

KFI | 2016 | 2h7-1



■ **Cím** 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.
■ **Telefon:** +36 76 487 522
■ **Fax:** +36 76 487 343
■ **E-mail:** titkarsag@kikfor.hu
■ **Web:** www.kikfor.hu



FELÚJÍTÁSI JAVASLAT

KMJV. Önkormányzat részére
A 2016. évi költségvetési tervéhez

TÁJÉKOZTATÓ

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás állománnyal kapcsolatban

KMJV. Önkormányzatának kérésére 2016. évben a legszükségesebb, lakóingatlan állomány funkciójának fenntartásához megfelelő mértékű fenntartási keret került megállapításra. Az elvégzendő munkák ütemezése a mellékelt táblázat alapján történik. Fontos megjegyeznünk, hogy az éves felújítási keretösszeg nem nyújt fedezetet a hátrébb taglalt ingatlanok komplett felújításához.

2015. évben új érintésvédelmi, villámvédelmi, és tűzvédelmi jegyzőkönyveket készítettünk külső szakemberek bevonásával, melyek kiállítása során számos hibát, és hiányosságot tártak fel. Elengedhetetlen fontosságú a feltárt hibák kijavítása, a szükséges munkák mihamarabbi ütemezett elvégzése.



2-4. szám alatti épületekben található liftek érintettek.

Több esetben is előfordult, hogy a Társaságunk által kezelt tömbházakban a személyfelvonók nem működnek megfelelően, szerkezeti részeik károsodtak, elavultak. A felmerülő hiányosságokat a liftek karbantartásával megbízott szakember jelezte felénk, és a javításoknak egy részét karbantartás keretében, folyamatos ütemezéssel végezzük. A komplett, nagyobb mértékű szerkezetek cseréit tartalmazó felújításokat azonban szintén szükséges záros határidőn belül elvégeztetnünk. Ezzel kapcsolatban az Árpád városrészben található 4db 10 emeletes toronyház, Petőfi Sándor utca 18-20. szám, és Széchenyi stny.

Egyes baleset megelőzési munkák elvégzése is szükségessé válik a következő évben úgy, mint Rákóczi út 2. sz. alatti ingatlan homlokzati vakolatleверése, illetve az Arany János utca 6. sz. alatti ingatlan függőfolyosóinak balesetmegelőzési munkálatai.

Az előző évekhez hasonlóan lépcsőházi felújításokkal is számoltunk, különös tekintettel a Széchenyi stny. 2-4. szám alatti ingatlan tekintetében, ahol több festés-mázolási munka is szükségessé vált.

Általános problémaként kell, hogy megjegyezzük egyes ingatlanokban a gáz berendezési tárgyak használhatóságát, előírásoknak való megfelelését, illetve a balesetmentesítését mely sok esetben csak gépész tervező bevonásával, a készülékek cserével együtt kivitelezhető. Tovább súlyosbítja a problémát, ha béleletlen kéménybe van kötve a készülék, ugyanis ilyen szerkezetbe jelenleg tilos



újából bekötni a berendezéseket, a füstgáz elvezetők kibélelése kötelező, melyet a szakhatósággal engedélyeztetni kell. A gázkészülékek cseréire, esetleges szerelvények javítására, és a kéménybélelések elvégzése jelentős költségekkel jár, ami az előre meghatározott keretösszeg feletti tartalékkeret létrehozását teszi szükségessé.

A „Mezeiváros és Ürgés Integrált szociális jellegű városrehabilitáció” c. projekt keretében 2013. évben felújításra került több szociális alapon kiutalt ingatlan is. A pályázat fenntartási kötelezettséget kötött ki a tulajdonos felé ezen ingatlanok tekintetében, így az esetlegesen keletkező károk helyreállításával kapcsolatban is tartalékot képeztünk, amelynek felhasználása és szükségessége a III. negyedévben felülvizsgálatra kerül. A fel nem használt tartalékot bérlakás felújítási célra I

A következőkben összefoglalást készítettünk a jelenleg kezelésünkben lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokról.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában jelenleg több mint 1400 db bérlakás van. Az önkormányzat tulajdonába 1993-ban került korábbi állami tulajdonból a mintegy 5800 db bérlakás. A folyamatos értékesítés következtében csökkent a lakásállomány a jelenlegi darabszámra.

Az önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 05-én kötött - többször módosított - megbízási szerződés alapján a KIK-FOR Kft. látja el az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások és egyéb helyiségek teljes körű kezelési feladatait. 2015. november 1-től a Társaság kibővített tulajdonosi jogokkal rendelkezik, gyakorolja a szobabérleti ingatlanokra, szociális bérlakásokra és egyes költségalapú ingatlanokra vonatkozó bérlőkijelölési jogköröket

A megbízási szerződés - mely egyértelműen rögzíti a tulajdonosi jogosultságokat és a működtetéssel összefüggő feladatokat - a KIK-FOR Kft. minden év január 15-ig elkészíti az adott évre vonatkozó előzetes lakásfelújítási ütemtervet.

A felújítási terv előkészítésénél a lakásállományt összetétele, elhelyezkedése, műszaki állapota, valamint törvényi előírások figyelembe vételével elemeztük.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány kb. 50-50%-ban szociális valamint nem szociális jellegű, melyek többsége összkomfortos és komfortos, műszaki állapotuk megfelelő. A fennmaradó rész szétszórtnan elhelyezkedő, zömében félkomfortos és komfortnélküli lakásokat tartalmaz és e körből is közel felének a műszaki állapota igen rossz.

Vannak hosszútávon gazdaságosan fel nem újítható ingatlanok, melyeknél szükséges megfontolni a későbbi megürítést, bontást, illetve eladást (pl.: Zsinór utcai, Kórház utcai, Műkerti sétányi ingatlanok). Az ezek értékesítésére vonatkozó javaslatunkat a *2016. évi Lakáshasznosítási javaslat* tartalmazza.

A nem szociális lakásállomány műszaki állapota megfelelő, ezek közül is kiemelkedő a homokbányai felújított lakások állapota (ezeknek a költségalapú ingatlanoknak a teljes tulajdonosi jogát továbbra is Kecskemét Megyei Jogú Város gyakorolja).

Társaságunk kezelésében vannak azonban olyan ingatlanok is, melyek felújítása rendkívül fontos lenne városképi megjelenése, helyi, ill. műemléki védettsége miatt; ezek nagy része szociális rászorultság alapján került kiutalásra.

Fentiek előrebocsátása mellett a bérlakásokat az alábbiak szerint csoportosítottuk a felújítási terv elkészítéséhez:

I. Szétszórtan elhelyezkedő bérlakások (108 db)

I.1. Üzemeltethető

I.2. Gazdaságosan nem üzemeltethető

II. Tömbházak (100 db)

II.1. Tisztán önkormányzati tulajdon

II.2. Résztulajdon

III. Védett épületek (30 db)

III.1. Funkció megtartásával hasznosítható

III.2. Funkció váltással hasznosítható

I. Szétszórtan elhelyezkedő bérlakások

Ezen épületek egy telken, általában összekapcsolva több lakás kialakításával, jellemzően közös udvarral, osztatlan közös tulajdonként működnek. Sok esetben természetben az ingatlanok használatilag meg vannak osztva, egymástól el vannak különítve. Kezelési szempontból - elsősorban műszaki állapot miatt - szükséges megkülönböztetni a gazdaságosan üzemeltethető, ill. a gazdaságosan nem üzemeltethető bérlakásokat.

A gazdaságosan nem üzemeltethető, ill. gazdaságtalan felújítású csoportba azon ingatlanok tartoznak, melyek esetében a rövidtávon szükséges karbantartási-, felújítási munkálatok költségei sokszorosai a lakbérbevételnek - jellemzően közelítik, illetve meg is haladják az ingatlan forgalmi értékét.

SZÉTSZÓRTAN ELHELYEZKEDŐ INGATLANOK JELLEMTŐ HIBÁI:

Az itt említett épületek szerkezeti egységei igen különbözőek lehetnek (vályog, téglá, beton, vasbeton, stb.) de átlagosan kiselemes cserépfedéssel rendelkeznek. Jellemzően ugyanazok a hibák lelhetőek fel ezeknél az épületeknél is mint a védett ingatlanoknál, azonban sokkal több technikai-kezelői problémát is felvet a bérbeadásuk.

A vegyes tulajdonú ingatlanok közüzemi költségeinek elosztása, annak névre vétele nem minden esetben egyszerű a bérlők számára. Az adott főmérőn (jellemzően víz és gáz) felhalmozott nagy tartozásokért a bérlő nem fizetése esetén a tulajdonos Önkormányzat vállal kezeséget. Több esetben előfordul ugyanis, hogy a szolgáltatást az adott szolgáltató korlátozza, vagy megszünteti mindaddig, míg a hátralék fennáll az adott lakóingatlan esetében. (E téma nem tartozik szorosan az anyaghoz, de többletköltséget jelent.)

Konklúziók: Ebbe a kategóriába tartozó ingatlanok egy részének további hasznosítását javasoljuk megfontolni. Egyes ingatlanok felújítása gazdaságtalannak bizonyulhat a felújítások költségét és a lakbérekből befolyó megtérülési bevételt figyelembe véve.

II . Tömbházak

Ezen épületek egy telken több emelet kialakításával, jellemzően panel vagy blokkos technológiával készültek, vegyes tulajdonban lévő társasház formájában működnek. Kezelési szempontból élesen elkülönül a tisztán önkormányzati tulajdonú tömbház kategória a vegyes tulajdonú társasházaktól, mind rendelkezési jog, költségmegosztás, vagy hibakezelés terén.

Társasházak esetén a közös szerkezeteket érintő kérdésekben a társasház közgyűlése dönt, melynek befolyásolására alacsony tulajdoni hányad esetén nincs lehetőség.

A KMJV. Önkormányzatának tulajdonában lévő tömbházak szerkezetileg két nagy csoportba oszthatók:

- Blokkos építési technológiájú épületek
- Paneles építési technológiájú épületek

A BLOKKOS ÉPÜLETEK JELLEMZŐ HIBÁI:

A blokkos épület jellegzetes hibái a blokkok csatlakoztatása mentén keletkező repedés, beázás, vakolatleválás. A külső falakon a parapetblokkok és az emeletmagas blokkok csatlakozása között jelentkeznek a legfeltűnőbbek a repedések. Szélességük az 5 mm-t is eléri. A blokkok csatlakozásánál azonban bizonyos mértékig mindenhol megjelennek az összeépítés pontosságától függő méretű repedések, melyek a függőleges hézagoknál feltűnőbbek.

A repedések mentén nedvességbeszivárgás, páralecsapódás, rovarjáratok is tapasztalhatók, mely általában a belső falfelületek elszíneződésével, esetleg penészesedéssel is járhat. A nedvesedés fő oka, hogy a blokkok közötti hézag vízküszöb nélküli kialakítású, ezért a homlokzaton lefolyó csapadékot a szélnyomás bepréselheti a rosszul tömített, illetve repedt hézagba.

Ugyanakkor sok épület esetében tapasztalható a homlokzati falblokkok szabálytalan repedésképződése, amely a merev elemkapcsolatoknak, illetve a falpanelek gátolt hőmozgásának tulajdonítható. Penészkárosodásokkal kell számolni, ha az eredeti, avult ablakokat korszerű, nagy légzárású nyílászáró szerkezetekkel cserélik le, de a homlokzatok hőszigetelését nem végeztetik el és nem változik a helyiségek szellőztetésének módja és hatékonysága sem. Ennek következtében megnő a helyiségek relatív páratartalma és időszakos belső felületi páralecsapódás következhet be a homlokzati falak és az alulhőszigetelt koszorúval készített födémelek csatlakozása mentén. Ilyen szempontból különösen veszélyeztetettek a legfelső szint sarokhelyiségei, ahol többdimenziós hőhidak alakulnak ki a homlokzati falak, attikafalak és zárófödémek csatlakozásánál.

PANELES ÉPÜLETEK JELLEMZŐ HIBÁI:

- A homlokzati falak jellemző hibái

Panelos épületeink épületfizikai és hővédelmi tulajdonságai különösen a nyolcvanas évek előtt épült épületeknél kedvezőtlenek, melynek eredménye a magas hőfelhasználás és a gyakori állagkárosodások (pl. penészesedő végfalak). Bár a hetvenes évektől a panelépületek szendvicsszerkezeteit belső magszigeteléssel látták el, mely elvileg megfelelő hőellenállást eredményez, azonban a szerkezeti csomópontoknál a hőszigetelés megszakad vagy

elvékonyodik, illetve a szigetelő hatást a külső és a belső vasbeton réteget összefogó vasalatok is gyengítik. Ennek következményei a komoly hőhidveszteségek és penészesedési problémák a csomópontoknál.

- A homlokzati szendvicspanelek hőhidjai

Általánosságban elmondható, hogy az iparosított technológiával létesített épületek hőhidvesztesége rendkívül magas. Ennek oka, hogy az anyagok inhomogenitásából eredő hőhidhatás és a geometriai hőhidhatás egyszerre jelentkezik.

Homlokzati panelek hézagképzési hibái - A hézagtömítés jelentősége és következményei

A nem megfelelő hézagzárás következményei hőhidképződés, penészkárosodás csomóponti acélbetétek korróziós károsodása, az ún. "zárt" hézagtömítési rendszer a szerkezetek károsodásának közvetlen oka lehet, mivel a szerkezetbe bejutó nedvesség vagy gravitációs úton, vagy páravándorlás formájában a legkedvezőtlenebb helyeken (azaz a hőhidaknál) lecsapódik, összegyűlik. Ez lehet az oka számos beázásnak és penészképződésnek. A különböző anyagú kitékkel végzett hézagtömítések jellemző hibái voltak:

- nem megfelelő tömítőanyag használata,
- nem megfelelő tartósságú tömítőanyagok használata, bedolgozási pontatlanságok és hibák.

A "nyílt" hézagtömítési rendszer hibái:

- gyártási hibák, pontatlan horonykialakítás,
- panelszél-csorbulások,
- a tömítőprofil elhelyezési hibái,
- a homlokzati panelek mérethibái,
- a homlokzati panelek szerelési pontatlanságai,
- a tömítőanyag természetes elhasználódása.

Panelos épületek tartószerkezeti problémái és hibái:

Jellemző gyártási hibák:

- nem megfelelő a betontakarás mértéke
- nem megfelelő helyre kerülnek be a betonacél hálók, rossz a hegesztés
- betonacélok beépítés előtti lekezelésének elmulasztása (rozsdamarás)
- hőszigetelő réteg hiánya a szerkezetben, ezzel betonátfolyások és hőhidak keletkezése
- sablon elhasználódása, ezzel együtt csomóponti kötések pontatlansága

Jellemző szerelési hibák:

A panelos épületek hibáinak legnagyobb része szerelési jellegű, mivel a helyszíni munkáknál kevésbé hatékony volt az ellenőrzés, és gyakran az időjárási körülmények is nehezítették a szerelési munkát.

A leggyakoribb hibák:

- Szállítás, vagy beemelés során megsérült elemek beépítése,
- Hegesztéskor a hőszigetelés kiégetése,
- Nem megfelelő panelfelfekvés biztosítása,

- A homlokzati panelok hibás elhelyezése,
- Csomóponti hőszigetelések hibás elhelyezése,
- Csomóponti acélbetétek nem megfelelő betontakarása,
- Csomóponti hegesztések nem megfelelő minősége
- Nem megfelelő betonminőség és tömörítés.

Tetőszigetelési hibák

A panelos épületek lapostetői a lényegét tekintve nem különböznek más építési módokban kivitelezett lapostetőktől, vagyis a leggyakrabban előforduló hibák is hasonlóak a következők szerint:

- Vízelvezetési hibák

A leggyakrabban előforduló hibafajta, amely a nem megfelelő lejtésképzés, illetve az adott csapadékvíz szigeteléshez előírt minimális lejtésnél kisebb tetőlejtés kialakításának eredménye. A tetőfelületen tartósan megmaradó csapadék hosszabb idő alatt a csapadékvíz-szigetelés helyi, vagy teljes tönkremenetelét okozhatja.

- Hőszigetelési hibák

Ide tartoznak az alkalmatlan hőszigetelő termékek használata (pl. nem lépésálló hőszigetelés beépítése a csapadékvíz-szigetelés alatt, a tetőszigetelő rétegek "elkúszása" a hibás termékválasztás és szigetelési technológia miatt, nedvességre érzékeny hőszigetelő anyagok beépítése stb.).

- A nedvesség elleni védelem hibái

Ide tartozik a párazáró réteg elhagyása, vagy alkalmatlan termék használata, a gőznyomás kiegyenlítésére alkalmatlan termékek használata, a páraakumuláció megoldatlansága stb.).

- Alkalmatlan csapadékvíz-szigetelés beépítése

Itt általában korábbi felújítás(ok) során beépített csapadékvíz szigetelésekről van szó, amelyeknél gyakran előfordul silány szigetelő lemezek vagy bevonatok használata, az elemi szigetelési szabályok megszegése, a csapadékvíz-szigetelés megfelelő védelmének elmulasztása (vagy a védőréteg lepusztulása - de ez már üzemeltetési hiba).

- Szegélyezési hibák

Ide tartoznak az attikafalak szegélyezésének és lefedésének hibái, a felépítmény-, fal-, cső- és rúdszegélyezések hibái, valamint a tetőösszefolyók beépítési és szegélyezési hibái.

- Dilatációs hibák

A sávszerű, nagy hosszúságú panelos épületeknél mind a csapadékvíz-szigetelés, mind pedig a kiegészítő szerkezetek szakszerű dilatációja szükséges, és ennek elmulasztása vagy hibás kialakítása a szigetelés teljes tönkremeneteléhez vezethet.

- Üzemeltetési és karbantartási hibák

Általános az a hazai gyakorlat, hogy a lapos tető szigetelések szakszerű és rendszeres felülvizsgálatát, a tetőfelület megtisztítását, a lepusztult védőréteg pótlását és a hibák javítását nem végzik el. Ennek következménye gyakran a csapadékvíz-szigetelés és a kiegészítő szerkezetek idő előtti károsodása, vagy tönkremenetele.

Konklúziók: Felújítások tervezése összességében a mai kornak nem megfelelő vékony szerkezet által bekövetkező nagy hőveszteség, valamint emiatt megjelenő esetleges penészedések és a nyílászárók rossz légzárása miatt szükséges. A homlokzatszigetelés valamint a nyílászárók fokozott légzárásúvá tétele erre a kérdésre megoldást jelenthet. Jelenleg a fenti problémával a KMJV. Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi tömbházak érintettek:

- Petőfi Sándor utca 16.
- Nyíri út 77/C.
- Kvarc utca 4. (csak homlokzatszigetelés szükséges)
- Széchenyi stny. 4. (csak nyílászáró csere szükséges)
- Horváth Döme utca 1/A. - 1/B.
- Mátis Kálmán utca 1. (csak nyílászáró csere)
- Mátis Kálmán utca 10.
- Mátis Kálmán utca 16.
- Rávágy tér 7.

1db tömbházi lakásra vetítve a nyílászárók cseréjének valamint a teljes homlokzati szigetelés felhordásának kivitelezési költsége előkalkulációnk szerint átlagosan cca. bruttó 560 ezer Ft lenne.

Hosszútávon a panelépületekkel kapcsolatban azonban muszáj megemlíteni a konstrukciós, és kivitelezési hibákat melyek következtében ezidáig az acélkapcsolatok nagymértékben károsodhattak. Ezért a szerkezeteket az elkövetkezendő 20 éven belül szükséges lesz megbontani a kapcsolódások ellenőrzése miatt. Csak az ellenőrzések során állapíthatók meg az esetleges felújítások és beavatkozások költségei.

III. Védett épületek

Belvárosi, jellemzően egyszintes épületek, melyet homlokzata vagy a kapcsolódó ingatlanokkal együtt összességében építészeti értéket képvisel, ezért vagy a műemlékvédelmi törvény, vagy a 67/2009. (XII.17.) KR. sz. helyi rendelet alapján védettséget élvez. Az ingatlanok forgalmi értéke - belvárosi elhelyezkedése miatt - magas. Felújítás (amennyiben szükséges lakásösszevonás, vagy átalakítás) után azonban piaci alapon is bérbe adható, ezért megfontolandó a funkcióváltás.

Kiemelt feladat lehet városképi szempontból is az önkormányzati tulajdonrészrel rendelkező műemléképületek felújítása önkormányzati forrásból a társtulajdonossal közösen (pl. Szabadság tér 3., Rákóczi út 2.)

A VÉDETT ÉPÜLETEKNÉL ELŐFORDULÓ JELLEMZŐ HIBÁK:

Átlagos hibák az épületeken:

- fagy és eső, ill. szél okozta károk,
- konstrukciós hibák,
- rossz kivitelezés,
- megelőző karbantartás hiánya, ill. késői felújítás

A fent leírt hibákon kívül nagy hányadban előforduló hibaként kell megjegyeznünk a talajvíz, ill. talajpára elleni szigetelések hiányát, illetve előregedését az alap és a falazat között, mely salétromossághoz és-vagy a falazat átnedvesedéséhez valamint penészedéshez vezet. Ez utóbbi problémákat számos bérlő jelzi Társaságunk felé. A Kecskemét, Műkert városi művészlakások egy része szintén ezzel a problémával küzd. Itt az összes villaépület műemlékileg védett és több konstrukciós probléma okoz károsodást az adott ingatlanokon. A palafedés az idők múlásával elvékonyodott, keresztmetszete csökkent, több helyen megrepedt, ezáltal a csapadékvizet is könnyedén áttereszt, így a padlástér és a földemek átáznak, és a beltérben beázást okoznak. Fentiek miatt a tetőfelújítások is indokoltak, melyet

már sokáig halogatni nem lehet.

Konklúziók: Ezen ingatlanok felújítását javasoljuk komplexen kezelni, esetlegesen pályázati források bevonásával történő kivitelezéssel.

Előkalkulációink szerint egy ingatlan teljes műemléki felújításának költsége többszöröse a hagyományos illetve nem védett épületekének.

A LAKÁSFELÚJÍTÁSOK 2016. ÉVI TERVEZETT PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE

A tervezet alapját a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjával történt egyeztetés során meghatározott keretösszeg képezi.

A tervezetben a költségek negyedéves bontással kerültek ütemezésre.

Ennek megfelelően a tervezetet, annak teljesíthetőségét, illetve az év hátralévő részének tervezetét a KIK-FOR Kft. negyedévente egy negyedéves értékelő jelentés keretében felülvizsgálja.

I. negyedév:

	Bruttó költség [E Ft]
Villámvédelem felújítása:	
-Horváth Döme utcai nyugdíjsház villámvédelmének felújítása.	673
Felvonó felújítás:	2 616
-Petőfi S. u. 16-18. felvonó felújítása.	
Lakás felújítás:	
-8-12 lakás felújítása.	3 810
-Rákóczi út 2. sz. alatti épülete szükséges balesetmegelőzési munkálatai.	1 778
Gázüzem berendezések és kémények felújítása:	
-Rávagy tér 7. gázórák le- és visszaszerelése	2 159
-Lakások gáz készülékeinek és kéményének felújítása.	508
Előre nem tervezhető bontási, építési és felújítási munkálatok:	1 270

II. negyedév:

Villámvédelem felújítása:	
-Nyíri út 77. C nyugdíjsház villámvédelmének felújítása.	654
Felvonó felújítás:	1 086
-Rávagy tér 7. felvonójának felújítása.	
-Horváth Döme utca nyugdíjsház felvonójának felújítása.	
Lakás felújítás:	
-8-12 lakás felújítása.	3 810
-Arany J. u. 6. sz. alatti épület balesetmegelőzési munkálatai.	3 556
Gázüzem berendezések és kémények felújítása:	2 794
Előre nem tervezhető bontási, építési és felújítási munkálatok:	1 270

III. negyedév:

Felvonó felújítás:	3 873
-Mátis K. u. 16. épület felvonójának újítása	
Lakás felújítás:	3 048
-6-10 lakás felújítása.	
-Műkerti művészvillák részleges felújítása.	2 032
Gázüzem berendezések és kémények felújítása:	2 794
Előre nem tervezhető bontási, építési és felújítási munkálatok:	1 905
Lépcsőházak teljes felújítása:	1 664
-Széchenyi sétány 4. (kapucsengő nélkül) lépcsőházának részleges felújítása.	
Mezeiváros és Ürgés Integrált szociális jellegű városrehabilitáció	6 000
-Tartalék keret. Amennyiben nem szükséges erre a célra felhasználni, úgy lakásfelújítási célra kerül felhasználásra. Ebben az esetben ez további 12-16 lakás felújítását jelenti.	

IV. negyedév:

Felvonó felújítás:	7 239
-Széchenyi stny. 4. felvonójának felújítása.	
Lakás felújítás:	1 016
-3-4 lakás felújítása.	
Gázüzem berendezések és kémények felújítása:	2 540
Előre nem tervezhető bontási, építési és felújítási munkálatok:	1 905

I. negyedév összesen:	12 814
II. negyedév összesen:	13 170
III. negyedév összesen:	21 316
IV. negyedév összesen:	12 700

2016 ÉV ÖSSZESEN:	60 000
--------------------------	---------------

A keretösszeg alapján meghatározott tervezet a KIK-FOR Kft. ingatlankezelési feladatai ellátásának legszükségesebb költségeit tartalmazza, az összes kezelésben lévő ingatlan teljes körű felújításának költségei meghaladják a jelen tervezetben szereplő összeget. A felújítási javaslaton felül a közeljövőben szükségessé váló egyéb felújítások tételes felsorolását a következő fejezet tartalmazza.

A gázüzemű készülékek és az ezekhez tartozó füstelvezető szerkezetek felújítására, cseréjére, illetve teljes átépítésére – a jogszabályi környezet, és a hatóságok elvárásainak változása miatt erősen megváltozott előírások miatt – a keretösszegben erre a célra elkülönített összegek előre láthatólag nem lesznek teljes mértékben elégségesek. Erre a célra további tartalékkeret felállítását javaslom.

A 2016. évi felújítási tervjavaslaton felül a közeljövőben szükségessé váló egyéb, a keretösszegegen felüli felújítások

(becsült bruttó értékben)

Felújításra tervezett ingatlanok és az elvégzendő munkálatok: /javasolt prioritási sorrendben/

1. Arany J. u. 6.

Belső udvari tető és homlokzat teljes felújítása, lépcsőházfestés és vakolatjavítás, lépcsők csúszásmentesítése, függőfolyosók felújítása, légakna üvegtető helyreállítása:

Várható bekerülési ktg.: bruttó 12,6 M Ft.

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült. A belvárosban található, védett épületről van szó. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat. A födémek BH-tálcás vasbeton szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül 1 db műkő lebegőlépcső helyezkedik el. A belső udvar felett az I. és II. emeleten vasbeton függőfolyosó szolgálja a lakásokba történő bejutást. Ezek a függőfolyosók alsó betonacél hálói súlyosan korrodáltak, a szükséges betontakarás a szerkezetenél hiányzik, az idők folyamán kifagyott. A tető háromállószerű szerkezettel bír, melyen a héjalás nagyrészt szintén kifagyott. Az épület földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleteken lakások találhatók.



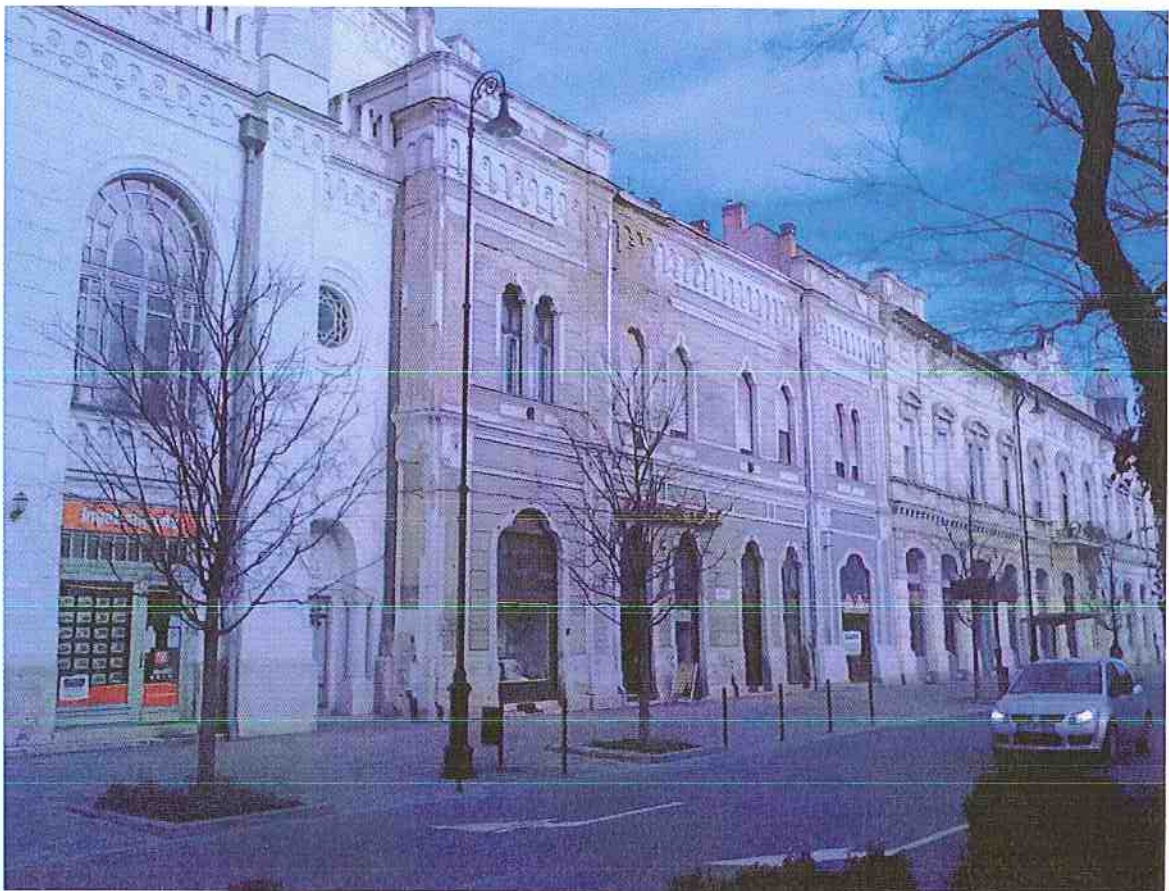
2. Rákóczi út 2.

Teljes homlokzati felújítás, belső oldal tetőszerkezet részleges felújítása, függőfolyosók felújítása, felületképzési munkák.

Várható bekerülési ktg: bruttó. 20,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült. A belvárosban található, védett épületről van szó. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat. A födémek BH-tálcás vasbeton szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül 1 db műkö lebegőlépcső és 1 db csigalépcső helyezkedik el. Az épület fő és hátsó homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott. A 90-es években a főhomlokzati tetőszakasz felújítása megtörtént, de a belső részen ugyanez nem történt meg, így szükségessé vált ennek a résznek is a felújítása. Egyenlőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserepezés esetén. Az épület főhomlokzati földszintjén üzlethelyiségek találhatóak, de a károsodott homlokzati rész főként az emeleti lakásokat érintik.



3. Katona J. u. 15.

Tetőszerkezet felújítása, udvari homlokzat részleges felújítása, szerkezeti hibák javítása.
Várható bekerülési ktg: bruttó 14,7 M Ft.

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. A teljes ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



4. Csilléri u. 9-11.

Homlokzatvakolat csere (hőszigeteléssel), ereszcatorna és egyéb bádogos felújítások, tetőhéjazat felújítása.

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 13,3 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan a 70-es évek elején épült. A külvárosi részben található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb 25 cm). A födémek BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül két szintre vezető kétkarú vasbetonlépcső helyezkedik el. Az épület összes homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott, így szükségessé vált a felújítása, hőszigeteléssel és bádogos szerkezetekkel történő kiegészítése. Egyenlőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserépfedés esetén.



5. Csilléri u. 13-15.

Homlokzatvakolat csere (hőszigeteléssel), ereszcatorna és egyéb bádogos felújítások.

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 12,6 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan a 70-es évek elején épült. A külvárosi részben található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb 25 cm). A födémek BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül két szintre vezető kétkarú vasbetonlépcső helyezkedik el. Az épület összes homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott, így szükségessé vált a felújítása, hőszigeteléssel és bádogos szerkezetekkel történő kiegészítése. Egyelőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetleges új palafedés esetén. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



6. Bethlen krt. 38.

Tetőszerkezet felújítása (cserép és cserépléc csere), kémények karbantartása (szükség esetén felújítás), homlokzat vakolat javítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 14 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



7. Hunyadi város 48.

Tetőszerkezet felújítása (cserép és cserépléc csere), kémények karbantartása (szükség esetén felújítás), homlokzat vakolat javítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 15,4 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan együttes az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése, esetlegesen új kéményekkel történő kiváltások szükségesek a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



8. Munkácsy utca 9.

Teljes tetőszerkezeti felújítás, teljes héjazat csere, kapcsolódó bádogos munkák, kéményfelújítások, teherhordó szerkezetek felújítása, vakolat.

Várható bekerülési ktg: bruttó 11,2 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó vegyes falazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



9. Nagykőrösi utca 34.

Tetőfelújítás, homlokzati javítások, felületképzések.

Várható bekerülési ktg: bruttó 15 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.



Természetesen a felsorolt ingatlanok értékesítése, illetve a pályázatos forrásból történő, teljes körű felújítása esetén a fenti, részleges felújításokat tartalmazó javaslatok érvényüket veszítik.

Felhívom továbbá a figyelmet a jelen fejezetben taglalt munkálatok és a becsült költségek csupán az ingatlanok részleges felújítását fedezik. A teljes körű felújításuk költségének meghatározására külön kalkuláció szükséges, amely nem része jelen felújítási javaslatnak.

Kecskemét, 2016. január 15.