

Száma: 6-29/2008.

Előkészítők: Oláh Miklós alpolgármester,
Füz Péterné vagyonkezelési és hasznosítási
ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a 4080 Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújításáról, vagy elbontásáról

Szoboszlai Zoltán, a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója a *mellékelt* költségbecslést készítette el a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújításának lehetőségéhez. Ebben előadta, hogy a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújításának fajlagos költsége a jelenlegi árakon, - mely becsült érték - 65-70 eFt + ÁFA/m². A négy darab ingatlan hasznos alapterülete 150 m². Így a jelenlegi árakon a felújítás fajlagos költsége, - mely becsült érték - 11.700-12.600 eFt (ÁFÁ-val együtt). Szoboszlai Zoltán, a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója szerint meggondolás tárgyát képezi a teljes felújítás elvégzése, aminek végső kimenetele kétséges.

A Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás állapotáról készült statikai szakvélemény szerint: „Az épület szerkezet építési hibák, és az állagmegóvási munkák hiánya következtében károsodott. Bár ez még nem feltétlen jelent közvetlen életveszélyt, de fontos az ismert okok azonnali megszüntetése, és a repedések folyamatos figyelése. Ha ugyanis a károsodás mértékében bármilyen változás állna be, akkor ez az épület újabb felülvizsgálatát, és a jelenlegi megállapítások módosítását tehetik szükségessé.”

A statikai szakvélemény szerint: „A veszély megszüntetésének két módja kínálkozik: az épületek felújítása, vagy az elbontása.

Felújítás:

Mivel a szerkezeti károk részben alapozási hibákra vezethetők vissza, így felújításkor első lépésként az alapok cseréjét, illetve ezzel egy időben a falszigetelés pótlását kell elvégezni. Ez szakaszos bontással és aláfalazással oldható meg.

Azokon a helyeken, ahol a falvastagság 50%-át meghaladó a repedés mélysége, szükség van a falazat cseréjére is. Az új falazatot a meglévőhöz csorbázattal kell kapcsolni.

A földem károsodása miatt a sártapasztás és a felső deszkázat teljes mértékben elbontandó. Ezt követően dönthető el, hogy milyen mértékű gerendázat cserére van szükség. (Részletes feltárás hiányában ez 30% fölértékelhető.)

Ugyancsak szükség van a tetőszerkezet részleges javítására, valamint a lécezés és a héjalás teljes cseréjére.

Elbontás:

Az előzőleg felsorolt munkák csupán a szerkezeti károk megszüntetésére vonatkoznak. Nem tartalmazzák például a – szintén károsodott – nyílászárók cseréjét, valamint az egyéb kapcsolódó munkákat sem. Ha még figyelembe vesszük az új építés és a felújítás nehézségei – és ennek megfelelően azok díjtételei – közötti különbséget, akkor belátható, hogy az új építés gazdaságosabb megoldást jelent.”

A Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti telken 2 db kétlakásos földszintes lakóépület található, mely 100%-ban önkormányzati tulajdonban van. Az 1. számú lakás teljesen üres, a 2. és a 3. számú lakásban határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők laknak, a 4. számú lakás pedig önkényesen el lett foglalva. Itt szeretném megjegyezni, hogy a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint az önkényes lakásfoglaló minden hónapban rendszeresen fizeti a lakbérrel megegyező lakáshasználati díjat. Jelenleg elmaradása a lakáshasználati díjban nincs.

Ha a felújítás mellett dönt a képviselő-testület, akkor meg kell jegyezni, hogy az zökkenőmentesen megoldható, mivel az 1. számú lakás üres, ezért ott kezdődhetne el a felújítás. Ha elkészült, akkor a bérlőket ideiglenesen – a már felújított 1. számú lakásba – költöztetnénk át a felújítás idejére.

Viszont, ha az elbontás mellett dönt, akkor figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel szembe elhelyezési kötelezettsége van az önkormányzatnak. Ez az elhelyezés jelenleg megoldhatatlan, mivel 1 és 2 fős családokról van szó, melyeket 1 szobás lakásban kellene elhelyezni, és jelenleg 1 szobás üres lakása az önkormányzatnak nincs, és előreláthatólag nem lehet megmondani, hogy mikor várható üresedés. Ennek eredménye még az is, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások állománya 4 lakással csökken, sőt mivel a 2 bérlő elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni, ezért még 2 lakás kiutalásával kell számolni.

Megfontolásra javaslom a képviselő-testületnek, ha a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás elbontása mellett dönt, akkor azt a képviselő-testület zárt ülésen tárgyalja meg.

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy Szoboszlai Zoltán, a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója által készített költségbecslést túlzónak tartom. Igaz, hogy a felújításon túl „komfortosítás” is szerepel a költségbecslésben. Ezért megfontolásra javaslom a képviselő-testületnek, ha a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújítása mellett dönt, a pályázatútján történő teljes felújítást.

A Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. az alábbi elvégzendő munkákra adott árajánlatot:

- alap megerősítése, teljes épületrész
- falak megerősítése, cca 30%-ban
- külső-belső vakolat leverés, újravakolás
- padlózat cseréje 100%-ban
- falszerkezet utólagos szigetelése 100%-ban
- nyílászárók cseréje 100%-ban
- vizes blokkok kialakítása – 4 db
- tetőhéjázat felújítása, cca 50%
- villanyszerelés 100%
- festés-mázolás 100%

A teljes felújítás költsége az önkormányzat Önkormányzati Értékesítési és Lebonyolítási Számláján elkülönített alapból teljes egészében finanszírozható. Ez az alap az önkormányzati lakások építésére, felújítására és vásárlására használható fel.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T - o t:

A.) változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 4080 Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújításáról vagy elbontásáról szóló előterjesztést megismerve úgy határoz, hogy támogatja a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti bérlakás teljes felújítását az alábbi munkanemek vonatkozásában:

- alap megerősítése, teljes épületrész
- falak megerősítése, cca 30%-ban
- külső-belső vakolat leverés, újravakolás
- padlózat cseréje 100%-ban
- falszerkezet utólagos szigetelése 100%-ban
- nyílászárók cseréje 100%-ban
- vizes blokkok kialakítása – 4 db
- tetőhéjázat felújítása, cca 50%
- villanyszerelés 100%
- festés-mázolás 100%

A képviselő-testület a fenti munkálatok elvégzését pályázat útján kívánja megvalósíttatni.
A pályázati felhívást levélben a hajdúnánási székhelyű építőipari vállalkozásoknak kell megküldeni.

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „4080 Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti bérlakás teljes felújítás” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével 1 példányban.

A pályázatok beérkezési határideje: 2008. április 15. 16,00 óra
A pályázatok felbontása: 2008. április 16. 9,00 óra
A pályázatok értékelése: 2008. április 17. 9,00 óra

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- Szólláth Tibor képviselő,
- Buczkó József képviselő,
- Dombi György képviselő.

Felkéri a polgármestert, hogy a teljes felújítás pályáztatásának az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerinti lebonyolításáról, valamint a munkacsoport által kiértékelt pályázatokról a soron következő képviselő-testületi ülésre előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felkéri továbbá arra, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t értesítse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. március 28. - a pályázati felhívások megküldésére
2008. április 24. - előterjesztés készítésére

B.) változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 4080 Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás teljes felújításáról vagy elbontásáról szóló előterjesztést megismerve úgy határoz, hogy támogatja a Hajdúnánás, Móricz Zsigmond u. 4. szám alatti bérlakás elbontását, és üres telekként történő értékesítését.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlők elhelyezésének és az önkényes lakásfoglaló által lakott lakás kiürítéséről az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerinti lebonyolításáról gondoskodjon.

Felkéri továbbá arra, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t értesítse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2008. december 31. - a bérlők elhelyezésére és az önkényes lakásfoglaló által lakott lakás kiürítésére
2009. március 31. - az elbontásra
2009. június 30. - az üres telekként történő értékesítésre

Hajdúnánás, 2008. március 12.

Dr. Éles András
polgármester