:
  - a) 2021. december 31-ig a teljesítménynövelésre vonatkozó igény bejelentése és a 2.995.200,- Ft + áfa összegű díjának befizetése;
  - b) 2021. október 31-ig közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás lefolytatása mindhárom lépcsőháza a mérőhelyektől a lakás elosztóig a mért fővezeték kialakításával legfeljebb 14,5 millió Ft értékben, azzal a feltétellel, hogy a munkálatok elvégzéséhez szükséges anyagbeszerzés határideje 2021. december 31-e, míg a végső kivitelezés ideje 2022. június 30-a;
  - c) Az egyes bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítésére évente, lépcsőházanként 2023 évtől kezdődően kerülhet sor.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervek elkészítéséhez szükséges beszerzési eljárások lefolytatására.

**Határidő:** 2021. október 30. – a beszerzési eljárások lefolytatása  
2022. március 30. - az 1.a) pont esetén a terv ismeretében a kivitelezésre  
vonatkozó javaslattételre

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd  
polgármester