

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Szociális és Egészségügyi Bizottság,  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
és a Képviselő-testület 2016. április 20-i  
üléseire**

**Tárgy: Önkormányzati ingatlanok, lakások felújításának 2016 évi terve**

Ügyiratszám: **X/ 1321 - 1 /2016**  
Csernusné/ Intézményüzemeltetési O.

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. § alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 6/B. sz. melléklet - 1. Ingatlan felújítások - 8. **Önkormányzati ingatlanok, lakások felújítása** elnevezésű soron (kód 601136,51) bruttó **50.000.000.- Ft keretösszeget** határozott meg a lakások, továbbá üzleti vagy közösségi célból bérbe vagy használatba adott ingatlanok felújítására. (A sor teljes összege 63.974 ezer Ft, melyből 13.974 ezer Ft 2015-ben elvégzett vagy leszerződött, de 2016 januárban kifizetett munka.) Ebbe a körbe tartoznak:

- I. Piaci alapon bérbe adható lakások 16 db, valamint szociális és egyéb bérlakások: 76 db. Kezelője a BTG Nonprofit Kft.
- II. Nem lakás célú ingatlanok: 20 db. (Üzlethelyiségek és közcélú létesítmények, részben BTG Nonprofit Kft kezelésében)
- III. Távlati fejlesztések céljából megvásárolt ingatlanok. (Pl. Zichy major épületei, Posta épülete) Ez utóbbiakban a később tervezett hasznosításig felújítási feladat nincs, az állagmegóvást és vagyonvédelmet kell biztosítani.

Az ingatlanok felújításának éves tervét helyszíni bejárások, a BTG Nonprofit Kft képviselőivel folytatott személyes egyeztetés és írásos javaslatuk alapján, valamennyi ingatlan műszaki állapotának értékelése után állítottuk össze, az alábbi prioritásokkal:

1. Közvetlen élet- és balesetveszély elhárítás, statikai problémák. (Pl. villanszerelés érintésvédelmi hiányosságai vagy tűzveszélyessége, fedélszék megerősítés szükségessége.) Működőképesség biztosítása. (Pl. meghibásodott berendezések.)
2. Bérbeadáshoz szükséges feladatok: megüresedő bérlemények vagy piaci alapú bérbeadáshoz szükséges munkák.
3. Az épületek műszaki avultsága, egészségtelensége miatt indokolt, halaszthatatlan feladatok.

Figyelembe vettük, hogy a felújítások csak arra a körre terjedjenek ki, amelyek elvégzése az Önkormányzat, mint tulajdonos kötelezettsége a helyiség-bérleti, használatba-adási, lakás-bérleti vagy a BTG Nonprofit Kft vagyonkezelési szerződése szerint, illetve az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 3/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet alapján.

A tervezett munkákat a mellékelt táblázatban foglaltuk össze, jelölve, hogy a tárgyi cím mely prioritási csoportba tartozik.

A táblázatban szereplő tervezett bekerülési költség a BTG Nonprofit Kft javaslatában szereplő becsült érték. A szerződéskötések előtt, az ajánlat kérés dokumentáció összeállításakor a műszaki tartalmat pontosítjuk: elvégeztetjük az elektromos hálózat felülvizsgálatát, vagy a szükséges épületszerkezeti feltárásokat. A pontosítások miatt a becsült költséghez képest egyes címeknél 15-20 % eltérés lehetséges, de az ajánlat kérés eljárás során lefolytatott versenyeztetéstől megtakarítást várunk. Összességében a keret-összeg a táblázatban felsorolt munkákra fedezetet nyújt.

A Farkasréti u. 21. és 23. lakások (ikerház) felújítása a 2015-ös felújítási tervben már jóváhagyásra került, de forrás-átcsoportosítás miatt a szerződéskötésre tavaly nem került sor. Ezt a szerződést ezért az idei keretből már megkötöttük. A Farkasréti u. 21. sz. lakás felújítása kiköltözéssel lehetséges, ezért elvégeztettük a Templom tér 9/2. sz. lakás elektromos és vízvezeték hálózatának felújítását is, mely ideiglenes címként használ majd az építkezés ideje alatt.

A rendkívül rossz műszaki állapotú, talajnedves, egészségtelenül penészes Budakeszi u. 1/1. és 1/2 hagyományos építésű, családi ház jellegű lakások rehabilitációja az alapterülethez viszonyítva fajlagosan magas. A felújítást ennek ellenére javasoljuk. Egyrészt azért, mert eladása nem lenne gazdaságos: jelenlegi állapotában a forgalmi értéke mélyen elmarad a központi fekvése alapján várható piaci értéktől. Másrészt azért, mert az itt elhelyezett szociálisan hátrányos helyzetű lakók számára még éppen megfizethető kis rezsijű, egyedi fűtési és közmű mérőórákkal rendelkező lakásokban nem áll fenn a jelentős közös költség és közmű tartozás felhalmozásának kockázata.

Kérjük a mellékelt táblázatban foglalt felújítási terv szíves elfogadását.

#### **Mellékletek:**

1. Felújításra tervezett ingatlanok: címek, feladatok, becsült költségek összefoglaló táblázata
2. Fotók a Budakeszi u. 1. épületről

#### **Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/ részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő - testületnek hogy hagyja jóvá az 1. sz. mellékletként csatolt táblázatban szereplő ingatlanok, lakások felújításának címlistáját. A fedezet Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 6/B. sz. melléklet - 1. Ingatlan felújítások - 8. Önkormányzati ingatlanok, lakások felújítása elnevezésű soron rendelkezésre áll.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

#### **Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az 1. sz. mellékletként csatolt táblázatban szereplő ingatlanok, lakások felújításának címlistáját. A fedezet Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 6/B. sz. melléklet - 1. Ingatlan felújítások - 8. Önkormányzati ingatlanok, lakások felújítása elnevezésű soron rendelkezésre áll.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságot az 1. pont szerinti címlista 2016. év közbeni módosítására.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

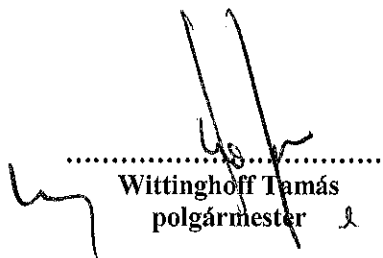


**Határidő:** 2016. december 23.

**Felelős:** Polgármester

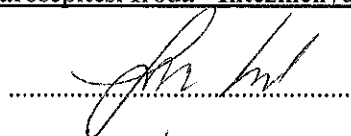
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda, Intézményüzemeltetési Osztály

**Budaörs, 2016. március 31.**

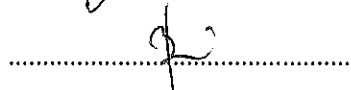
  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Intézményüzemeltetés**

Intézményüzemeltetési Osztályvezető: Nagy Sándor



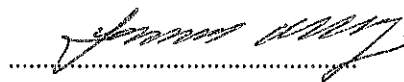
Vagyongazdálkodási Osztályvezető: Dr. Benis Péter



Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

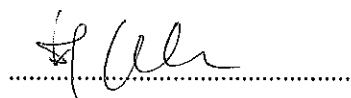


Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

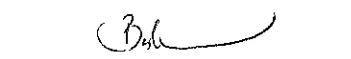


**Látta:**

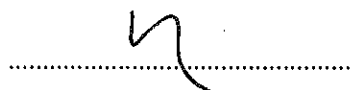
Szociális és Egészségügyi Irodavezető: Kövesdi Gabriella



Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné



Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

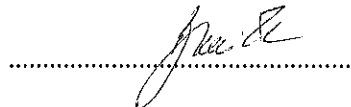


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

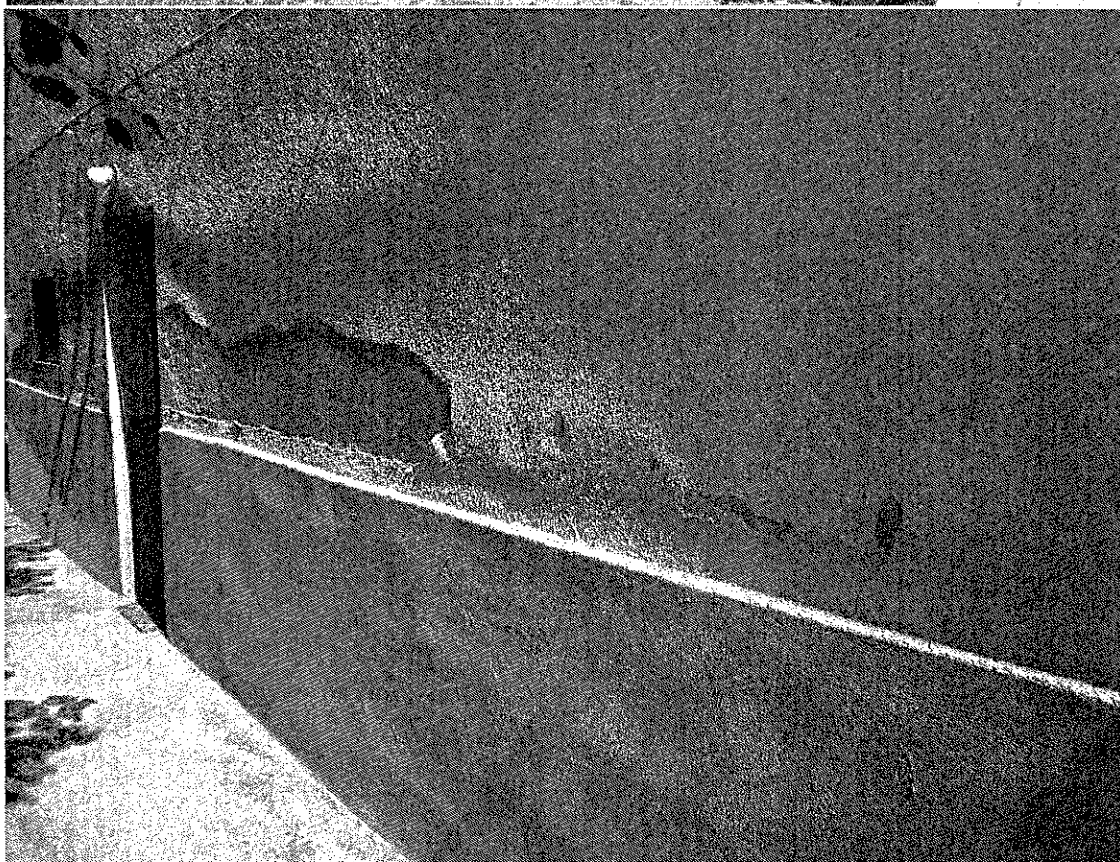


Jegyző: Dr. Bócsi István







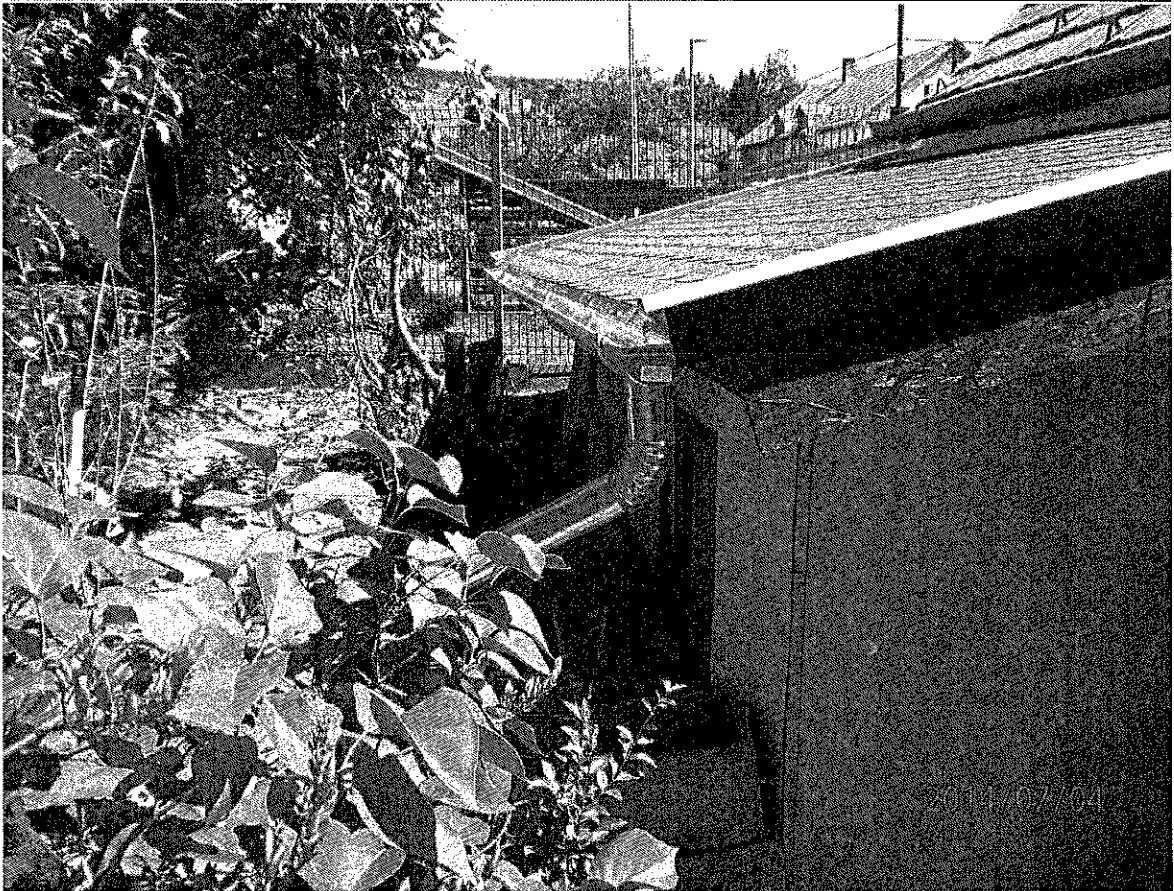












*[Handwritten signature]*