

## Felújítás műszaki tartalom bemutatása

### *Megüresedett önkormányzati bérlakások felújításával és további hasznosításával kapcsolatos döntéshez*

Az Oroszlány, **Petőfi S. u. 10. 2/6. (2 szobás, összkomfortos – 50 m<sup>2</sup>) lakás** határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlője elhalálozott. A hatályos jogszabályok alapján (1993. évi LXXVIII. tv. (Lakás tv.) 32.§ 2) bek. és 21.§ 2.) bek.) a lakásbérleti jogviszonyt 2020. június 1-től a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója folytatta, aki azonban anyagi és egyéb okokra hivatkozva a bérleményt 2020. augusztus 31-én visszaadta.

Az ingatlant még 1967. november 18-án kapta a korábbi bérlő határozatlan időtartamra az Oroszlányi Ingatlankezelő Vállalattól. A lakásban az elmúlt 53 évben jelentősebb felújítás, átalakítás nem történt.

Az üzemeltető 2018. évben komfortfokozat növelő beruházás keretében bevezettette a távhőszolgáltatást, illetve 2019. évben WC csere, illetve villamos javítások valósultak meg. A lakás jelenlegi állapotában nem hasznosítható, teljeskörű felújítás szükséges

2020. július 31-én az Oroszlány, **Népek barátsága u. 2. 3/14. (1 szobás, összkomfortos – 40 m<sup>2</sup>)** korábbi bérlője szintén kérte a bérleti jogviszony megszüntetését. Az ingatlanban 2016. évben az üzemeltető komfortfokozat növelő beruházást hajtott végre, illetve kisebb villamos és vízhálózati javítások történtek. A lakás szintén teljeskörű felújítást igényel ahhoz, hogy hasznosítani lehessen.

A **Pénzügyi Bizottság** 2020. szeptember 15-ei ülésén kérte, hogy üzemeltető a **Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére** készítsen egy pontos műszaki tartalom javaslatot és költségbecslést, hogy a testület ez alapján megalapozott döntést hozhasson

Társaságunk elkészítette a két lakás felújításának részletes műszaki tartalmát és költségvetését, melyet mellékelünk.

Népekbarátsága utca 2. 3/14 költsége: 3.908.050 Ft+ÁFA = bruttó **4.963.224 Ft**

Petőfi Sándor utca 10. 2/6 költsége: 4.259.550 Ft+ÁFA = bruttó **5.409.629 Ft**

Mellékeljük továbbá a megüresedett ingatlan állapotáról készült képeket is.

Az üzemeltető a képviselő-testület 2020. szeptember 17-ei ülésére készített féléves beszámolójában a következő ajánlásokat tette az ingatlanok további hasznosításával kapcsolatosan:

1. Az érintett ingatlanok átmenetileg kerüljenek kivonásra a bérlakás-rendszerből,
2. A tulajdonos az érintett ingatlanokat értékesítésre jelöli ki (jelenlegi állapotában eladja),
3. A tulajdonos biztosítja a felújításhoz szükséges forrásokat, felújítást követően ismételten bérlakásként kerül hasznosításra mindkét ingatlan. A felújítást adott műszaki tartalommal megpályáztatja és a felújítást lebonyolítja.
4. Az üzemeltető megfontolásra ajánlja az önkormányzatnak, hogy a felújítás forrásaként átmenetileg (figyelembe véve a koronavírus miatt kialakult gazdasági helyzetet) kerüljön felhasználásra az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. épületnél, az üzemeltető OIH

Zrt-nél elkülönített számlán lévő, befolyó bérleti díjak egy részéből képzett, a beruházás megtérülésére elkülönített céltartalék és a felújításokat ennek a forrásnak a terhére az üzemeltető OIH Zrt. hajtja végre. A jelenleg a jelentéktelennek tekinthető kamatbevétel, illetve az infláció miatt folyamatosan csökken ennek az elkülönítetten kezelt és más célra nem használt céltartalék reálértéke jelenleg is

5. Az üzemeltető, vállalkozási alapon a saját költségén felújítja az érintett ingatlanokat és a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 10-12 évig ő adja bérbe, majd ezt követően kerül vissza az ingatlan az önkormányzati bérlakás-rendszerbe.

**Tisztelt Bizottság!**

**Kérjük fentiek, és a mellékelt műszaki tartalom, valamint a fotók alapján hozzák meg a bérlakások további sorsával kapcsolatos döntésüket és tegyenek szakmai javaslatot a Képviselő-testület részére az Önkormányzat tulajdonát képező lakások további hasznosítására vonatkozóan**

Munkájukat és együttműködésüket Társaságunk ezúton is köszöni!

Oroszlány, 2020. október 13.



Németh Gábor  
vezérigazgató

**Mellékletek:**

1. számú melléklet, fotódokumentáció az érintett lakásokról  
Népek barátsága u. 2. 3/14  
Petőfi S. u. 10. 2/6.
2. számú melléklet, javasolt műszaki tartalom és kivitelezési költségbecslés  
Népek barátsága u. 2. 3/14  
Petőfi S. u. 10. 2/6.

**1. számú melléklet****Népekbarátsága utca 2. 3/14**

**Petőfi Sándor utca 10. 2/6**





## 2. számú melléklet

Népekbarátsága utca 2. 3/14 felújítás	Ft, nettó
<b>Munkanem</b>	
<b>Bontási munkálatok</b>	<b>350 000</b>
beton (0,15 m3), burkolat (45 m2) nyílászárók 8 db	145 000
villamos hálózat 100 m	78 000
gépészeti szerelvények	42 000
Építés törmelék elszállítás, elhelyezés	85 000
<b>Kőműves munkák</b>	<b>734 500</b>
oldalfalvakolat készítés, vakolatpótlás, keskenyvakolat pótlás 40 m2 illetve 50 m2	216 500
hideg padlóburkolat (gres kőporcelán lap, MAPEI cementes ragasztóhabarcs, Ultracolor Plus fugázóhabarcs)felületelőkészítés, burkolás 20 m2, lábazatburkolat 20 m	243 000
meleg padlóburkolat (laminált padló 8 mm vastag, thermo alátétlemezzel, párazáró fóliával) fektetése aljzatkiegyenlítéssel 20 m2	275 000
<b>Felületképzés</b>	<b>552 000</b>
felület előkészítés (kaparás, csiszolás, alapozás, glettelés) 160 m2	364 000
mélyalapozás, tapadásközvetítő alapozás, diszperziós festés 160 m2	188 000
<b>Elektromos energiaellátás, villanszerelés</b>	<b>633 000</b>
védőcsövezés, vezetékezés 100 m Cabling Systems MBCU kábel	143 000
világítási és telekommunikációs szerelvények elhelyezés Schneider Electric termékcsalád, 25 db	102 500
LED-es fényforrások, fehér fényű hagyományos kialakítású, 6 db	120 000
elektromos tűzhely	85 000
elosztószekrény szerelése, főkapcsolóval, érintésvédelmi relével, kismegszakítókkal, 1db	97 500
Érintésvédelmi felülvizsgálat, jkv, FMV	85 000
<b>Épületgépészet</b>	<b>725 800</b>
ivóvízvezeték szerelés (ivóvíz vezeték 30 m, 20 db fitting, t idomok, elágazók, toldó elemek, stb.),	278 000
PVC lefolyóvezeték szerelése 6m+idomok,kötések	78 500
sarokszelepek elhelyezése 9db, mosógép szifon 2 db,	87 800
2 db GROHE csap szerelvényezése, GROHE zuhanyzett szerelése, épített zuhanyzó vonalmenten folyóka beépítése	167 500
szaniterek elhelyezése 2 db, törölközőszárítós radiátor felhelyezése 1 db	114 000
<b>Nyílászárók elhelyezése</b>	<b>912 750</b>
HISEC biztonsági ajtó beépítése 100/200	145 000
műanyag nyílászáró, erkélyajtó 75/240 1 db	126 500
műanyag nyílászáró, 125/155 1 db	101 250
műanyag nyílászáró 90/155 betekintés gátló üvegezéssel 1 db	91 000
műanyag nyílászáró 90/155 üvegezéssel 2 db	152 000
kézi mozgatású redőny 90/155, 1 db, 125/ 155 1 db, 75/240 1 db	125 000
kézi mozgatású szűnyogháló 90/155, 3 db, 125/ 155 1 db, 75/240 1 db	52 000
belső nyílászárók, 2 db	120 000
műanyag nyílászárók Gealan 5 légkamrás tok és keret profil, Marshall 2 rétegű ablakkal U=1,0	
<b>Népekbarátsága u. 2 3/14 felújítás összesen Ft, nettó</b>	<b>3 908 050</b>

<b>Petőfi Sándor utca 10. 2/6 felújítás</b>	<b>Ft, nettó</b>
<b>Munkanem</b>	
<b>Bontási munkálatok</b>	<b>402 000</b>
beton (0,18 m3), burkolat (55 m2) nyílászárók 9 db	180 000
villamos hálózat 125 m	95 000
gépészeti szerelvények	42 000
Építés törmelék elszállítás, elhelyezés	85 000
<b>Kőműves munkák</b>	<b>936 000</b>
oldalfalvakolat készítés, vakolatpótlás, keskenyvakolat pótlás 53 m2 illetve 58 m2	280 500
hideg padlóburkolat (gres kőporcelán lap, MAPEI cementes ragasztóhabarcs, Ultracolor Plus fugázóhabarcs)felületelőkészítés, burkolás 20 m2, lábazatburkolat 20 m	243 000
meleg padlóburkolat (laminált padló 8 mm vastag, thermo alátétlemezzel, párazáró fóliával) fektetése aljzatkiegyenlítéssel 30 m2	412 500
<b>Felületképzés</b>	<b>690 000</b>
felület előkészítés (kaparás, csiszolás, alapozás, glettelés) 200 m2	455 000
mélyalapozás, tapadásközvetítő alapozás, diszperziós festés 200 m2	235 000
<b>Elektromos energiaellátás, villanszerelés</b>	<b>688 750</b>
védőcsövezés, vezetékezés 125 m Cabling Systems MBCU kábel	178 750
28db	102 500
LED-es fényforrások, fehér fényű hagyományos kialakítású, 7 db	140 000
elektromos tűzhely	85 000
elosztószekrény szerelése, főkapcsolóval, érintésvédelmi relével, kismegszakítókkal, 1db	97 500
Érintésvédelmi felülvizsgálat, jkv, FMV	85 000
<b>Épületgépészet</b>	<b>725 800</b>
ivóvízvezeték szerelés (ivóvíz vezeték 30 m, 20 db fitting, t idomok, elágazók, toldó elemek, stb.),	278 000
PVC lefolyóvezeték szerelése 6m+idomok,kötések	78 500
sarokszelepek elhelyezése 9db, mosógép szifon 2 db,	87 800
2 db GROHE csap szerelvényezése, GROHE zuhanyzett szerelése, épített zuhanyzó vonalmenten folyóka beépítése	167 500
szaniterek elhelyezése 2 db, törölközőszárítós radiátor felhelyezése 1 db	114 000
<b>Nyílászárók elhelyezése</b>	<b>817 000</b>
HISEC biztonsági ajtó beépítése 100/200	145 000
műanyag nyílászáró, 140x218 1 db	126 500
műanyag nyílászáró, 140/140 2 db	100 500
műanyag nyílászáró 45X54, 1 db	25 000
műanyag nyílászáró 35X90, 1 db	35 000
kézi mozgatású redőny 140/218, 1 db, 140/ 140 2 db,	125 000
kézi mozgatású szűnyogháló 4 db,	60 000
belső nyílászárók beépítése, 4 db	200 000
műanyag nyílászárók Gealan 5 légkamrás tok és keret profil, Marshall 2 rétegű ablakkal U=1,0	
<b>Petőfi S. u. 10. 2/6 felújítás összesen Ft, nettó</b>	<b>4 259 550</b>