

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2013. április 5-i nyilvános ülésére

Tárgy:	Lakás és nem lakás célú bérlemények felújítási tervének elfogadása
Előterjesztő:	Császár László polgármester
Előkészítette:	Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda Hársfalvi József irodavezető Krámli Attiláné vezető-főtanácsos Gebhardt Gyula Városgazdálkodási Kft. ügyvezető-igazgató
Megtárgyalja:	Ügyrendi Bizottság Család-, Egészségügyi, Oktatási, Művelődési és Sport Bizottság Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
Meghívottak:	Gebhardt Gyula Városgazdálkodási Kft. ügyvezető-igazgató

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képezi 224 önkormányzati bérlakás, 159 nem lakás céljára szolgáló helyiség, 5 pince, 8 raktár, 1 alagsor.

A felsorolt épületingatlanokat a Városgazdálkodási Kft. az Önkormányzattal 2009. március 20-án kötött megállapodás alapján kezeli, üzemelteti, és látja el azok fenntartásával, felújításával kapcsolatos teendőket.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete Tapolca Város Önkormányzata 2013. évi költségvetéséről, a végrehajtásával kapcsolatos egyes szabályokról szóló 1/2013. (II. 25.) önkormányzati rendeletében ezen házkezelési feladatok ellátására 60.000.000,- Ft előirányzatot biztosított. Az előirányzat nem tartalmazza az előzőekben felsorolt ingatlanok felújításához szükséges pénzügyi forrásokat.

Kedvezőtlen, hogy a kiadatlan bérlemények után nincs bérleti díj bevétel, valamint a bérbevett ingatlanok bérleti díjait is csökkenteni kellett, ugyanakkor az épületek fenntartásával kapcsolatos költségek épületenként változó mértékben ugyan, de használat nélkül is felmerülnek.

A Városgazdálkodási Kft. 2013. évre vonatkozóan összeállította a kezelt és nyilvántartott épületállomány felújításáról szóló tervjavaslatát, melyet „Javaslat Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magába foglaló ingatlanok felújítására” címmel megtárgyalásra megküldött.

A javaslat értelmében több épületet érintően 41.550.000,- Ft felújítási költséggel lehetne a Deák F. u. 21. sz. alatti lakóépületen, a Május 1. u. 4/2. sz. alatti épületen, a Kossuth u. 1. és 2. sz. alatti épületen, a Fő tér 10., valamint 12. sz. alatti épületen és a Keszthelyi út 9. sz. alatti

épületet érintően különböző felújítási munkákat végeztetni, valamint más épületekben a gázkészülékek felülvizsgálatát elvégeztetni.

Figyelemmel arra, hogy a kezelt épületek közül csak a Május 1. utcai 2x7 lakásos lakóépület és az Ipar u. 2. sz. alatti többlakásos lakóépület elkülönített bérlakás számláján van felújításra felhasználható fedezet, a Városgazdálkodási Kft. javaslatát az ügyvezető igazgatóval áttekintettük, ennek eredményeként módosított, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magába foglaló ingatlanok felújítására vonatkozó javaslatot terjesztünk a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A Május 1. utcai bérlakások homlokzati- és födém hőszigetelési munkálatai, nyílászáró cseréi jelentős, tapasztalatokon alapuló becslés szerint cca 30%-os üzemeltetési megtakarítást eredményeznének, ezért javasoljuk ezek kivitelezését elvégeztetni.

Állandó probléma az épületben a fafödém párakicsapódás miatti átnedvesedése, a tetőszerkezet és a tetőfedés, a bádogos szerkezetek hibáiból adódó beázása. Javasoljuk a födém átvizsgáltság utáni javítását a párásodás megszüntetése érdekében, a tönkrement szerkezetek helyreállítását, valamint a tetőszerkezet és tetőfedés javítását a beázások megszüntetése miatt.

Előzetes becslések szerint a felsorolt munkák 16-18 MFt kivitelezési költséggel végeztethetők el, ennek fedezete az elkülönített bérlakás számlán rendelkezésre áll.

Az Ipar u. 2. sz. alatti többlakásos lakóépületben (Fecskeház) a használat során keletkező pára elvezetésének megoldatlansága jelent állandósultnak tekinthető problémát.

A levegő túlzott páratartalma miatt az üveg- és falfelületeken állandó a párakicsapódás, a falakon és fa szerkezeteken a penészesedés, a fából készült nyílászárók és bútorok károsodása.

Feltételezések szerint a beépített, fokozott légzárású nyílászárók nem teszik lehetővé a használat során keletkező pára távozását.

Tény emellett, hogy a frissen mosott ruhákat a bérlők egy része az épületben szárítja, és valószínűsíthető az is, hogy egyes lakók nem szellőztetik megfelelően lakásaikat, ez is kiváltó oka a túl nagy páratartalomnak és a penészesedésnek.

Megoldást kell találni a bérlők járműveinek elhelyezésére, -garázs építésre nem gondolhatunk- mert az épület előtti parkolás az épület előtti közlekedés biztonságát veszélyezteti.

Előzetes becslés szerint a felsorolt hiányosságok, hibák megszüntetése, javítása 8-9 MFt-ból oldható meg, a ház elkülönített bérlakás számláján ez az összeg biztosított.

A Deák F. u. 21. sz. alatti lakóépület (CASCO ház) liftje rendszeresen meghibásodik. Javítása nehézkes, mert a régi személyfelvonóhoz már körülményes és időigényes alkatrészt beszerezni, emiatt a lift a nyolcemeletes házban napokig nem közlekedhet.

Szakértői vélemény szerint a lift cseréje indokolt, ennek becsült költsége 20-22 MFt. Amennyiben a csere anyagi okok miatt nem oldható meg, a mindenképpen ajánlott felújítás legalább 9 MFt-ból hajtható végre, de erre sincs fedezet.

Amennyiben a felújítást mindenképpen el kell végezni, ez csak fejlesztési források függvényében finanszírozható. A leírtakból következik, hogy fontolóra kell venni a felújításhoz szükséges fedezet biztosítása érdekében a bérleti díj mellett közös költség fizetésének bevezetését, de az erről való döntés előkészítése nem képezi jelen előterjesztés tárgyát.

A lakás és nem lakás célú bérlemények felújítási terve alapján:

A Május 1. utcai bérlakások

- homlokzati- és fődém hőszigetelési munkálatai,
- nyílászáró cseréi,
- a fafödém párakicsapódás miatti átnedvesedése, a tetőszerkezet és a tetőfedés, a bádogos szerkezetek hibáiból adódó beázása miatti felújítási munkák elvégeztethetők.

A tönkrement szerkezetek helyreállítása, valamint a tetőszerkezet és tetőfedés javítása elvégeztethető.

A felsorolt munkákra az elkülönített bérlakás számla terhére max. 18 MFt kivitelezési költség fordítható.

Az Ipar u. 2. sz. alatti többlakásos lakóépületben (Fecskeház)

- a használat során keletkező pára elvezetéséhez szükséges felújítási munkák,
- a párakicsapódás megszüntetéséhez szükséges kivitelezési munkák,
- a bérlők részére korlátozott számú, teleken belüli parkolóhelyek kialakításához szükséges munkák

az elkülönített bérlakás számla terhére max. 9 MFt ráfordítással elvégeztethetők.

A Deák F. u. 21. sz. alatti lakóépület (CASCO ház)

- liftjének javítása

max. 9 MFt-ból elvégeztethető, ezt meghaladó javítási költségfelhasználást szakértői véleménnyel kell alátámasztani és engedélyeztetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete
 Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képező
 lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve
 épületek felújítására vonatkozó felújítási tervet elfogadja.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: polgármester

Tapolca, 2013. március 27.

Császár László
 polgármester