

11. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. szeptember 26-i rendes ülésére

Tárgy: Az önkormányzati bérlakások 2019. II. félévére tervezett felújításai

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2018. április 1-től valamennyi, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben szereplő bérlakás önkormányzati kezelésbe került, ezért ettől az időponttól kezdve a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási és karbantartási feladatok is az önkormányzatot terhelik.

A képviselő-testület a 49/2019. (II. 28.) Kt. határozatával döntött az önkormányzati bérlakások 2019. I. félévi felújítási és karbantartási munkáiról. A határozat szerint a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási és karbantartási munkálatok 2019. I. félévében történő elvégzésének fedezetére a bérlakások bérleti díjából befolyó összegből legfeljebb 10.000.000,- Ft-ot biztosított a testület az alábbiak szerint:

A határozatban megfogalmazott feladat:	Elvégzett feladatok:
A Pannónia út 5. szám alatti épület északi homlokzatának, vakolatának javítása és a lépcsőház festése.	A Lakhatási Tanácsadó Testületi ülésen született javaslat szerint a lépcsőházi festés megrendelésére nem kerül sor. A külső vakolatjavítási munkálatok megrendelésre kerültek szeptember elején 486.410,- Ft értékben, 2019.október 11-i határidővel.
A Pannónia út 7. szám alatti épület szennyvíz,- és vízvezetékek cseréjéhez kapcsolódóan a kivitelezésnek a vagyonbiztosítás révén befolyó bevétellel nem fedezett része.	A munkálatok befejeződtek, a vállalkozói díj kifizetésre került 5.424.826, - Ft összegben.
A Kaposszekcső, Liget ltp. 5/b. (épület) fsz. 1. és fsz. 2., és 6/b. (épület) I/6. szám alatti lakásoknál 3 villanyóra és 1 gázóra visszahelyezése.	A villanyórák felszerelése és az 5/b. alatti lakás villamos-rendszerének kialakítása megtörtént, összesen 301.872,- Ft értékben. A gázóra visszahelyezésének költsége 350.000,- Ft, a kivitelezésre csak az E.ON hozzájárulása után kerülhet sor.
A Jókai u. 13. szám alatti lakásokhoz tartozó fatárolók újjáépítése vagy más módon való biztosítása.	A bontási munkálatok augusztusban kezdődtek, szeptember 6-áig a terep rendezése megtörtént. Ennek vállalkozói díja 660.400,- Ft volt. A 4 db új fatároló beszerzése is megtörtént 416.838,- Ft értékben.
Az Arany J. tér 15/B. és 16. szám alatti épületek utcafronti homlokzatának felújítása és a hiányzó vaskerítés (vaskapu) pótlása.	Az Arany J. tér 15/B. alatti új vaskapu megrendelésre került 2019. május 15-én, 469.900,- Ft összegben. A homlokzatjavításra kapott árajánlat 2 millió Ft-ról szólt, a Lakhatási Tanácsadó Testületi ülésen született döntés szerint a homlokzatfelújítás megrendelésére nem

A jelen előterjesztés készítésének idejéig 2019-ben 8.110.246,- Ft értékben került sor megrendelésre, melyből a még ki nem fizetett munkálatok értéke 1.966.710,- Ft.

A 49/2019. (II. 28.) Kt. határozatban meghatározott feladatokon túl 2019. májusában nagyobb felújítási munka volt a Platán tér 1-3-5. alatti épületnél a kémény melletti beázások megszüntetése 670 ezer Ft értékben.

A Lakhatási Tanácsadó Testület 2019. július 17-én tartott ülésén született döntés szerint a TOP-os pályázatoknál a Kakasdombi projekt esetében van szükség a pályázati forráson felül önerő biztosítására. Az összesen 24,4 millió Ft-os önerő biztosítására 2019-ben 6 millió Ft, 2020-ban 18,4 millió Ft kerül a befolyó bérleti díjak terhére elkülönítésre.

A közeljövőben szükséges, a bérlakásokhoz kapcsolódó főbb feladatok:

1. A Bajcsy-Zsilinszky u. 5. (Mária-lak) alatti épület:
 - Az épület padlárészébe a galambok betelepedtek, ezért és a keletkező madárürülék, a higiéniai elvárások miatt a tető javítása, az elkorhadt gerendák cseréje, szükség szerinti pótlása és a padlástér lezárása (ajtó zárhatóvá tétele) szükséges. A tetőfelújítás várható költsége: kb. 5 millió Ft, az egyéb munkálatoké kb. 200 ezer Ft.
 - A 3. számú lakás erkélyének omlásveszély miatti megerősítése. Várható költsége 150-200 ezer Ft.
2. A Pannónia út 7. alatti épületben a függőfolyosó megerősítése. A munkálatok felmérése statikus által megtörtént, várható költsége 5-6 millió Ft.
3. A Pannónia u. 5. alatti épületben az előtető beázásának megszüntetése, várható költsége 1,5 millió Ft.
4. A Szabadság u. 15. alatti épületnél a vízóra ikresítése, várható költsége tervezéssel együtt 150-200 ezer Ft.
5. A Szigetsor u. 11/B. alatti épületnél a vízóra ikresítése, a vezetékrekonstrakció szerepel a Szigetsori ivóvízes munkálatok között. A főóra beépítéséhez szükséges a lakásig történő vezeték kiépítése.
6. A Kórház u. 2. fsz. 4. alatti TOP-os felújításra váró lakás mellékvízmérő órával való ellátása. A lakásban nincs hiteles óra.
7. A Teleki u. 14. (Fecskeház) IV/15. lakásban a terasz aljának javítása. A vakolat a betontól elvált, leesése balesetveszélyes. Várható költsége: 150 ezer Ft
8. A Platán tér 1-3-5. szám alatti lakások esetén több felújítási munka is aktuális. Ezek:
 - Ablakcserék, melyek költsége a kapott árajánlat alapján 10 millió Ft.
 - 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, betonozása szükséges.

- Több földszinti lakó jelzése szerint hideg a lakás a pinceszinti fatárolók miatt. A lakások szigetelése megoldandó feladat.
- A fatárolók bedobó ablakai (28 db) közül többnek nincs üvegezése, illetve ablakkerete sem. A meglévő ablakok közül nem mindegyik erősített üveggel ellátott. Javasolt az ablakok 6 mm-es drótüveggel történő ellátása és zárhatóvá tétele. Várható költsége: 150-200 ezer

A 2019. szeptember 13-i állapot szerint a lakbérbevételeket tartalmazó, elkülönített számlákon 9.396 ezer Ft volt. Az év végéig a havi 2,5- 2,7 millió Ft várható bérleti díj befizetéssel számolva a fedezet 19 millió Ft.

A már megrendelt felújítások közül nem került még kifizetésre 1.966.710,- Ft. Az év végéig várható kisebb lakásfelújítások összege 1,5 millió Ft. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló Park utcai háznál a kéthetente történő szennyvízszippantása 600 ezer Ft összeget kell fordítani. A közjegyzői okiratok díja, a lakásüggyel kapcsolatos bérek (összesen 4,8 millió Ft) és a TOP-os pályázathoz elkülönített 6 millió Ft kifizetése után a **felújításokra fordítható összeg nagyságrendileg 4 millió Ft.**

Fentiekén túl - a Gördülő Fejlesztési Terv keretein belül -, a Park u. 2. szám alatt lévő ingatlannál a szennyvíz átemelő szivattyú cseréjét kell megoldani, mivel a régi szivattyú elavult, javítása nem lehetséges.

Fentiek figyelembevételével az év végéig az alábbi bérlakás felújítási munkálatok elvégzését javaslom:

1. A Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatt a padlástér fertőtlenítése és lezárásának biztosítása
2. A Szabadság u. 15. szám alatt a vízóra ikresítése
3. A Kórház u. 2. fsz. 4. szám alatt a mellék vízmérő kialakítása
4. A Szigetsor u. 11/B. szám alatt önálló főmérő vízmérő kialakítása
5. A Platán tér 1-3-5. alatti épület fabedobó ablakainak drótüveggel való ellátása és az ablakkeretek pótlása
6. A Bajcsy-Zs. u. 5., 3. számú lakás erkélyének megerősítése
7. A Teleki u. 14., IV/15. lakás terasz aljánál a vakolat pótlása

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

Határozati javaslat

az önkormányzati bérlakásokhoz kapcsolódóan a 2019. I. félévében megvalósult és a II. félévre tervezett nagyobb felújítási, illetve karbantartási feladatokról szóló beszámoló elfogadásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. I. félévi önkormányzati bérlakás-gazdálkodásról szóló beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási és karbantartási munkálatok 2019. II. félévében történő elvégzésének fedezetére a bérlakások

bérleti díjából befolyó összegből legfeljebb 4.000.000,- Ft-ot biztosít az alábbiak szerint:

- a.) A Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatt a padlástér fertőtlenítése és lezárásának biztosítása
 - b.) A Szabadság u. 15. szám alatt a vízóra ikresítése
 - c.) A Kórház u. 2. fsz. 4. szám alatt a mellék vízmérő kialakítása
 - d.) A Szigetsor 11/B. szám alatt önálló főmérő vízmérő kialakítása
 - e.) A Platán tér 1-3-5. szám alatti épület fabedobó ablakainak drótüveggel való ellátása és az ablakkeretek pótlása
 - f.) A Bajcsy-Zs. u. 5., 3. számú lakás erkélyének megerősítése
 - g.) A Teleki u. 14., IV/15. alatti lakás teraszának aljánál a vakolat pótlása
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti felújításokhoz szükséges beszerzési eljárások lefolytatására és a kivitelezési munkálatok megrendelésére.

Határidő: 2019. október 30. – a munkálatok megrendelésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester