

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. június 28.

Tárgy: Társtulajdonosi hozzájárulás megadása a Makó, Széchenyi tér 25. szám alatti társasház tetőfelújításához

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/729 -1/2017/I.

Melléklet: árajánlat, közgyűlési meghívó

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport


.....
dr. Szilágyi Tímea

Témafelelős:


.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:


.....

.....

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/729-1/2017/I.

Üi.: dr. Szilágyi Tímea

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Makó, Széchenyi tér 25. szám alatti társasház vegyes tulajdonban lévő ingatlan, melyben Makó Város Önkormányzata mindösszesen 5282/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik; a társasház tehát többségi önkormányzati tulajdonban áll.

Az ingatlan helyi védettséget élvez, abban mindösszesen hat lakás áll magántulajdonban, a nem lakás célú albetétek Makó Város Önkormányzatának tulajdonát képezik. (volt játszóház, és a gyógyszerár)

A társasház 1899-ben került megépítésre, azonban az 1970-es évek óta komolyabb műszaki karbantartás és felújítás valószínűsíthetően nem történt az épületben, melynek oka, hogy az ingatlan impozáns méretei, helyi védettsége miatt a fajsúlyosabb felújítási-karbantartási munkák jelentős anyagi terhet rónak a tulajdonosközösségre.

Évek óta szerepel a társasházi közgyűlések napirendjén, hogy az ingatlan beázik, azonban a pontos műszaki problémát nem sikerült meghatározni. Tekintettel arra, hogy többségi önkormányzati tulajdonban lévő társasházról van szó, 2016. évben Makó Város Önkormányzata intézkedett az ingatlan teljes állapotfelmérése érdekében, ennek során tartószerkezeti szakvélemény elkészítésére került sor.

A szakvéleményben foglaltak szerint a fő tartószerkezeti elemek, a fa gerendák és oszlopok jellemzően szárazak, épek, eltekintve néhány a beázást követően megrongálódott, elkorhadt csomóponttól.

A tetőfedés azonban igen rossz állapotban van. A cserepek vízfelvétele csapadék esetén jelentős, ezért az átázik és tovább adja a felvett nedvességet a csupasz cseréplécekre, amik elkorhadtak és így veszítettek tartóképességükből.

A korai szerkezetre nem került beépítésre tetőfólia sem, ami miatt bármilyen csapadékból származó nedvesség egyből a tetőtérbe jut és károsítja azt. A bádogozás állapota aggasztó a teljes tetőfelületen. A lemezből készült bádogos szerkezetek, mint például az ereszcatorna rendszer rozsdás és deformálódott, ami miatt nem képes ellátni funkcióját, vagyis a megfelelő vízvezetést. Ez nem csak a tető helyenkénti beázását, de a homlokzat jelentős károsodását is okozza.

Mivel a törésre hajlamos cserépfedés és a korhadt, megbízhatatlan cseréplécezés megbontása nélkül a bádogos szerkezetek nem javíthatók ki, a munkavégzés során fennáll a jelenlegi tetőfedő rendszer leszakadása. Ennek elkerülése érdekében, a bádogozás rendbe hozása csak a tetőfedő rendszer teljes cseréjével oldható meg.

II. A fentiek szerinti műszaki állapotfelmérés ismertetésre került a társasházi közgyűléseken, melynek során a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a szükséges munkálatokat még a 2017. évben el kívánják végeztetni, a tél beállta előtt.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a Mester-BauHolding Kft. (6900 Makó, Rákóczi u. 33., cégjegyzékszám: 06 09 011805) árajánlata a tető felújításra, melynek teljes kivitelezési költsége bruttó 24.548.301,- Ft, azaz huszonnégy millió-ötszáznegyvennyolcezer-háromszázegy forint.

Az árajánlat műszaki tartalma az alábbiak szerint foglalható össze:

- A kivitelező vállalja a homlokzati állványozást és kosaras autó bérlését a munkavégzéshez. Ez elkerülhetetlen költség, ugyanis a zárófödém (padlás járószintje) a beázások következtében olyannyira meggyengült, hogy nem használható munkaterületnek (munkavégzésre).
- Gondoskodik az ideiglenes, eső elleni fóliatakarásról.
- Az ár tartalmazza a tetőcserép, a díszítőelemek és a tetőléc bontását, a bádogos szerkezetek bontását, majd a keletkezett törmelék deponálását és elszállítását.
- Az ajánlatban szerepel az új tetőléc és ellenléc beépítése, deszkázás készítése lemezfedés alá, mindez tetőfóliával, ami növeli az újonnan kialakított fedés élettartamát. Továbbá tartalmazza a teljesen új, azonban látványban a jelenlegi fedést idéző cserépfedést (hódfarkú betoncserép, kúpcserép), a jelenlegi kovácsoltvas és bádogos díszítő elemek (pl. hófogó, csúcsdíz) tisztítását, felújítását és szükség szerinti pótlását.
- A megmaradó ácsszerkezet, vagyis a meglévő fa tartószerkezet tisztítását, gombaölővel történő kezelését és a sérült részek szükség szerinti kijavítását, pótlását.
- Az ajánlat tartalmazza a bádogos szerkezeti elemek teljes cseréjét újra, vagyis a függő- és lefolyó ereszcatornát, a lemezfedést, a kéményszegélyt, a tetőkibúvókat és bevilágítókat, a hajlatbádogot, a falszegélyeket.

Az előzetesen felkért műszaki ellenőr árajánlatában foglaltak szerint a bruttó kivitelezési költség 1%-ért végezné el a műszaki ellenőrzést, mely így 245.483,- Ft, azaz kettőszáznegyvenötezer-négyszáznyolcvanhárom forint.

A kivitelezési munka és a műszaki ellenőrzés teljes költségének 52,82%-át köteles megfizetni Makó Város Önkormányzata a 2003. évi CXXXIII. törvény vonatkozó rendelkezése szerint, melynek értelmében a tulajdonosok mind a közös költséget, mind pedig a szükséges célbefizetéseket tulajdoni hányaduk arányában kötelesek megfizetni.

Fentiekben leírtak alapján Makó Város Önkormányzatát:

- 12.966.413,- Ft azaz tizenkettőmillió-kilencszázhatvanhatezer-négyszázötvenhárom forint egy összegű célbefizetés terheli a kivitelezési munkával,
- 129.664,- Ft azaz százhuszonkilencezer-hatszázhatvan négy forint egy összegű célbefizetés terheli a műszaki ellenőri költséggel kapcsolatosan.

III. Az előzetesen megtartásra került társasházi közgyűléseken a tulajdonosok szándéknyilatkozatot tettek, mely szerint a hat magántulajdonos közül öt személy egy összegben tudja rendezni a tulajdoni hányada alapján öt terhelő költséget, saját erőforrásból.

Egy tulajdonos azonban önrőből nem tudja megfizetni a költségeket, így annak érdekében, hogy a társasházi tetőfelújítás megvalósulásra kerülhessen, illetőleg a további állagromlást megakadályozzuk, szükséges, hogy a hiányzó tulajdonosi önrész összeget a társasház közös hitelfelvétel útján biztosítsa.

Az érintett tulajdonostársat terhelő teljes költség 1.400.783,- Ft, azaz egymillió-négyszázezer-hétszáznyolcvanhárom forint, a tulajdoni hányadának megfelelően.

A felvételre került társasházi hitel teljes összege előírásra kerül a tulajdonostárs részére, a havonta fizetendő közös költség mellett.

A 2017. július 03. napjára kitűzött társasházi közgyűlés tárgyalja a tetőfelújítás kérdését, a társtulajdonosi hozzájárulás rendelkezésre állása esetén tud Makó Város Önkormányzata - mint tulajdonos - megbízott képviselője által szavazati jogot gyakorolni a napirendi pontok szerinti kérdésekben.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a társasházi közgyűlés meghívója.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdésben meghatározottak szerint, úgy határoz, hogy a Makó, Széchenyi tér 25. szám alatti társasház tető felújítási munkájához **társtulajdonosi hozzájárulást ad**, továbbá az 5282/10000 tulajdoni hányadnak megfelelő összegű mindösszesen **13.096.077,- Ft, azaz tizenhárommillió- kilencvenhatezer-hetvenhét forint összegű célbefizetési kötelezettségnek eleget tesz** az erre vonatkozó társasházi közgyűlési határozatban foglaltak szerint.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az 1. pontban meghatározott beruházási munka fedezetét Makó Város Önkormányzata 2017. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 3/2017. (II.09.) önkormányzati rendelet „Makó Város Önkormányzata 2017. évi cél- és általános tartalékok előirányzata” című, 10. melléklet 2. Céltartalékba helyezett 2017. évi beruházási fejlesztési tartalék sor terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a határozatban elfogadott kötelezettség költségvetési rendeleten történő átvezetésére.
4. Makó Város Önkormányzata Képviselő-testülete - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdésben meghatározottak szerint úgy határoz, hogy **társtulajdonosi hozzájárulásában támogatja az. 1. pont szerinti felújítási munka pénzügyi rendezéséhez szükséges társasházi hitelfelvételt**, az erre vonatkozó társasházi közgyűlési határozatban foglaltak szerint.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal, 2. pont tekintetében a soron következő rendeletmódosítás

Felelős: polgármester, jegyző

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal - Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Műszaki Csoport
- Makó, Széchenyi tér 25. sz. társasház közös képviselője- Peterdi László (6900 Makó, Úri u. 14.)
- Irattár

M a k ó, 2017. június 20.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Bádorgás						
Tétel szövege	Menny.	Menny. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Függőereszcsonoma bontása 50 cm kiterített szélességig	92	m		1 086		99 890
Lefolyó csatorna bontása 50 cm kiterített szélességig	98	m		543		53 202
Falfedések egy vagy két víztoros. hajlatbádorg bontása.100 cm kiterített szélességig	72	m		1 086		78 174
Hőfogatás bontása 15 kg/m tömegig	92	m		543		49 945
Tető kibúvó ajtó vagy tetőablak bontása	12	db				
Fémlemezfedés bontása, egyszerű, sima korcolt	120	m2		2 172		260 581
Függőereszcsonoma szerelése, félkörízelvényű, 50 cm kit szélességig.0,7mm natúr alumínium	92	m	3 258	2 172	299 724	199 779
Lefolyó csatorna szerelése, körízelvényű. 50 cm kit. szélességig. 0,7mm natúr alumínium	98	m	3 801	2 172	372 483	212 808
Függőereszcsonoma kiegészítő szerelvények elhelyezése, félkörízelvényű, bármilyen kiterített szélességben, 0,7mm natúr alumínium	28	db	1 086	543	30 407	15 201
Falzsugély szerelése keményhéjalású tetőhöz, 0,7mm natúr alumínium, 40 cm kiterített szélességgel	114	m	1 955	1 737	222 838	198 042
Keményzsugély szerelése keményhéjalású tetőhöz 0,7mm natúr alumínium 40 cm kiterített szélességgel	42	m	1 955	2 172	82 098	91 203
Hajlatbádorgás korcolt kivételben, kiselemes vagy táblás tetőfedő rendszerhez egyes kivételben, 0,7mm natúr alumínium	58	m	3 258	2 172	188 956	125 948
Tető kibúvó és világítóablak szerelése keményhéjalású tetőn Tetőkibúvó, 0,55 mm HA, 50 x 60 cm 0,7mm natúr alumínium	1	db	27 149	10 858	27 149	10 858
Csatornatartó függő ereszcsonomához kör, 40 cm kit. Szélességgel	115	db	760	434	87 419	49 945
Meglévő csúcscsúcsokkal megegyező csúcscsúcsok legyártása, elhelyezése, hurganyolomzából Felújíthatóság esetén csökkenteni az a! MEGLÉVŐ CSÚCSDÍSZEK TISZTÍTÁSA, 2 DB CSÚCSDÍSZ PÓTLÁSA	1	db	54 298	54 288	54 298	54 288
Lemezfedés készítése állókorcus kivételben, ritkított deszkázásra, 0,5 mm natúr alumínium lemezből	120	m2	3 258	5 429	390 944	651 453
Tűzfalfedés 50 cm kiterített szélességig 0,7mm natúr alumínium	72	m	2 172	2 172	156 378	156 349
Tetőablakok körbegráblézása 0,7mm alumínium	53	db	2 172	4 343	115 111	230 180
Munkanem összesen:					2 027 805	2 537 845
Villámvédelem						
Tétel szövege	Menny.	Menny. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Új villámvédelem tervezetése, kiépítése, bomlása, tervezése a régi, felhasznált villámvédelmi felszerelések visszatérítésével, kiépítésével. Anyag+Díj	1	db				
Munkanem összesen:						
Hírlapozat készítés						
Tétel szövege	Menny.	Menny. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Diszpórkönyv esetleges javítása	62	fm	6 418	2 172	397 916	134 634
Munkanem összesen:					397 916	134 634
Makó, 2017.03.31						
Jentő Sándor						

Mester-BauHolding Kft.
6900 Makó Rákóczi u. 33.
Tel / Fax: 62/212-309
Adószám: 14 115176-2-06
Bsz : 11600035-00000000-76679951
HU14115176

Jentő Sándor

Bádorgás						
Tétel szövege	Mennyv.	Mennyv. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Függőereszcsonoma bontása, 50 cm kiterített szélességig	92	m		1 086		99 890
Lefolyó csatorna bontása 50 cm kiterített szélességig	98	m		543		53 202
Falfedések egy vagy két víztoros, hajlatbádog bontása, 100 cm kiterített szélességig	72	m		1 086		78 174
Hőfogatás bontása 15 kp/m tömegig	92	m		543		49 945
Tető kibúvó-ajtó vagy tetőablak bontása	12	db				
Fémlemezfedés bontása, egyszerű, síma korcolt	120	m ²		2 172		260 581
Függőereszcsonoma szerelése, fűlkörzselvényű, 50 cm kit. szélességig, 0,7mm natúr alumínium	92	m	3 258	2 172	299 724	199 779
Lefolyó csatorna szerelése, körzselvényű, 50 cm kit. szélességig, 0,7mm natúr alumínium	98	m	3 801	2 172	372 483	212 808
Függőereszcsonoma kiegészítő szerelvények elhelyezése, félkörzselvényű, bármilyen kiterített szélességben, 0,7mm natúr alumínium	28	db	1 086	543	30 407	15 201
Falzsugély szerelése keményhéjű tetőhöz, 0,7mm natúr alumínium, 40 cm kiterített szélességgel	114	m	1 955	1 737	222 838	198 042
Keményzsugély szerelése keményhéjű tetőhöz, 0,7mm natúr alumínium 40 cm kiterített szélességgel	42	m	1 955	2 172	82 098	91 203
Hajlatbádorgás korcolt kivitelben, kiselemes vagy téblás tetőfedő rendszerhez, egyenes kivitelben, 0,7mm natúr alumínium	58	m	3 258	2 172	188 956	125 948
Tető kibúvó és világítóablak szerelése keményhéjű tetőn Tetőkibúvó, 0,55 mm HA, 50 x 60 cm 0,7mm natúr alumínium	1	db	27 149	10 858	27 149	10 858
Csatornatető főpád ereszcsonomához kör, 40 cm kit. Szélességgel	115	db	760	434	87 419	49 945
Meglévő csúcscsúcsokkal megegyező csúcscsúcsok legyártása, elhelyezése, burgonyalemezről Felújíthatóság esetén csakkenh... az... MEGLÉVŐ CSÚCSDÍSZEK TISZTÍTÁSA, 2 DB CSÚCSDÍSZ PÓTLÁSA	1	db	54 298	54 288	54 298	54 288
Lemezfedés készítése állókorcok kivételben, nélkülön deszkázásra, 0,5 mm natúr alumínium lemezből	120	m ²	3 258	5 429	390 944	651 453
Tűzfalfedés 50 cm kiterített szélességig, 0,7mm natúr alumínium	72	m	2 172	2 172	156 378	156 349
Tetőáttörések körbegallérozása, 0,7mm alumínium	53	db	2 172	4 343	115 111	230 180
Munkanem összesen:					2 027 805	2 537 845
Villámvédelem						
Tétel szövege	Mennyv.	Mennyv. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Új villámvédelem tervezetése, kiépítése, bemérése, tervezése a régi felújítható villámvédelmi felszerelésiek vizuális átadásával, kiépítésével. Anyag + Díj	1	db				
Munkanem összesen:						
Homlokzati kényszer						
Tétel szövege	Mennyv.	Mennyv. Egys.	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
Díszpárkány esetleges javítása	62	m	6 418	2 172	397 916	134 634
Munkanem összesen:					397 916	134 634
Makó, 2017.03.31						
Jentő Sándor						

Master-BauHolding Kft.
6900 Makó, Rákóczi u. 33.
Tel / Fax: 62/212-309
Adószám: 14115176-2-06
Bsz: 1160005-0000006-76679951
HU14115176

Jentő Sándor

Makó, Széchenyi tér 25. sz. Társasház

Meghívó

Makó Város Polgármesteri Hivatal		
Érkezett		
Makó, 20. 06. év..... 06..... hó..... 20..... nap		
6/143-13/2017/11. szám		mell.
Ügyint. oszt.:	Feladó:	Fildszám:
Ügyint. oszt.	D. Szilágyi Tünde	

Tisztelt Tulajdonos!

Értesítem, hogy a Társasház közgyűlését 2017. július 03. 10:00 percre összehívom.

Kezdési időpont: 10:00

Helye: 6900 Makó, Széchenyi tér 25. sz. társasház

Amennyiben a közgyűlés a megjelölt időpontban nem lesz határozatképes, a megismételt közgyűlést 2017. július 03. napjára 10:30 órai kezdettel hívom össze a fenti említett helyszínre és a meghívó szerinti napirendi pontok szerint.

A közgyűlés lefolytatása:

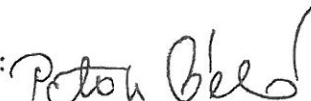
1. Közgyűlésen elnöklő személy, jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása
2. Napirendi pontok elfogadása
3. A Mester-Bauholding Kft. kivitelezői árajánlatának megvitatása, elfogadása a társasházi tető felújítására vonatkozóan, vállalkozási szerződés megkötése; határozathozatal
4. Műszaki ellenőr személyének kiválasztása, megbízási szerződés megkötése; határozathozatal
5. Célbefizetés megbeszélése a kivitelezési munka és a műszaki ellenőr költségeinek pénzügyi teljesítésére; határozathozatal
6. Társasházi hitelfelvétel megbeszélése
7. Egyéb, határozathozatal

Tájékoztatom, hogy a közgyűlésen csak a tulajdonos jogosult szavazati jogot gyakorolni. Amennyiben nem tud személyesen megjelenni a közgyűlésen, akkor az Ön által meghatalmazott személy erre vonatkozó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazása alapján tudja képviselni (két tanú szükséges a meghatalmazásra).

Tájékoztatom, hogy kizárólag a meghirdetett napirendi pontban lehet érvényes határozatot hozni.

Makó, 2017. június 21.

Tisztelettel:


Peterdi László

közös képviselő