

Előkészítő: Agárdi László Városfejlesztési és
Gazdálkodási Iroda irodavezetője

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

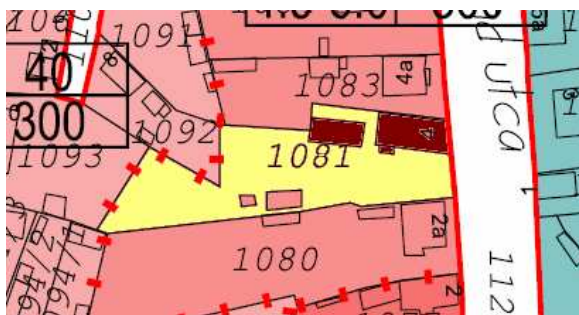
ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti bérlakások felújításáról, további hasznosításáról,
valamint a Hajdúnánás-Tedej, Rózsa F. u. 1. szám alatti volt általános iskola önkormányzati
bérlakássá történő átalakításáról

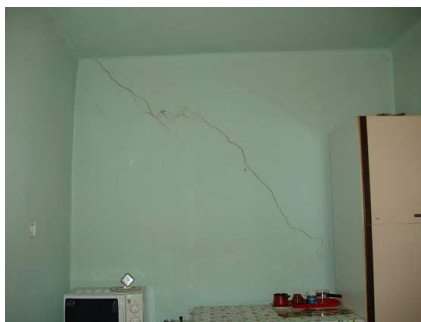
I.

A képviselő-testület a 110/2008. (III. 21.) számú Képviselő-testületi Határozatával döntött arról, hogy a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti bérlakás további sorsát meghatározó véleménye megalapozásához az épület teljes felújítására vonatkozóan több kivitelezőtől is árajánlatokat kíván kérni.

A Móricz Zs. u. 4. szám alatti ingatlanon két különálló épület található, mind a két épület két-két komfort nélküli garzonlakást tartalmaz. A lakások hasznos alapterülete a következő: 1. lakás \Rightarrow 41 m², 2. lakás \Rightarrow 39 m², 3. lakás \Rightarrow 28 m², 4. lakás \Rightarrow 36 m²



Az épületek műszaki állapota rendkívül avult, komoly szerkezeti károsodások alakultak ki a fő tartóelemein. A legveszélyesebb tartószerkezeti problémák az utcafronton álló épület közterület felőli lakásánál jelentkeztek.



A képviselő-testület elvárásának megfelelően öt kivitelező cégtől kértünk három alternatív megoldásra árajánlatot. Az alternatívák a következők elképzeléseket tartalmazták:

- a) Mind a két épület teljes felújítása.
- b) Az utcafronti épületnél a közterület felőli életveszélyes lakásegység elbontása, és a visszamaradó épületrész felújítása a hátsó épülettel együtt.
- c) Mind a két épület teljes elbontása.

Az a) változat esetében a legalacsonyabb ajánlatot a RENOVÉP-98 Kft. tette, a két épület teljes felújítását 13.776 eFt bruttó összegért vállalta. A felújítási költség fajlagos mutatója a hasznos alapterületre vetítve: 96 eFt/m². Viszonyításképpen: egy új lakás -az átlagosnak mondható igények függvényében- 170-180 eFt/m² fajlagos költségen állítható elő.

A legkedvezőbb ajánlatot nyújtó vállalkozó által tett ajánlat egy új lakás fajlagos építési árának több mint 50 %-át teszi ki.

A b) alternatívára szintén a RENOVÉP-98 Kft. adta a legalacsonyabb kivitelezési árat, 10.040 eFt értékben. (Fajlagos költségben ez az előzővel közel azonosat jelent, mivel itt már csak 3 lakás felújításáról van szó.)

A c) elképzelésben szereplő teljes szanálásnál a KRONOSZ-EX Kft. 3.400 eFt összegű ajánlata bizonyult a legkedvezőbbnek.

A felújítás esetén fennáll az a kockázat, hogy az épület megmaradó, leamortizálódott szerkezetei a rendbetétel után meghibásodhatnak. Túl hosszú élettartamra már nem számíthatunk. Véleményem szerint az épületek felújítása gazdaságtalan, és nem célszerű.

A felújítás elvetésével az ingatlan további hasznosításra két lehetőségünk marad; az értékesítés, vagy új önkormányzati bérlakások építése.

A földrészlet becsült forgalmi értéke beépítetlen állapotban 9-10 millió forint. Az ingatlan elidegenítésének az jelentheti a hátrányát, hogy az önkormányzati bérlakás állomány csökkenése mellett egy olyan telket is elveszítünk, ami potenciálisan alkalmas lehet új bérlakások építésére.

Több szempontból is megvizsgáltuk az ingatlan beépítési lehetőségeit. Egyrészt igényesebb, a fiatalok lakáshoz jutását elősegítő „fecskelakások építésére”, valamint egy szerényebb változatban a szociálisan kedvezőtlenebb helyzetben élők befogadására, a garzonlakások viszonylag kis alapterületéből eredő alacsony rezsiköltségre törekedve.

A telek kihasználása érdekében mind a két esetben kétszintes (földszint és egy emelet) épületben gondolkodtunk.

A tágasabb fecskeháznál a földszinten 4, az emeleten szintén 4 lakás alakítható ki. A lakások alapterülete jellemzően 62 m².

A szociális garzonlakások megvalósítása esetén 6 db földszinti és 6 db emeleti lakásegység hozható létre 35 m²-es, illetve két lakás esetében 43 m² hasznos alapterülettel.

Mind a két változat ütemezve is megépíthető 4-4, és 8-4 lakásegységet tartalmazó megbontással.

Ilyés Miklós tervező tanulmányterve az „A” illetve „B” épület változatról az előterjesztés 1. sz. mellékletében található.

Az új épületek megvalósításának költségbecslése a képviselő-testületi ülésen kerül ismertetésre.

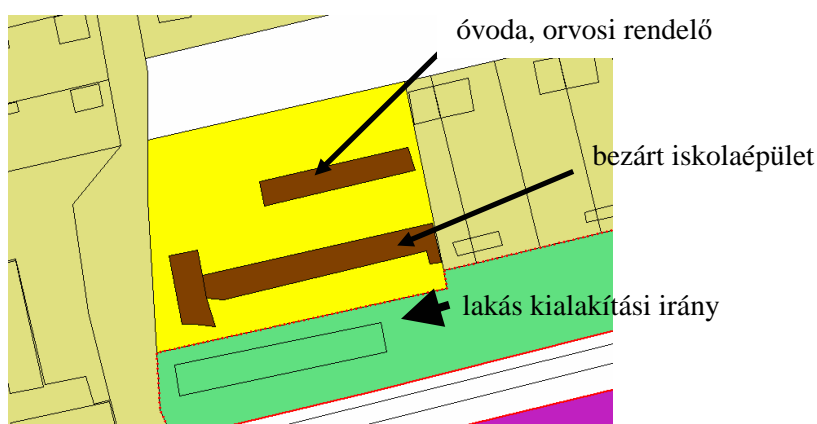
II.

A 110/2008. (III. 21.) számú Képviselő-testületi határozat rögzítette, hogy testület, a Hajdúnánás-Tedej, Rózsa F. u. 1. szám alatt lévő, volt általános iskola hasznosítása érdekében lakás céljára történő átalakítás lehetőségét kívánja megvizsgálni.

A bezárt általános iskolai épület műszaki állapota jelenleg még megfelelő, bár a használat felhagyásával járó avulási nyomok már megjelentek.

A Rózsa F. u. 1. szám alatti földrészleten két különálló épület helyezkedik el, ebből az egyikben az óvoda és orvosi rendelő, valamint az oktatási intézmény pár tanterme található.

A másik épület csak az iskola funkcióját látta el, a lakások kialakítása itt lehetséges. Az épület NY-i részén helyezkednek el a vizesblokkok és a tornaterem, ezért a lakásokat az épületnek ezzel ellentétes végéről célszerű indítani. A lakások céljára a tornaterem és a vizesblokkok területét nem vennék igénybe, azok megmaradhatnak közösségi használatra.



A 7,9 m széles épület hosszfólas szerkezeti kialakítása illetve alaprajzi elrendezése lehetőséget nyújt az udvarra önálló bejárattal rendelkező lakások létesítésére.

A tornaterem közösségi használatának megtartása mellett az épületben 6 lakás kialakítására nyílik lehetőségünk.

A tervező a lakásegységeket kétszobás 44-66 m² hasznos alapterülettel tervezte meg. A költségtakarékos kivitelezés érdekében az elképzelés kidolgozása során fontos szempont volt, hogy a meglévő szerkezeti elemek nagyobb mértékű megváltoztatása nélkül valósuljon meg az átalakítás.

A tanulmányterv és annak szöveges kiegészítése az előterjesztés 2. számú mellékletében található.

Az átalakítás költségbeclése a testületi ülésen kerül ismertetésre.

A város központi belterületétől távol eső lakások elsődlegesen fiatal, kezdő házaspárok számára lehetnek vonzóak. A gyakorlati megvalósítás előtt célszerű igényfelmérést készíteni, és csak a konkrét igényekhez igazodva, ütemezve elvégezni a lakások kialakítását.

Az új önkormányzati bérlakások építésének-átalakításának finanszírozása mind a két helyszínnél sarkalatos kérdés. Ezt jelenleg csak a lakásalapból tudjuk biztosítani.

A döntés meghozatala előtt mérlegelnünk kell, hogy az építésre feléljük-e a bérlakás értékesítésből származó egyetlen olyan forrásunkat, ami fedezetet nyújthatna az

önkormányzat jelentősebb településfejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges pályázati önerő biztosítására.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t - o t:

I.

A/ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti, 1081. hrsz-ú ingatlanon lévő, 4 db önkormányzati bérlakás tartalmazó két épület teljes felújítását határozza el.

A felújítási munka megvalósításához szükségesFt összegű fedezetet az önkormányzati bérlakások értékesítéséből képződött, elkülönített számlán kezelt bevételeiből biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a felújítási munkák kivitelezésére legalacsonyabb árajánlatot adó RENOVÉP-98 KFT-vel (székhelye: Hajdúnánás, Kossuth u. 3. fszt. 8.) kösse meg a vállalkozási szerződést 11.480.000,- Ft + ÁFA értékben.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. december 31.

B/ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti, 1081. hrsz-ú ingatlanon lévő utcafronti épület 1. számú lakását tartalmazó épületrész részleges bontását, valamint a részleges bontás után visszamaradó lakóépület, és a hátsókerthben álló lakóépület teljes felújítását határozza el.

Az építési munka megvalósításához szükségesFt összegű fedezetet az önkormányzati bérlakások értékesítéséből képződött, elkülönített számlán kezelt bevételeiből biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a felújítási munkák kivitelezésére legalacsonyabb árajánlatot adó RENOVÉP-98 KFT-vel (székhelye: Hajdúnánás, Kossuth u. 3. fszt. 8.) kösse meg a vállalkozási szerződést 10.040.000,- Ft bruttó értékben.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. december 31.

C/ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti, 1081. hrsz-ú ingatlanon lévő, 4 db önkormányzati bérlakást tartalmazó két épület elbontását, majd a telek értékesítését határozza el.

A képviselő-testület a bontási munka megvalósításához szükséges fedezetet az önkormányzat 2008. évi költségvetésének tartaléka terhére biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlők elhelyezésére, valamint a telek értékesítési feltételeire vonatkozóan készítsen javaslatot, és azt terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. szeptember 30.

D/ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Móricz Zs. u. 4. szám alatti, 1081. hrsz-ú ingatlanon lévő, 4 db önkormányzati bérlakás tartalmazó két épület elbontását határozza el. A telket új bérlakások építésére kívánja hasznosítani.

Az építési munka megvalósításához szükséges fedezetet az önkormányzati bérlakások értékesítéséből képződött, elkülönített számlán kezelt bevételeiből biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlők elhelyezésére, valamint az önkormányzati bérlakások építésére vonatkozó konkrét javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. december 31.

II.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Rózsa F. u. 1. szám alatti, 6333. hrsz-ú ingatlanon álló, korábban iskola rendeltetésű épületben önkormányzati bérlakásokat kíván kialakítani. A lakás céljára történő átalakítást a lakossági igények függvényében, ütemezetten kívánja megvalósítani.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az igények felméréséről, és annak függvényében az önkormányzati bérlakások kialakítására vonatkozó konkrét javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. szeptember 30.

Hajdúnánás, 2008. május 15.

Dr. Éles András
polgármester