

12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2019. június 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A Köztársaság utcai inkubátorház kialakításának költségei

**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!

Dombóvár Város Önkormányzata és a Viessmann Technika Dombóvár Kft. között 2018 júniusában csereszerződés jött létre. Így került önkormányzati tulajdonba többek között a Köztársaság utcai 4636/1 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű irodaház, amely kapcsán a képviselő-testület úgy rendelkezett a 360/2018. (X. 26.) Kt. határozatában, hogy abban a dombóvári vállalkozások számára inkubátorház legyen kialakítva.

Az ingatlan össze van építve a szomszédos, szintén önkormányzati tulajdonú 4636/2 hrsz.-ú, 1.210 m<sup>2</sup> nagyságú csarnokkal. Az egy egységet képező felépítményben található 1.083 m<sup>2</sup> nagyságú üzemcsarnokot a Viessmann Technika Dombóvár Kft. bérlti 2019. december 31-ig.

Az inkubátorházként hasznosítani kívánt épület állapotát az alábbiak jellemzik:

- Az irodaház és az üzemcsarnok riasztórendszere egyben került kiépítésre. A riasztó panelja az irodaházban található.
- Az ingatlan fűtése nem megoldott, annak ellenére, hogy az irodaházban a radiátorok kiépítésre kerültek. A kb. húsz éve nem használt irodaházat korábban olajkazánnal fűtötték, de a kazán meghibásodott, és annak pótlására nem került sor. Előzetes érdeklődés alapján a fűtés gázzal történő megoldása az alábbiak figyelembevételével valósítható meg:
  - A rendszer kialakításához mindenképpen szükséges tervezés. Ennek összegét meghatározza, hogy a teljes fűtési rendszer, vagy csak az irodahelyiségek fűtése kerül megoldásra. A tervezési ár 100 ezer Ft – 1 millió Ft között alakulhat. Amennyiben a várható gázfogyasztás a 4 m<sup>3</sup>/órát nem haladja meg, és a gázvezeték 250 méteren belül megtalálható, úgy a jogszabályok szerint az E.ON térítésmentesen tervezteti meg a gázórábeállást.
  - Az egész épület fűtéséhez min. 50 kW-os gázkazán beszerzése szükséges. Ennek ára minimum 800 ezer Ft.
  - Felül kell vizsgálni a meglévő fűtőtestek állapotát.
  - Az épület fűtése-hűtése hőlég-szivattyús klímával is megoldható lenne. A beszerzési szabályzat szerinti eljárás lefolytatására a konkrét feladat meghatározásának függvényében kerülhet sor.
- Az ingatlan vízellátása megoldott, de a vízszolgáltatás évek óta szünetel, a rendszer elzárt állapotban van, annak ellenőrzése szükséges.
- A villamos-energia ellátás önálló oszloptranzformátorról történik, háromfázisú áram rendelkezésre áll.
- A telefonhálózat kiépített, internet elérhetőség nincs. Ez utóbbi WI-FI-vel történő biztosítása ajánlott.
- A telephely főbejárata előtt tágas parkoló került kialakításra, a terület bekerített, a közlekedők szórt kavicsos burkolatúak.
- Az épület tetőszerkezete acél rácsszerkezet, acél trapézlemez borítással, bitumenes lemez héjalással, külső csapadékvíz elvezetéssel. Az emeleti

helyiségek repedezett mennyezetein régi beázások nyomai láthatóak. Az épület tisztasági festése, és a nyílászárók festése szükséges.

Az épület 1997 októberében került a Viessmann Kft. tulajdonába. Az eltelt időben a társaság csak a szomszédos ingatlanon lévő üzemcsarnokot használta, az irodaházat nem. Ezek miatt az épület műszaki állaga és a közművekkel való ellátása mindenképpen beavatkozást igényel.

Az inkubátorház kialakításához az alábbiak biztosítása szükséges:

Munka	Árajánlat összege Ft
Internet kiépítése	3 éves határozott idejű szerződéskötéssel egyszeri díj: 0 Havidíj: 52.000 – 120.000 Ft + áfa (sávszélességtől függően)
Wifi kiépítés egyszeri díja	730.310 + áfa
Riasztórendszer szétválasztása	178.504 + áfa
Távfelügyelet	3.225 + áfa / hó Műszaki készenlét díja: 2 x 20.925 + áfa + kiszállás: 2.200,- + áfa
Villamos almérő kialakítása az egyik „garázsban”	Bruttó 91.225 Ft
Klíma	2.351.050 + áfa
Hőszivattyús fűtés + melegvíz	14.899.692 + áfa (elektromos rendszer kiépítését és a hőmennyiségmérők beépítését nem tartalmazza)
Víz nyomáspróbája (víz ráengedése és a hibák leírása)	68.000,- + áfa
Szennyvízátemelő beindítása	szükséges áramforrás biztosítása: 10.000,- új szennyvízátemelő: bruttó 11.364,3 EUR, kb. 3.700.000 Ft
A földszinti helyiségek kifestése, mázolás	Csak anyagdíj, önkormányzat általi munkavégzéssel: 163.000 Ft
Emeleti csőrepedés kijavítása új vízvezeték kiépítéssel	Bruttó 1.000.515 Ft
Földszinti fűtés kialakítása	Nincs még felmérve

*A kiemelt (szürkével jelölt) feladatok elvégzése már megtörtént vagy folyamatban van, míg a többi tétel esetében a kapott árajánlat szerepel tájékoztatóként.*

Az önkormányzat 2019. évi költségvetésében 550.000,- Ft lett elkülönítve az inkubátorház felújítására. Amint az a táblázatból is látható, az idei évben eddig a különböző munkálatokra bruttó 577.285,- Ft került kifizetésre.

Az inkubátorház hasznosításához első lépésként a vízvezetékrendszert javítását és a szennyvízátemelőt kell biztosítani. Ezek együttes várható költsége 4,7 millió Ft, melyből az önkormányzatot terhelő rész 2.850.000,- Ft az alábbiak szerint.

Jelen pillanatban a legnagyobb problémát a szennyvízátemelő okozza. A szomszédos két beépítetlen terület értékesítésére szóló adásvételi szerződés aláírásra került. A vevő vállalása alapján 50%-ban megtéríti az önkormányzatnak az átemelő javításának vagy új átemelő kiépítésének a költségét, annak érdekében, hogy a tervezett autósót meg tudja építeni, mivel gravitációs okokból a Köztársaság utcai szennyvízrendszerre nem tud rácsatlakozni.

Az önkormányzat által tanácsadási feladatokkal megbízott Nagy Sándor szakértői véleménye alapján a szennyvízátemelő javítása nem gazdaságos, mivel húsz éve

használaton kívül van. Az új átemelőre bekért indikatív árajánlat szerint a bekerülési költség ~ 3,7 millió Ft.

A szomszédos ingatlanokat megvásárló vállalkozó is egyetért a beszerzéssel. A vevő kéri, hogy az önkormányzati területen lévő vízóraaknában ikresített főmérőt alakíthasson ki, melynek költségét vállalja megfizetni. Az előterjesztés készítésének időpontjában az ikresítés engedélyezése már megkérésre került a DRV Zrt.-től.

Az inkubátorház hasznosításához – a fentiek megvalósítása után – második lépésként az ingatlan fűtés kialakításának felmérését, majd megvalósítását kell megoldani még a fűtési szezon kezdete előtt.

A helyi vállalkozások számára felajánlott ingatlanhasznosítás eddig nem járt sikerrel. Egy beadott kérelem volt az egyik „garázsra/raktárra”, de a vállalkozó visszalépett.

Az ingatlanhasználat és a bevételek növelése érdekében, kérem a Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat**  
**a Köztársaság utcai 4636/1 hrsz.-ú ingatlan inkubátorházként történő**  
**hasznosításához szükséges feladatok elvégzéséről**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a Köztársaság utcai 4636/1 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű ingatlan inkubátorházként történő hasznosítása érdekében:
  - a) kialakításra kerüljön egy új vízvezetékrendszer és
  - b) beszerzésre kerüljön egy új szennyvízátelő.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban megjelölt feladatok elvégzésre az önkormányzat 2019. évi költségvetésének terhére 3.000.000,- Ft-ot különít el.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert beszerzési eljárás lefolytatására az új szennyvízátelő beszerzése érdekében.

**Határidő:** 2019. augusztus 31.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester