



Dány Község Önkormányzata

2118 Dány, Pesti út 1.

Tel.: 06-28-597-130, 06-30-628-3898 Fax.: 06-28-597-131 E-Mail: polghiv@dany.hu

Ügyfélfogadási idő: Hétfő 8-18 óráig, Szerda 8-16 óráig

Polgármester fogadóórái: Hétfő 8-11.30 óráig, Jegyző fogadóórái: Hétfő 14-17.30 óráig

Szám: I/582-7/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. július 4-én tartandó ülésére

6. Napirendi pont

Tárgy:

Bérlakások kialakításának és felújításának kérdése, lehetőségei

Előterjesztő:

Gódor Lajosné polgármester

Polgármesteri ellenjegyzés:

.....
Gódor Lajosné
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

.....
dr. Pál Szilvia
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezte:

.....
Kókai Erika
mb. pénzügyi csoportvezető

Előterjesztve a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsághoz,
Szociális Bizottsághoz,
Oktatási, Kulturális és Értéktár Bizottsághoz.

(a megfelelő aláhúzendó)

Nyílt/zárt ülés

Egyszerű/minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Dány, Rákóczi u 31-33. sz alatti önkormányzati tulajdonú lakóépület padlásterében kialakítható 1 db, 50 m² nettó alapterületű, (1,90 m szabad belmagassággal számolva 30 m² hasznos alapterületű) tetőtéri lakás.

A lakás kialakításhoz a tetőszerkezetre rögzített belső gipszkarton burkolás, és a tető hőszigetelése, a ferde síkú tetőablakok beépítése, a hőszigetelt beton aljzat, aljzatban elhelyezett víz-csatorna és fűtési melegvíz csatlakozó kiállítás készült el az építéskor.

A beépített ablakok mellett beázások láthatók, szükséges ellenőrizni a tetőfedés, bádogos szerkezetek, tetőfólia, hőszigetelés folyamatosságát a tetősíkon, és a javításokat elvégezni a belső munkákkal párhuzamosan.

A lakás kialakításhoz szükséges munkafázisok:

-Önálló elektromos mérő kialakítása. Elektromos mérő hely kialakítása, csatlakozó vezeték megépítése, ÉMÁSZ engedély és bekötés ügyintézése.

-Teljes belső épületgépészeti szerelés, új hőmennyiségmérő, hideg-, melegvíz mérő beépítésével:

-belső víz, szennyvíz, szerelés és fűtés szerelés, az épület meglévő központ hálózatára csatlakoztatva kialakítható

-belső villanszerelés,(világítás, villanytűzhely, klíma elhelyezés és háztartási gépek működtetésére csatlakozók beépítése)

-Fürdő szoba kialakítása: gipszkarton fal elválasztással, használati víz elleni szigeteléssel, wc, mosdó, zuhany, mosógép csatlakozó kiépítéssel.

- egyterű lakásban a konyha kialakítása konyhaszigetként, mosogató és villanytűzhely, és egyedi méretű konyhaszekrény beépítésével.

-A teljes lakás festése, mázolósa,

- fürdőszoba csempe vagy vízálló Vinyl fal és padló burkolása,

- az egyterű szoba-nappali-konyha laminált padló, vagy vinyil padló burkolása,

-beépített konyha bútorok egyedi méretre gyártása és elhelyezése.

A lakás kialakítására a fenti tételek szerint felkértük a PMG Kft-t, hogy generál kivitelezői árajánlatot adjon a rendelkezésükre bocsátott terv, és helyszíni felmérés alapján.

A lakáskialakítás tervezett határideje 2024 szeptembere, mert a kialakítandó lakást pedagógus szolgálati lakásként tervezzük hasznosítani.

A Rákóczi utcai tetőtéri lakás kialakításának kérdésével 2024. január 29-i testületi ülésen már foglalkozott a testület, de az akkori előterjesztés nem tartalmazta a teljes műszaki tartalmat a rendeltetésszerű lakás kialakításhoz. Így a munkák elvégzéséhez szüksége teljes költség sem volt látható.

A 2024. júliusi árajánlatot, amelynek összege bruttó 10.812.478.Ft, az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

Határozat javaslat 1:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakás bővítését 1 db tetőtéri lakás kialakításával indokoltnak tartja, amelyet szolgálati lakásként tervez bérbe adni.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a műszaki szükségességből indokolt kivitelezési munkákra kérjen be 3 db árajánlatot, és a legkedvezőbb árajánlatot adó céggel kössön szerződést a Széchenyi házak bérlési díjának kerete terhére.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő- testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a kivitelezési munkák műszaki ellenőrzésére kérjen be 3 db árajánlatot, és a kedvezőbb árajánlatot adó műszaki ellenőrrel kössön szerződést a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat javaslat 2:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakás bővítését 1 db tetőtéri lakás kialakításával nem tartja indokoltnak.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. A Rákóczi utcai és a Szőlő körüli önkormányzati lakásoknál megnőtt a lakásonkénti elektromos teljesítmény igény. A meglévő elektromos hálózat teherbírásának felülvizsgálatára sürgősen szükség van.

Az új lakók a beköltözéskor elektromos tűzhelyet vásárolnak az építéskor beállított gáztűzhely helyett. A mosógép mellé szárítógépet is beállítanak. A gáz árának emelkedése miatt fűtésre is elektromos készüléket használnak, illetve a nyári hőterhelésre klíma készüléket szereltetnek fel. Szükséges a jelenleg biztosított elektromos teljesítmény és a lakások villamos vezetékeinek, biztonsági rendszerének, elektromos teherbírásának felülvizsgálata, és a lakásonkénti villamosbővítés elkészítése.

Határozat javaslat 1:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő krt. 15/c, és Dány Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakások elektromos hálózat teherbírásának felülvizsgálatát szükségesnek tartja. A felülvizsgálat eredményétől függően a villamos teljesítmény bővítés kialakítását támogatja.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a műszaki szükségességből indokolt kivitelezési munkákra, amennyiben a Beszerzési szabályzat alapján szükséges, kérjen be 3 db árajánlatot, és a legkedvezőbb árajánlatot adó céggel kössön szerződést a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a kivitelezési munkák műszaki ellenőrzésére kérjen be 3 db árajánlatot, és a kedvezőbb árajánlatot adó műszaki ellenőrrel kössön szerződést a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat javaslat 2:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő krt. 15/c, és Dány, Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakások elektromos hálózat teherbírásának felülvizsgálatát és bővítését nem tartja szükségesnek.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

3. Hőmennyiség mérők működési hibái

Az önkormányzati lakásokat 2016 óta lakásonként elhelyezett fűtési hőmennyiség mérővel, hideg víz- és melegvíz mérővel üzemeltetjük, amelyek leolvasása ajtón kívül, rádió frekvenciás jeladó segítségével történik.

A bérlők a számláikat az így leolvasott fogyasztás alapján kapják.

A beépített hőmennyiség mérőkkel egyre több a probléma, így a számlázás konfliktust okoz.

A pénzügyi osztály jelzése alapján a Kommunális Kft. a meghibásodott mérőket cseréli, amelynek az anyag költsége jelen időszakban 85.000 Ft/ db+ szállítás.

A pénzügyi osztály jelzése szerint 2024 júniusában 3 db lakásban: a Szőlő krt 2. sz., 11. sz. lakásban, és a Rákóczi u 7. sz. alatti lakásban nem működik a mérő.

A számlázásnál gondot jelent, hogy a nyári időszakban jelzett a fűtési hőmennyiség mérő, ami lakásonként 25.000 Ft vagy 30.000 Ft számlaértéket jelent, amit a bérlők megreklamálnak.

A fentiekre tekintettel fontosnak látjuk a hőmennyiség mérők felülvizsgáztatását a készülék gyártójával.

Határozat javaslat 1:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő körút 15/c, és Dány Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakások mérő óráinak felülvizsgálatát szükségesnek tartja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat javaslat 2:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő körút 15/c, és Dány Rákóczi utca 33. sz. önkormányzati bérlakások mérő óráinak felülvizsgálatát nem tartja szükségesnek.

A Kommunális Kft jelenlegi gyakorlata szerint, a mérők egyenként, szükség szerinti cseréjét támogatja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A Szőlő körüli épület felújításának folytatása

A Szőlő krt. 15/c alatti 12 lakásos épületből az udvari lépcsőház, 2 db strang: (a 7.sz.- 9.sz,- 11.sz, és 8.sz,- 10.sz,-12.sz lakások) víz- szennyvíz rendszerének és a felújítása, padlóban szerelt fűtés csövek kiváltása, a fürdőszoba-konyha, előszoba helyiségek kőműves, burkoló helyreállítása 2021-2022. évben felújításra került

A felújítást a testület döntése szerint a HOUSE-Technik Kft, Simon Zoltán végezte el. A felújítás alatt a bentlakók átmeneti kiköltöztetése szükséges, mert a kivitelezés ideje alatta víz-szennyvíz nem használható a lakásokban.

A szakaszos felújítás költségei külön táblázatba csatoltak.

Az utcai lépcsőház (a 1.sz- 3.sz- 5.sz, és 2.sz,- 4.sz.-6.sz lakások) az akkori állapot szerint felmérésre kerültek, a strangonként szervezett felújítását a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére nem tudtuk megrendelni. A 3.sz-4.sz lakás bérlői a lakások közös falának ázásáról már 2021-ben panaszt tettek.

A 2024-ben rendelkezésre álló keret alapján a felújítás folytatását tervezzük. Felkértük Simon Zoltánt egy újabb helyszíni felmérésre és árajánlatot kértünk tőle. A felmérés időpontja egyeztetés alatt van, amelyről a jelenlegi bérlőket is ki kell értesítenünk, mert a felméréshez a lakásokba való bejutást a bérlőknek kell lehetővé tenni.

Határozat javaslat 1:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő krt. 15/c önkormányzati bérlakások épületszintű vizesedésének megszüntetésére az utcai lépcsőház strangonkénti felújítását indokoltnak tartja.

Az épület víz-szennyvíz és fűtés rendszerének felújítását el kívánja végeztetni, a kapcsolódó bontási-helyreállítási építési munkákkal együtt.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a műszaki szükségességből indokolt kivitelezési munkákra kérjen be 3 db árajánlatot, és a legkedvezőbb árajánlatot adó céggel kössön szerződést a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére.

-Dány Község Önkormányzatának Képviselő testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a kivitelezési munkák műszaki ellenőrzésére kérjen be 3 db árajánlatot, és a kedvezőbb árajánlatot adó műszaki ellenőrrel kössön szerződést a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat javaslat 2:

- Dány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő, Dány, Szőlő krt 15/c önkormányzati bérlakások épületszintű vizesedésének megszüntetésére az utcai lépcsőház strangonkénti felújítását indokoltnak tartja, de a Széchenyi házak bérleti díjának kerete terhére azt finanszírozni most nem tudja.

Ha a felújításra a keret rendelkezésre áll, akkor a képviselő-testület a felújításról újra dönt.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

PMG Építőipari Kft.

Dány Polgármesteri Hivatal

A munka leírása:
II. emeleti lakás kialakítása

Készült: 2024 július 04.

Megnevezés	Költségvetés főösszesítő	
	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	4 533 174 Ft	3 980 588 Ft
1.1 Közvetlen önköltség összesen	4 533 174 Ft	3 980 588 Ft
2.1 ÁFA vetítési alap		8 513 762 Ft
2.2 Áfa	27,00%	2 298 716 Ft
3. A munka ára		10 812 478 Ft

Ajánlat az elektromos új bekötés ügyintézését és költségeit nem tartalmazza.

Aláírás

	A	B	C	D	E
1	Dány Szőlő krt lakások felújítása				
2	felújítás dátuma	lakás száma	műszaki tartalom	bruttó összeg	vállalkozó
3	2019 02 05	7, 9, 11	fűtés felújítás, 7 sz lakás fürdőszoba javítás	1 368 751	Pmg Kft
4		7, 9, 11	lakások festése	1 712 224	Pmg Kft
5	2020 10 16		víz, szennyvíz, fűtés felújítási munkák, fal, padló , burkolatok 7 helyreállítása	6 415 475	House-Technik Kft
6	2020 10 16		burkolatok, beépített 7 bútorok	475 039	House-Technik Kft
7	2021 03 25		teljes belső bontás, 8 visszaépítés	14 383 162	House-Technik Kft
8	2021 08 25	10, 12	fürdőszoba, előszoba felújítása	5 133 683	House-Technik Kft
9	2020 01 30	9, 11	víz, szennyvíz, villany, fűtés felújítás, vakolás, burkolás, festés visszaállítása	5 425 013	House-Technik Kft
10	2020 11 25	11	fűtés kiváltás	600 977	House-Technik Kft
11					
12	2019-2022	összesen:	épületgépészeti felújítások , burkolás-festés helyreállítással	35 514 324	
13					
14	2020	Szőlő krt	Tűzfel felújítás, tető javítás	4 222 760	Illés Zsolt Bt
15					
16					
17	2020 12 18	Szőlő krt 6	tetősík Ablak csere	1 181 100	GTC Ingatlan Bt
18	2023 12 20	Szőlő krt 12	tetősík Ablak csere	899 160	GTC Ingatlan Bt
19	2020 10 09	Rákóczi út 12	tetősík Ablak csere	785 241	house Technik Kft
20					
21	2019 02 26	Rákóczi út, és Szőlő krt	lépcsőház festés	1 205 331	Bényi József
22					
23			mind összesen	43 807 916	