

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2022. április 7.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

2022. április havi ülésére

Tárgy: A Siófok, Vitorlás utca 2. szám alatti felépítményes ingatlan felújítása, bővítése

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Létesítményi főmérnök

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi ügyben kelt testületi határozat:

28/2022. (I.27.) számú képviselő-testületi határozat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Egyebek” napirend keretében aktuális témaként szóbeli előterjesztésben megtárgyalta a Siófok, Vitorlás utca 2. szám alatti építmény helyzetét és ennek kapcsán az alábbi döntést hozza:

A Hivatal a 2022. áprilisi képviselő-testületi ülésre készítsen egy anyagot megfelelő szakemberek bevonásával, melyben kerüljön bemutatásra:

- egyrészt a Siófok, Vitorlás u. 2. szám alatti ingatlanon található felépítmény bontásának költsége,

- másrészt az ingatlanon lévő felépítmény felújításának költségvonzata, a tetőtérben lakások kialakításával és a tetőcserével együtt.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a hat. közléséért)

Dr. Boda Zsuzsanna jegyző (előkészítésért)

Határidő: 2022. áprilisi képviselő-testületi ülésre

1.) Előzmények

A Siófok, Vitorlás u. 2. szám alatti 6815/15 hrsz.-ú felépítményes ingatlan a BAHART Zrt.-vel kötött, 2021.02.19-én kelt adásvételi szerződés alapján került önkormányzati tulajdonba. Vételára bruttó 66.240.000.- Ft volt. Eredeti szándék szerint parkoló kialakítására szánták a területet.

2.) Bontás

Amennyiben – az eredeti szándék szerint- elbontásra kerül a lakóház, továbbá annak közműcsatlakozásai és kerítései, a telekingatlan hozzákapcsolható a szomszédos, szintén önkormányzati tulajdonban lévő és úgyszintén parkolónak szánt 6814/2 hrsz.-ú területhez:



A bontás becsült költsége (helyi vállalkozói ajánlatok alapján):

bruttó 25,8 mFt

3.) Felújítás, bővítés

A birtokba vételt követően, az ismételt helyszíni szemlék és vizsgálatok alapján, nagy biztonsággal kijelenthető, hogy az épület általános állapota több, ma is használatban lévő önkormányzati tulajdonú építmény műszaki, erkölcsi minőségét meghaladja.

Erkölcsei avulás: az ingatlan típusára, jellegére, a kivitelezés technológiájára vonatkozó olyan arányszám, amely az építési dívat elvárásait tükrözi az eltelt idő függvényében, ami vonatkozhat a típusra, formára, de az anyagokra is. Mint negatív tényező hathat a műszaki értékre-, és szerepet játszhat a piaci forgalmi értékben egyaránt, azonban inkább ez utóbbinál célszerű figyelembe venni, hiszen a „lefutott” típus, elavult technológia az esetleges későbbi értékesíthetőséget nehezíti meg.

Meghatározó módon, az épület tartószerkezeti állapotáról készített szakértői vélemény alapozza meg álláspontunkat, miszerint az eredetileg tervezett bontás igen jelentős értéktől fosztaná meg Siófok városát. Idézet a szakvélemény összefoglalójából:

„...A vizsgált épület kiterjedt saját telken fekszik. A telek mérete egyéb hasznosítás érdekében csökkenthető, kézenfekvőnek kínálkozik például az ingatlantól keletre fekvő, városi parkolóként hasznosított területtel együtt további hasznosításban gondolkodni.

Az épület jelentős értéket képvisel, szerkezeti elemei nagyrészt megfelelőek, azonos szintű újra előállítás magas költségszinten valósítható meg.

Az épület elbontását sem az állaga, sem az értéke nem indokolja. Kiválóan hasznosítható, mivel az alap, lábazat, falazat, földem, tető állapota megfelelő.

Hasznosítása elsősorban lakáscélú lehet, a megelőző szolgálati lakás a legkézenfekvőbb. Szükség esetén kisebb javításokkal, igaz alacsony szintű lakások alakíthatóak ki, melyek kis ráfordítással nagy eredményt biztosítanak.

Hosszabb távon a részletes vizsgálatban jelzett hiányosságok megszüntetésével, nyílászáró cserével, gépészeti, villamos felújítással, hőszigetelés kialakításával korszerű, magas színvonalú, hosszú távú hasznosítás biztosítható.

A jelenlegi lakáskapacitás a tető átalakítással, tetőtér beépítéssel még növelhető lenne. „

A szakértői véleményt készítette: Lelovics Endre okleveles építőmérnök, építési szakértő.

3.1. A jelenlegi lakószintek felújításának költségei

Magasföldszint:

- lépcsőház 22 m²
- **1. lakás 40 m²**
- **2. lakás 26 m²**
- **3. lakás 46 m²**

nettó alapterület: 134 m²

bruttó alapterület: 171 m²

belmagasság: 2,51-2,78 m

br. fajlagos 408.000.-Ft/m² Becsült felújítási költség, **magasföldszint: 55.000.000.- Ft + ÁFA**

I. emeleti szint:

- lépcsőház 14 m²
- **1. lakás 46 m²**
- **2. lakás 74 m²**

nettó alapterület: 134 m²

bruttó alapterület: 171 m²

belmagasság: 2,76-2,79 m

br. fajlagos 408.000.-Ft/m² Becsült felújítási költség, **I. emeleti szint: 55.000.000.- Ft + ÁFA**

A felújítás költségeinek kalkulációjához a KSH 2020. évi területspecifikus adatai csak a jelenlegi piaci reálfolyamatok hatásainak korrekciójával vehetők figyelembe. Azaz, jelentős mértékű bizonytalansággal.

A két lakószint felújítása során elvégzendő főbb munkafolyamatok:

- bontási munkák (belső víz-, szennyvíz-, gáz-, fűtés- és elektromos hálózatok; vizesblokkok, konyhablokkok; külső és belső nyílászárók; hideg-, melegburkolatok;

- álmennyezetek; beépített bútorzat);
- új gépészeti és elektromos hálózat kiépítése (a fűtési és hűtési megoldások kialakítása hőszivattyús berendezésekkel, gázigény lenullázása);
- korszerű fal és padlóburkolatok (kerámia, polymer, laminált) funkciótól függően;
- beépített fürdőszobai szaniterek és bútorzat, beépített konyhai vizes berendezések, alapgépesítés és bútorzat kialakítása;
- korszerű külső és belső nyílászárók beépítése;
- külső homlokzati hőszigetelés beépítése (alapfelület előkészítésével, hálózva, színezve).

3.2. A tetőtér átalakítása és beépítése 2 db lakással

II. emeleti szint:

- lépcsőház 14 m²
- **1. lakás 63 m²**
- **2. lakás 63 m²**

nettó alapterület: 140 m²

bruttó alapterület: 171 m²

belmagasság: 1,60-2,70 m

br. fajlagos 557.000.-Ft/m² Becsült felújítási költség, **II. emeleti szint: 75.000.000.- Ft + ÁFA**

Az új lakószint kialakítása során elvégzendő főbb munkafolyamatok:

- bontási munkák (tetőhéjazat, cserepezés, bádogos szerkezetek, kémények és fa fedélszék bontása, fafödém részleges visszabontása);
- acélgerendás födém-erősítés beépítése, födém szerkezet átépítése;
- új homlokzati és belső teherviselő falazat építése;
- új tetőszerkezet, új hőszigetelt héjazat kialakítása;
- válaszfalazat kialakítása (falazott és szerelt szerkezetekkel);
- új gépészeti és elektromos hálózat kiépítése (a fűtési és hűtési megoldások kialakítása hőszivattyús berendezésekkel,);
- korszerű külső és belső nyílászárók beépítése;
- korszerű fal és padlóburkolatok (kerámia, polymer, laminált) funkciótól függően;
- beépített fürdőszobai szaniterek és bútorzat, beépített konyhai vizes berendezések, alapgépesítés és bútorzat kialakítása;
- külső homlokzati hőszigetelés beépítése (alapfelület előkészítésével, hálózva, színezve).

3.3. Összefoglalás

A 28/2022. (I.27.) számú K.T. határozat szerinti teendők becsült építési költsége:

Önköltség br. fajlagos 738.211.- Ft/m²

185.000.000.-Ft + ÁFA, br.234.950.000.- Ft

Az alábbi járulékos költségekkel növekszik még a ráfordítás:

- A Szabályozási Tervben az érintett telek beépítési, környezetalakítási feltételeit meg kell határozni.
- A tervezett építési tevékenység építési engedélyhez kötött, tehát tervezettni kell.
- A ráfordítás mértékét tekintve közbeszerzési eljárást kell lefolytatni, külső szakértők bevonásával.
- A tervezett és meglévő lakásokat, közös használatú helyiségeket, helyiségcsoportokat (pl. pince) az ingatlannyilvántartás oldaláról is célszerűen kell kezelni, azaz társasházzá kell alakítani a jelenlegi formát, ügyvédi közreműködéssel.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakról alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság is tárgyalja, a Bizottság álláspontját a Képviselő-testület ülésén ismertetik.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Siófok, Vitorlás utca 2. szám alatti felépítményes ingatlan felújítása, bővítése tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A. alternatíva

A Képviselő-testület az előzetes felmérés alapján előterjesztett költségbeclést tudomásul veszi, a lakóház meglévő öt lakásának felújítása és az átépített tetőtérben kettő új lakás kialakítása mellett dönt. Támogatja a lakóház felújításának és bővítésének tervezési folyamatát. A 2023. évi költségvetésben külön soron biztosít fedezetet az aktuális feladatokhoz: SZAT-módosítás, építési engedélyeztetés, kiviteli tervek, közbeszerzési eljárás, társasházzá alakítás.

B. alternatíva

A Képviselő-testület az előzetes felmérés alapján előterjesztett költségbeclést tudomásul veszi.

A lakóház meglévő öt lakásának rendbetétele mellett dönt. Ezek: épületszerkezetek javítása, külső nyílászárók cseréje, homlokzatjavítás és -festés, tetőcserepezés pótlása, javítása, beltéri festés, burkolatjavítások, elektromos, vizes és gázos berendezések javítása, esetleges cseréje, érintésvédelmi hiányosságok pótlása, kültéri kertészeti rendezés.

Ütemezése: 2022.05.01-2023.04.30., a költségvetési lehetőségek figyelembe vételével.

Keretösszeg: 50 mFt.

Támogatja a társasházzá alakítást.

Felelős: dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. április 7.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester