

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. november 20-án tartandó ülésére

Tárgy: tájékoztató az ún. „Pedagógus Szálló” épülete jelenlegi használati viszonyairól, valamint javaslat jövőbeni hasznosítása előkészítésére

Előterjesztő: dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában áll a Gödöllő, Tanító köz 7. szám alatti, 5313 hrsz-on nyilvántartott ingatlan, az ún. „Pedagógus Szálló” megnevezésű épülettel. Az elnevezés az épület legutóbbi funkciójából ered: a lakrészeit pedagógusok lakták szolgálati férőhelyként.

A Gödöllő-Budapest vasútvonallal párhuzamos Sík S. utcáról megközelíthető épület alagsor, földszint és emelet szintekből áll, egy-egy épületszint 150 m² alapterületű. Az alagsorban 3, a földszinten 4, az emeleten 3 lakrész található. A lakrészek 10 és 79 m² közötti alapterületűek. Egyes lakrészek saját fürdőszobával és szociális helyiséggel rendelkeznek, más lakrészek használóit közös WC-mosdó helyiség használatának joga illeti meg.

Jelenleg már csak 4 család, összesen 11 fő lakja az épületet. Két család egy-egy főből áll, míg az alagsori lakást egy házaspár lakja két kiskorú gyermekkel. Az emeleti, 14 m²-es lakrészben egy házaspár lakik három kiskorú gyermekével.

A lakrészek pedagógus szolgálati férőhelyekként történő hasznosítása napjainkban már nem időszerű.

Az aktualitását veszített funkció, az épület műszaki állapotának felmérésére készült összefoglaló anyag megállapításai, valamint az épületet jelenleg üzemeltető SZÁMADÓ Gazdálkodási és Szolgáltató Szervezet fenntartási költségekről összeállított beszámolója is azt erősíti, hogy az épület jelenlegi hasznosítása mielőbb megszüntetendő, időszerű az új hasznosítás lehetőségeinek átgondolása.

I.

A PROFILTERV Kft. 2008 októberében készült műszaki állapotfelmérésének megállapításai röviden összegezve a következők:

Az ingatlan tulajdoni lapján az ingatlant terhelő szolgálmi jog nincs bejegyezve, a helyszínen tapasztalható állapotok szerint azonban több környező ingatlan tulajdonosa saját háza megközelítésére használja a szállóhoz tartozó telek területet. A telek kialakult belső parkolókat a szomszédos ingatlanon lakók is használják. A telek közmű-csatlakozásai sem rendezettek: az épület víz főmérő órája például egy szomszédos ingatlanon található.

Az épület az 1910-es években épült több lakásos polgári társasháznak. Később belső átalakítások folytán alakultak ki az épület szolgálati lakásai, férőhelyei.

Az épület magastetős kialakítású, padlástere beépítetlen. 2002. évben megtörtént a tetőszerkezet felújítása, a lécezés alá alátétfólia került, a héjazat palafedéses. A tetőszerkezet és a héjazat jó állapotú, az épület tetőfelújítás előtti beázásai megszűntek.

Az épület teljes egészében alapincézett.

Az épület mellvédjei életveszélyes állapotban vannak.

Az épület körüli, kifelé lejtetett járda helyenként megrongálódott, helyenként hiányzik, ezért a csapadékvíz épülettől történő elvezetése nem megoldott.

A külső nyílászárók olyan rossz állapotúak, hogy cseréjük szükséges.

A közműellátásról az alábbiak tudhatók: Az elektromos főkapcsolónál rézvezeték van. 5 évvel ezelőtt ugyan sor került a kapcsolók és dugaljok cseréjére, ám az elektromos hálózat teljes cseréje nem történt meg.

A vízfőmérő az Isaszegi út melletti telken található. Az almérők ugyan ki vannak építve a szálló egyes lakrészeiben, de a főmérő és almérők közötti szakaszok ellenőrizhetetlenek a telek fentebb már vázolt, szétszabdalt használata miatt.

A szennyvízelvezetés a terepviszonyok miatt átemelő rendszerben történik a Sík S. utcai gerincevezetékre.

A fűtést az alagsori lakásokban saját központi, gáztüzelésű rendszer biztosítja. A földszinti és emeleti lakrészek gázkonvektoros fűtésűek. Az épület régi cserépkályháit elbontották, a kémények a padlástérben vissza vannak bontva másfél, két méteres magasságig.

Az épület belső állapotával kapcsolatos megállapítások:

Az alagsortól a padlástérig belső lépcsősor vezet műkö elemes lépcsőkkel, öntöttvas korláttal, tömör fa kapaszkodóval.

A lakások belmagassága 4 m. A bejárati ajtók festett kazettabetétes tömör fa ajtók.

A padlóburkolatok az eredeti, márványmozaikos lapburkolattól a mettlachin át, a melegburkolatok széles skáláját mutatják. Pvc burkolattal, hajópadlóval, parkettával egyaránt lehet találkozni. A beltéri ajtókat értékes fa és stukkódíszítések keretezik.

Az alábbi károsodások tapasztalhatók az épületen a szemrevételezéses vizsgálat eredményeként:

A teraszok műkö burkolata elfagyott, a természetes kőszegély sérült, hiányos a beázások, kifagyások, a szigetelés hiánya miatt. A műkö és természetes kőszegély csatlakozása is sérült. A kovácsoltvas mellvédek korrodálódtak, a csatlakozó csomópontokban olyan mértékben sérültek, hogy védő- és tartószerkezeti szerepüket nem töltik be. A részben utólag készült üvegfedések tartószerkezete jelentős mértékben korrodálódott, ezért balesetveszélyes.

A külső, faszerkezetű nyílászárók teljes mértékben elhasználódtak, javíthatatlanok, így cserére szorulnak. Az épület kétszárnyú, fa bejárati ajtaja erősen megereszkedett, nehezen csukható, szerkezete elavult. A faszerkezet feltehetőleg az előtető hiánya miatt károsodott.

Az épület vakolata változó magasságokig fel-, illetve átázott. Valószínűsíthetően ehhez mind a talajnedvesség elleni szigetelés elégtelensége, mind a régi, elhasználódott, a falakban lévő víz- és csatornavezetékek meghibásodása, mind pedig az épület körüli rossz állapotú csapadékvíz elvezetés is hozzájárult. Az épület falsíkjából kiugró lábazati sík semmilyen védelemmel nem rendelkezik a csapadékvíz ellen, ezért annak beszivárgása több helyütt kifagyásokat, vakolatleválásokat eredményezett. Az épület körüli járda megsüllyedése, összetöredezése, helyenkénti hiánya sem biztosítja a csapadékvíz épülettől történő távoltartását.

Az épületben tapasztalt károsodások:

Valamennyi vizes helyiség teljes felújítást igényel, különös tekintettel az alapvezetékek elavultságára, állapotára. A gépészeti és elektromos vezetékek szintén teljes mértékben elavultak.

A műszaki állapotfelmérésben rögzített tények alapján elmondható, hogy az értékes, a polgári lét hangulatát idéző épület észlelt károsodásai javíthatók, az épület összességében gazdaságosan felújítható.

A telken történő önkényes be- és átjárások, területhasználatok és területfoglalások megszüntetendők. A külső közműbekötéseket újra kell gondolni mind a műszaki állapotuk, mind pedig elhelyezkedésük, megközelíthetőségük, hozzáférésük miatt, a közműbekötéseket a lehetőségekhez mérten optimalizálni kell.

Valamennyi külső fa nyílászárót ki kell cserélni, mivel javíthatatlanok, a hőtechnikai szabványok előírásainak sem felelnek meg.

Az épületlábazat teljes cserére szorul. Az alagsori pincefalazat a talajnedvesség elleni szigetelés elégtelensége miatt feltehetően károsodott, erősítésre szorul. A falszerkezeteket is meg kell feleltetni az aktuális hőtechnikai előírásoknak.

A parkos környezet, az épület adottságai színvonalas, tágas polgári lakások kialakítását teszik lehetővé az épületben. Szintenként egy-egy, vagy két-két jó minőségű lakás volna kialakítható az épületben. Az alagsorban műterem és gondnoki lakás is helyet kaphatna.

Kiválóan alkalmas volna az épület többgenerációs lakóépület céljára. Csendes, nyugodt környezetben lehetőséget nyújtana egy összetartozó, ám mégis különböző igényekkel, életritmussal, életvitellel rendelkező, többgenerációs család igényes körülmények közötti lakhatására. A bentlakók számára polgári méltóságával a zavartalan környezet adna nyugodt életteret.

Ezen cél megvalósítása érdekében szükséges az épület körüli terep rendezése, azt megelőzően a közművezetékek cseréje, megfelelő kialakítása, áthelyezése. Mindehhez a telek kizárólagos használatának joga előzetesen mindenképpen biztosítandó. A pinceszint vízszigetelésének megoldása elengedhetetlen.

A jelenleg beépítetlen padlástér geometriája, faszervezetének állapota lehetővé teszi további egy, tetőtéri lakás kialakítását. Ennek feltétele a földem és a tetőszerkezet faanyagvédelmi vizsgálata, szükség szerinti megerősítése. A hőtechnikai követelményeket a lábazat, a falak, a zárófödém méretezett hőszigetelésével, a nyílászárók cseréjével biztosítani kell. A homlokzat felújítását új dryvit rendszerű homlokzatképzéssel kell megoldani.

A javasolt beruházás becsült bekerülési költsége:

Alagsor	$\text{cca. } 150 \text{ m}^2 \times 100.000 \text{ Ft/m}^2 = 15.000.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$
Földszint	$\text{cca. } 150 \text{ m}^2 \times 80.000 \text{ Ft/m}^2 = 12.000.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$
Emelet	$\text{cca. } 150 \text{ m}^2 \times 80.000 \text{ Ft/m}^2 = 12.000.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$
Tetőtérbeépítés	$\text{cca. } 150 \text{ m}^2 \times 180.000 \text{ Ft/m}^2 = 27.000.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$
Tetőtér hőszigetelése	$\text{cca. } 150 \text{ m}^2 \times 15.000 \text{ Ft/m}^2 = 2.250.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA}$

A.) Tetőtér beépítéssel: 66.000.000 Ft + ÁFA
Bruttó 79.200.000 Ft

B.) Tetőtér beépítés nélkül: 41.250.000 Ft + ÁFA
Bruttó 49.500.000 Ft

(Ezek a költségek nem tartalmazzák a beruházói igénytől nagymértékben függő külső parkosítás, tereprendezés költségeit.)

A SZÁMADÓ megadta az épület fenntartásából következő közüzemi kiadások 2008. évre várható összegét, a szeptember végi tényadatok alapján, a negyedik negyedévre várható kiadások prognosztizálásának módszerével, figyelembe véve az októberi 6,5 %-os gáz áremelést.

A 2008. év közüzemi díjai:	2.992.000 Ft-ot tesznek ki.
Ebből gázdíj:	1.298.000 Ft,
villamos energia díja:	1.304.000 Ft,
víz-, és csatornadíj:	128.000 Ft,
szemétszállítás díja:	262.000 Ft.

Az egy hónapra jutó közüzemi díjak: 249.300 Ft összegűek.

2009. január 1-jétől szükséges újragondolni a bentlakók lakrész-használati, bútorközpont- és közüzemi díj-viselési kötelezettségeit. Az épület kihasználtsága csekély, ennek ellenére a közüzemi fogyasztások ezzel egyenes arányban nem csökkenthetők a fent ismertetett közüzemi sajátosságok miatt. A felmerülő közüzemi költségeket természetesen át kell hárítani a bentlakókra. Az általuk jelenleg fizetett lakrész használati díj havi 210 Ft, a bútorközpont díja 255 Ft/hó.

Az épületben jelenleg lakó 11 főre lebontva a közüzemi díjakat: az 1-1 fős családok - a teljes körű költségtérítés követelménye alapján számolva - 22.664 Ft összeget kell, hogy fizessenek 2009. január 1-jétől. A négytagú család 90.655 Ft összeget, az 5 fős család 113.318 Ft-ot kell, hogy fizessen egy hónapban rezsiköltség címen. A bérleti, bútorközpont díjak emelése - bár ezek a díjak összességükben a mai viszonyok között nem életszerűek, a tetemes közüzemi díjakkal együtt szemlélve és kezelve, továbbá tekintettel arra, hogy a tavasz végére tervezhető az épület teljes kiürítése – nem célszerű.

Összegezve az épület jelenlegi, illetőleg a jövőbeli, tervezett hasznosításával kapcsolatos tényeket és elképzeléseket:

Az épület az eddigiekhez hasonló hasznosítása egyrészt idejét múlt, másrészt teljes mértékben gazdaságtalan. A még fennálló lakrész-használatokat 2009. március végéig meg kell szüntetni, az épületet ki kell üríteni. Ezzel is minimalizálva a fenntartási, különösképpen a közüzemi költségeket.

Ezenközben szükséges megkezdeni az ingatlanon kialakult illegális átjárások, használatok, parkolások megszüntetését.

Az épület közüzemi csatlakozásait újra kell gondolni, és elő kell készíteni, hogy a lehető legoptimálisabb megoldások kerülhessenek a későbbiek során megvalósításra.

Az épület kiürítéséig a bentlakókkal mindenképpen meg kell téríteni a felmerülő közüzemi költségek arányos részét.

Az épület jelentős értéket képvisel, gazdaságosan felújítható. A szükséges munkák elvégzése azonban kétség kívül tetemes költségekkel járna, az önkormányzat részéről ezek a költségek nem vállalhatók.

Ezért végső soron indokoltnak látszik az épület értékesítése.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem támogatásukat az épület határozati javaslatban írtak szerinti kiürítésére és hasznosítására!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

1./ A Képviselő-testület egyetért a Gödöllő, Tanító köz 7. szám (5313 hrsz.) alatti épület ütemezett kiürítésével, a még fennálló lakrész-használati jogviszonyok megszüntetésével.

Határidő: valamennyi lakrész kiürítésére legkésőbb 2009. március 31.

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

2./ A lakrész használatok fennállása alatt a bentlakó családoknak létszámuk függvényében 2009. január 1-jétől kezdődően az alábbiak szerint kell megtéríteniük az épület fenntartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi közüzemi költséget a SZÁMADÓ Gazdálkodási és Szolgáltató Szervezet számlája alapján: A költségtérítés alapja 249.300 Ft/hó/a szállóban lakó személyek összes létszáma. A lakrész használati díj összege: 210 Ft/hó. A bútorhasználati díj összeg: 255 Ft/hó. A lakrész- és a bútorhasználati díjat a használók a SZÁMADÓ számlája alapján kötelesek megfizetni. A közüzemi és lakrész-, valamint bútorhasználati díjak megfizetésének határideje: minden hónap 6. napja átutalással, vagy a szervezet pénzárában történő befizetéssel.

Határidő: a lakrész-használati feltételek közlésére 5 munkanap

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

3./ A Képviselő-testület egyetért az ingatlan-nyilvántartásban 5313 hrsz. alatt nyilvántartott, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű, természetben a Gödöllő, Tanító köz 7. szám alatt található, 1628 m² területű, önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésével és elrendeli az értékesítés érdekében szükséges előkészítő munkák megkezdését.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Gödöllő, 2008. november ,, ...

dr. Gémesi György
polgármester