

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/15123/2023.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

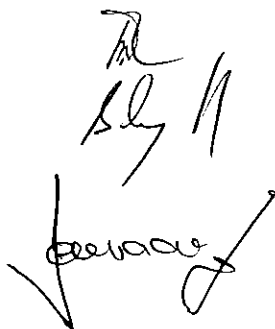
Tárgy: Önkormányzati bérlakások felújítási tervei és
finanszírozási elszámolása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési

Jegyző:

Kabinet:

Polgármester:



Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. novemberi testületi ülés alkalmával tárgyalta a Képviselő-testület az Önkormányzati bérlakások felújítási tervei és finanszírozási elszámolása tárgyú előterjesztést, melyet 492/2022. (XI.24.) számon elfogadott.

A döntés értelmében évente beszámoló készül az Önkormányzat elképzeléseinek megvalósulásáról, az eltelt időszak alatt történt változásokról.

Az anyag részletesen levezette az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítási elszámolását, melynek módja továbbra is érvényben van, abban érdemi változás nem történt.

Emlékeztetőként, a kisebb összegű felújításokat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII.31.) számú rendelet szabályozza.

A rendelet értelmében a lakásberendezések cseréje esetén azok számlával igazolt bruttó beszerzési költségének 50%-át a bérbeadó lakbérkedvezmény formájában elismeri bérlő részére.

A kedvezmény havonta legfeljebb a lakbér 50%-áig terjedhet.

Lakásberendezések az alábbiak:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljak.
- j) A lakás padló és csempeburkolatai

Ilyen típusú, kedvezményre jogosító tételek a magas lakásszámra tekintettel gyakran előfordulnak.

Ezek egyrészt hozzájárulnak a lakás állagának megőrzéséhez, a bérlő számára a mindennapi élet során nélkülözhetetlen, vagy esztétikai javulást eredményez.

Ezen kisebb javítások, cserék általában pár ezer forinttól kb. 200.000,- Ft-ig terjednek.

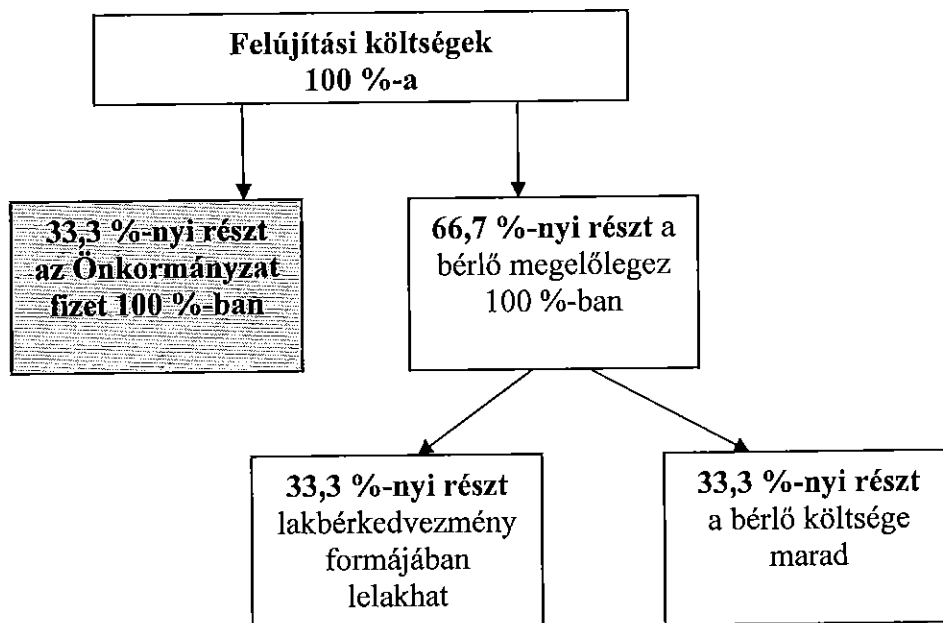
Ebben az esetben a rendelet értelmében a bérlő 100 %-ban kifizeti a felmerült számlát, majd benyújtja az Önkormányzat részére, aki megvizsgálja és elfogadás után 50 %-át a lakbérből leszámítja.

A rendelet előbbiekben felsorolt főképpen kisebb értékű felújításai mellett előfordul, hogy nagyobb felújításra van szükség, melynek összköltsége gyakran az 1-2 millió forintot is eléri.

Az elmúlt 1 év ilyen típusú felújítási tételeiről a 2023. év októberi Képviselő-testületi ülés „Jelentés a Képviselő-testület határozatainak végrehajtásáról” tárgyú előterjesztésében számoltunk be tételesen.

Az Önkormányzat forrásai korlátozottak, ilyen célú pályázati lehetőségek hiányában csak a legszükségesebb lakásfelújítási tevékenységeket tudja elvégezni.

A nagyobb összegű, lakók által kezdeményezett lakásfelújítások elszámolása az alábbi gyakorlat szerint történik:



Ezt az elszámolási módot szeretnénk követni a továbbiakban is a jelentősebb felújítási munkák esetében. Ez a költségmegosztás kedvező mind az Önkormányzat, mind pedig a bérlok számára.

Az elmúlt 1 évben ilyen költségmegosztást nem alkalmaztunk, mivel nagyobb volumenű felújítás nem történt.

A 2022. novemberében ismert és 2023. évre felvázolt fejlesztési tervek az alábbiak szerint alakutak:

TOP Plusz pályázatok

A várakozások ellenére 2023. évben nem jelentek meg a pályázati felhívások a TOP Plusz 2.1.1-21 kódszámú, Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése kapcsán.

A megjelent felhívás alapján 2024. január 26-tól március 31. napjáig adhatóak be a pályázatok.

A támogatás vissza nem térítendő támogatásnak minősül.

A pályázat keretében 11 önkormányzati lakás energetikai korszerűsítését kívánjuk elvégezni, melyek két főbb csoportra oszthatóak:

- I. teljes átalakítással és energetikai korszerűsítéssel érintett,
- II. energetikai korszerűsítéssel érintett.

I. Teljes átalakítással és energetikai korszerűsítéssel érintett lakások:

Ezen lakásokban 2-2 lakóegység alakul ki, melyek esetében többek közt teljes nyílászáró csere, teljes épületgépészeti felújítás, homlokzati, lábazati és földem hőszigetelés, napelemrendszer telepítése valósul meg.

Az alább ismertetett két ingatlan esetében elkészítettük Flach Árpáddal a Hiteles Energetikai Tanúsítványokat a kiinduló, a köztes és tervezett állapotokról is. A 2 lakás korszerűsítésre vonatkozó összes tervdokumentációt Török Ferenc és tervező csapata készítette el.

A teljes átalakításra kerülő lakások:

I. 1. Mórahalom, Arató utca 18. szám alatti lakás.

Az Arató utca 18. szám alatti lakást 2020. januárjában vásárolta az Önkormányzat árverésen, azóta üresen áll, mivel jelen állapotában nem hasznosítható bérlakásként.

Kialakuló nettó alapterület:

-1. lakás: 62,39 m²

-2. lakás: 58,18 m²

Gépészet:

épület hővesztesége: 6,4 kW

lakóegységenként a napelem 2*2kWp, 2*32A

Az átalakítás, bővítés leírása:

A múlt század közepe táján épült lakóépület felújítása a következőkre terjed ki:

- új lakóegység kialakítása,
- falszerkezeti megerősítések, kiváltások készítése;
- fal és padló utólagos talajnedvesség elleni szigetelése modifikált bitumenes lemezzel;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- teljes épületvillamossági felújítás, korszerűsítés az épületvillamossági tervfejezet alapján;
- teljesen új, szigetelt padló rétegrend a meglévőével közel azonos magassággal,
- az udvari szárny (2. sz. lakás) tetőszerkezetének, födémének bontása;
- az udvari szárny esetében új tetőszerkezet építése a meglévőével azonos ereszmagassággal, méretekkel, lejtéssel és azonos formában;
- új, kerámia cserépfedés és bádogozás a teljes épületen;
- teljes nyílászárócsere;
- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- belső burkolatok és festések, egyéb, külső-belső felületképzések,
- épület körüli járda készítése.

A felújítás tervezői költségbeclése nettó 53.186.220,- Ft.

I. 2. Mórahalom, Szél utca 3. szám alatti lakás.

A lakás energetikailag elavult, magas rezsi költségei miatt indokolt a korszerűsítése. Jelenleg a főépületben egy és a melléképületben is egy lakás van hasznosítva, de a pályázat szerint a főépületben 2 lakóegység alakul majd itt ki.

A lakóegységek tervezett nettó alapterületei:

-1. lakás: 45,26 m²

-2. lakás: 35,45 m²

-3. lakás: 59,85 m²

Gépészet:

épület hővesztesége:

- udvari épület: 3,1 kW
- utcafronti épület: 4,7 kW:

lakóegységenként 3*2kWp, 1*32A

Az átalakítás, bővítés leírása:

A múlt században épült lakóépület felújítása a következőkre terjed ki:

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

- új lakóegység kialakítása;
- falszerkezeti megerősítések, kiváltások készítése;
- fal és padló utólagos talajnedvesség elleni szigetelése modifikált bitumenes lemezzel;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- teljes épületvillamossági felújítás, korszerűsítés az épületvillamossági tervfejezet alapján;
- teljesen új, szigetelt padló rétegrend a meglévővel közel azonos magassággal,
- új, kerámia cserépfedés és bádогоzás a teljes épületen;
- nyílászárócseré;
- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- belső burkolatok és festések, valamint egyéb, külső-belső felületképzések,
- épület körüli járda készítése.

A felújítás tervezői költségbeclése nettó 60.186.571,- Ft.

II. Energetikai korszerűsítéssel érintett lakások:

Ezen lakások esetében többek közt teljes nyílászáró csere, teljes épületgépészeti felújítás, homlokzati, lábazati és földem hőszigetelés, napelemrendszer telepítése valósul meg. Minden lakás esetében elkészítettük Flach Árpáddal a Hiteles Energetikai Tanúsítványokat a kiinduló, a köztes és tervezett állapotokról is.

A napelem terveket a BSPL Mérnök Kft. készítette el.

A fűtés korszerűsítésre vonatkozó terveket az SZ&Gy Kft készítette el.

A pályázatba bevont lakások az alábbiak:

II. 1. Mórahalom, Honvéd u. 3/a

Nettó alapterület: 81,21 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti földem hőszigetelése
- teljes nyílászárócseré;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbeclése nettó 11.568.089,- Ft.

II. 2. Mórahalom, Millenniumi sétány 11.

Nettó alapterület: 117,64 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócsere;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbecslése nettó 10.745.718,- Ft.

II. 3. Mórahalom, Millenniumi sétány 13.

Nettó alapterület: 121,88 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócsere;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbecslése nettó 10.433.260,- Ft.

II. 4. Mórahalom, Röszei út 37.

Nettó alapterület: földszint: 77,02 m²; emelet: 81,7 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócsere;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbeceklése nettó 14.654.799,- Ft.

II. 5. Mórahalom, Zákányszéki út 28. 1. – 2. számú lakás

Nettó alapterület:

1. lakás: 53,92 m²

2. lakás: 75,25 m²

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti földem hőszigetelése
- teljes nyílászárócsere;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése

A felújítás tervezői költségbeceklése nettó 13.864.415,- Ft.

II. 6. Mórahalom, Remény u. 3.

Nettó alapterület: 75,02 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti földem hőszigetelése
- teljes nyílászárócsere;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbeceklése nettó 9.139.032,- Ft

II. 7. Mórahalom, Egyenlőség u. 18.

Nettó alapterület: 95,93 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócseré;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbecslése nettó 10.166.060,- Ft.

II. 8. Mórahalom, Petőfi u. 21.

Nettó alapterület: 69,72 m²

napelem: 2,2 kW

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócseré;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése
- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbecslése nettó 8.474.621,-Ft.

II. 9. Mórahalom, Béke utca 11. 1 - 2. számú lakás

Nettó alapterület: 95.93 m²

napelem: 2,2 kW lakásonként

napelemmodul teljesítmény: 6*380 Wp

Az átalakítás, bővítés leírása:

- homlokzati hőszigetelés készítése gyártói rendszerben;
- párazáró, páraáteresztő fólia terítése
- földszint feletti födém hőszigetelése
- teljes nyílászárócseré;
- teljes épületgépészeti felújítás, korszerűsítés az épületgépészeti tervfejezet alapján;
- külső falak vakolatának felhordása
- lábazati vakolat felhordása
- lefolyócső szerelése
- ablakpárkányok és könyöklők beépítése

- rovarháló és redőnyök felhelyezése
- napelemrendszer telepítése

A felújítás tervezői költségbeclése nettó 12.325.227,- Ft

A közbeszerzés mindegyik lakás esetében kiírásra került, az eredmények kiértékelése folyamatban van.

Népi Építészeti Program

A helyi védelem alatt álló épületeket áttekintve a 2021. szeptemberében megvásárolt Honvéd utca 3. szám alatti ingatlant javasoltuk felújítani a Népi Építészeti Program keretében.

A pályázat elutasításra került, mivel a kiíró álláspontja szerint az épület nem népi építészeti emlék (polgári), így a Népi Építészeti Program keretében nem támogatható.

2023. októberétől lehetett újra pályázati szakmai előkészítési programra, ennek keretében Mórahalom, VI. körzet tanya 8. szám (hrsz.: 0406/23) alatti épület megújulását támogató szakmai előkészítési pályázat került benyújtásra.

Pozitív elbírálása esetén a projekt megvalósítási időszakában műemléki szakértői névjegyzékben szereplő külső szakértő bevonásával szondázó falkutatás, faanyagvédelmi szakvélemény, restaurátori szakvélemény, statikai szakvélemény, tervdokumentáció, építéstörténeti dokumentáció és értékleltár, valamint épületdiagnosztikai szakvélemény készül.

Mindezen szakvélemények elkészítésének célja a szakmai megalapozottság, és a megfelelő beavatkozások kiválasztása.

2024. év második felében várható a Népi Építészeti Program azon pályázati felületének megnyitása, melynek keretében a konkrét felújításra lehet majd pályázni.

Egyéb tervek

Felújítási tervek készültek még az alábbi lakásokra:

- Mórahalom, Szántó u. 2.

Az ingatlan lakott, bérlakásként hasznosításra került, azonban az épület állaga felújításra és modernizálásra szorul.

A Top Plusz pályázatban nem került szerepeltetésre, tekintettel arra, hogy az ingatlan 50 m² alatti alapterületű, ezért nem felelt meg a pályázati kiírásnak.

- Mórahalom, Szegedi út 72.

Az ingatlant 2020. augusztusában vásárolta az Önkormányzat, azóta üresen áll, tekintettel arra, hogy komfort nélküli a lakás.

A tervek szerint 2 lakrész alakulna ki és bérlakásként kerülne hasznosításra.

Az épület egyelőre nem kerül felújításra, mivel a későbbiekben nem lakó funkciót töltene be.

- Mórahalom, Szegedi út 74.

Az ingatlant 2020. júniusában vásárolta az Önkormányzat, azóta bérlakásként hasznosítjuk.

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A tervek szerint 2 lakrész alakulna ki és így két bérlakásként lehetne hasznosítani.

A lakás egyelőre nem kerül felújításra, mivel a Szegedi út 72. szám alatti ingatlanhoz hasonlóan későbbiekben nem lakó funkciót töltene be.

A két ingatlan fő közlekedési út melletti elhelyezkedése miatt városfejlesztési tartalék területként kezeljük.

Távolabbi tervek között szerepelnek még az alábbi munkálatok:

- a Mórahalom, Kessori út 37. szám alatti „Fecske” lakások külső hőszigetelési munkái,
- a Mórahalom, Nagy Imre utca 9. szám alatti 3 lakásos ingatlan nemes vakolattal való ellátása és lábazati hőszigetelési munkáinak befejezése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet ezen előterjesztés megvitatására, valamint ezen bérlakás felújításokkal kapcsolatos tervek jóváhagyására.

Balog László
kabinetvezető

Határozati javaslat

- 1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „*Önkormányzati bérlakások felújítási tervei és finanszírozási elszámolása*” tárgyú előterjesztést.
- 2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi az Önkormányzat tulajdonában álló lakás céljára használt ingatlanok felújítási terveiről szóló beszámolót.
- 3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelentkező lakás felújításokkal kapcsolatos jogügyleteket esetenként külön képviselő-testületi felhatalmazás nélkül végezze és azokról évente a képviselő-testület számára számoljon be.
- 4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a felújítási tervben szereplő lakásfelújítások közül a Mórahalom, Nagy Imre utca 9. és a Mórahalom, Egyenlőség utca 18. kapcsán a pályázati döntés előtt saját forrás felhasználásával megkezdhesse a felújítási munkákat az ingatlanok hasznosíthatóságának elősegítése érdekében.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Mórahalom Város Polgármestere, Balog László kabinetvezető

Beszámolásra: 2./ pontra: 2024. októberi Kt.

Erről értesítést kap:

1. Nógrádi Zoltán polgármester
2. Balog László kabinetvezető