

FELÚJÍTÁSI JAVASLAT

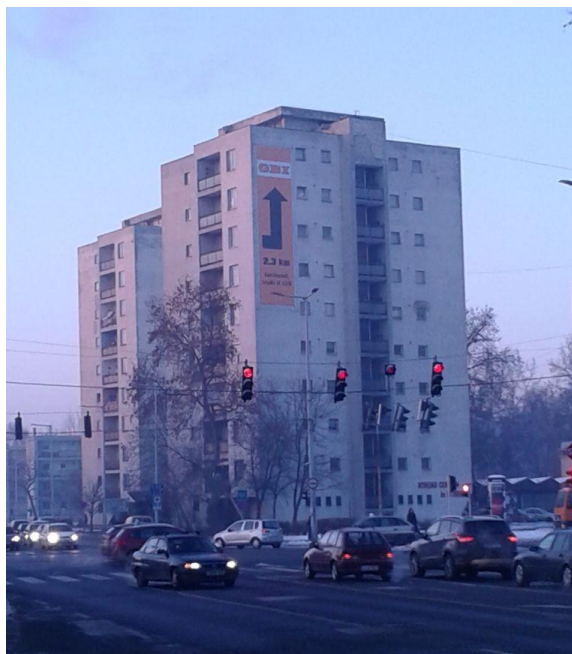
KMJV. Önkormányzat részére
A 2017. évi költségvetési tervéhez

TÁJÉKOZTATÓ

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás állománnyal kapcsolatban

KMJV. Önkormányzata részéről a 2017. évben a legszükségesebb, a lakóingatlan állomány funkciójának fenntartása céljára szolgáló 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 teljeskörű felújításához.

A 2015. évben külső szakemberek bevonásával elkészítettett érintésvédelmi, villámvédelmi, és tűzvédelmi jegyzőkönyvekben feltárt hiányosságok a 2016. évben kijavításra kerültek.



A tavalyi év során a Társaságunk által kezelt tömbházak jelentős részében a személyfelvonók az előírásoknak megfelelő módon felújításra kerültek. Kivétel volt ez alól a Rávány tér 7. szám alatti tömbház, valamint a Széchenyi stny. 4. egyik felvonója, melynek felújítására a 2017-es évben kerül sor.

A korábbiakban a balesetmegelőzési és lépcsőház felújítási munkák is jelen terv részét képezték, azonban az idei évben már a megváltozott számviteli koncepcióból kifolyólag ezeket a munkákat karbantartás keretében végezzük.

A 2017-es év során állagmegóvási és balesetmegelőzési munkákat végzünk a Rákóczi út 2. szám alatti ingatlan tetőszerkezetén és kéményén, valamint a Csongrádi út 34. és 35. szám alatti lakóingatlanokon.

A lépcsőházelújítási munkákat folytatjuk a Széchenyi stny. 4. szám alatti tömbház lépcsőházi szerkezetein. Beépítésre kerül egy új kaputelefon rendszer, valamint megvalósulnak az ehhez szükséges lépcsőházi nyílászáró javítások és cserék. Mindemellet felújításra kerül az épület másik személyfelvonója is (az első felvonó a tavalyi év alatt esett át a felújítási munkálatokon).

A lakóingatlanok szignifikáns részében javítani kívánjuk a gáz berendezési tárgyak használhatóságát, előírásoknak való megfelelőségét, illetve a balesetmentesítését mely sok esetben csak a gépész tervező bevonásával, a készülékek cserével együtt kivitelezhető. Tovább súlyosbítja a problémát, sok esetben béleletlen kéménybe kötött készülékről van szó, ugyanis ilyen szerkezetbe



jelenleg tilos újból bekötni a készülékeket, a füstgáz elvezetők kibélelése kötelező, melyet a szakhatósággal engedélyeztetni kell. A gázkészülékek cseréi, esetleges szerelvények javítása, és a kéménybélelések elvégzése jelentős költségekkel jár. Az idei évben a lakásfelújítási munkák jelentős részében gázkészülék és fűtésrendszer korszerűsítési munkákat fogunk végeztetni.

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 darabszámmra.

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 a 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 szociális valamint nem szociális jellegű, melyek többsége összkomfortos és komfortos, műszaki állapotuk megfelelő. A fennmaradó rész szétszórtan 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 *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 lelhetők 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 az ingatlan kezelője vállal kezességet. 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 legfeltűnőbbben 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 födécek 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 kittekkel 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 panelek hibás elhelyezése,
- Csomóponti hőszigetelések hibás elhelyezése,
- Csomóponti acélbetétek nem megfelelő betontakarása,
- Csomóponti hegesztések nem megfelelő minősége
- Nem megfelelő betonminőség és tömörítés.

Tetőszigetelési hibák

A paneleos 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 páraelszívótetés 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 paneleos 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.
- Mátyás Kálmán utca 1. (csak nyílászáró csere)
- Mátyás Kálmán utca 10.
- Mátyás Kálmán utca 16.
- Rátság tér 7.

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 állapíthatóak 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 társ tulajdonossal 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 elöregedését 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 átereszt, így a padlástér és a födémek 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 2017. 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 jelen tervezet nem tartalmazza az KMJV Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakásokon elvégezni szükséges összes felújítási munkát, csupán az erre a célra kijelölt fedezeti keret alapján készült. Az összes szükséges felújítás költségei ezt jelentősen meghaladják. A felújítási javaslaton felül a közeljövőben szükségessé váló egyéb felújítások közül a legfontosabbak felsorolását a következő fejezet tartalmazza.

Mindemellett várható, hogy az elvégzendő munkálatok költségeihez képest alacsony felújítási keret nem teszi lehetővé a megürülő bérlakások szükséges felújítását, így a *felújítás elmaradása miatt ezek egy része kiadhatatlanná válik. Az üresen álló bérlakások száma előre láthatóan növekedni fog.*

I.-X. havi:

	Bruttó [e Ft]
Felvonó felújítás:	209
-Rávány tér 7.	
Lakás felújítás:	15 615
76 lakásban (Lakások épületvillamossági-, épületgépészeti hálózatának, szanitereinek, nyílászáróinak, burkolatainak és beépített tartozékainak felújítása, korszerűsítése.)	
Gázüzem berendezések felújítása és fűtés hálózat felújítások:	6 000
5 lakásban	
Lapostető szigetelés felújítása	390
-Rávány tér 7.	

XI-XII havi:

Lakás felújítás:	8 526
16-24 lakás (Lakások épületvillamossági-, épületgépészeti hálózatának, szanitereinek, nyílászáróinak, burkolatainak és beépített tartozékainak felújítása, korszerűsítése.)	
Gázüzem berendezések felújítása és fűtés hálózat felújítások:	6 350
5 lakás	
Széchenyi stny. 2-4. lépcsőházfelújítás	
-Teljes felcsengető rendszer, és tartozékainak beépítése	2 910

I.-X. havi összesen: (2017. XI. 15-ig történő elszámolással)	22 214
XI.-XII. havi összesen: (2017. XII. 15-ig történő elszámolással)	17 786

2017. év összesen:	40 000
---------------------------	---------------

A 2017. évi felújítási tervjavaslaton felül a közeljövőben szükségessé váló egyéb, a keretösszegen felüli felújítások

(becsült bruttó értékben)

Felújításra tervezett ingatlanok és az elvégzendő munkálatok:

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 15,5 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 helyezkedik el. A belső udvar felett az I. és II. emeleten vasbeton függőfolyosó szolgálja a lakásokba történő bejutást. A függőfolyosók és a homlokzat a 2016. év folyamán balesetmegelőzési helyreállításon estek át, melyek azonban csupán a legszükségesebb veszély elhárítási feladatokat foglalták magukban, a hosszú távú állagmegőrzéshez további munkálatok szükségesek.

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. 29,4 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. Így a homlokzatról lehulló vakolatdarabok miatt balesetveszélyes állapot alakulhat ki. 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 találhatók, 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 21,1 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



4. Csilléri u. 9-11.

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

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 19,2 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. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



5. Csilléri u. 13-15.

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

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 18,1 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 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 20,1 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



7. Hunyadi város 48.

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

Várható bekerülési ktg: bruttó 22,3 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 valamint a falak talajpára általi felázása látszik egyes falaknál a kültérben és beltérben egyaránt.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



8. Munkácsy utca 9.

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

Várható bekerülési ktg: bruttó 16,2 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.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



9. Nagykőrösi utca 34.

Tetőfelújítás, homlokzati javítások, felületképzések.

Várható bekerülési ktg: bruttó 21,5 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



10. Műkerti művészvillák.

A művésztelepi épületek építése 1910. évben kezdődött. Az épületek helyileg Kecskemét kertvárosias környezetében találhatók. A felmenő falazataik nagyméretű téglából épültek, a pinceterek boltozottak, a többi földem fa földem. Az emeleti-tetőtéri helyiségek mennyezetei és ferde tetőinek belső síkjai két réteg deszkázatra felhordott stukatúrból állnak. A bonyolult tetőidomok eredeti fedése pontosan nem ismert, de jelenleg palafedéssel bír.

A műkerti művészvillák műemléki védelem alatt álló épületek. A 6 művészvilla épület eltérő műszaki állapotban van, így az azokon végzendő felújítási munkák is eltérőek. A műemlék voltukból kifolyólag teljes felújításukat költséges és időigényes tervezési és szakértői tevékenységnek kell megelőznie.

Várható bekerülési ktg: megközelítőleg bruttó 494 M Ft

11. Luther-palota (Szabadság tér 3.).

Az épület az 1900-as évek elején épült, melyet az evangélikus egyházközség építtetett Mende Valér tervei alapján. Az épület mára már erősen elhasználódott állapotban van. Az elmúlt évek, évtizedek alatt több kisebb, részleges felújításon esett át. Mostanra szükségessé vált a teljes tető héjazatának (jelenleg műemlék jellegű pala) és a bádогоzásának cseréje. A tető egyes szerkezeti részei szintén elkorhadtak, de nagy része megfelelő felületi kezelés és részleges cseréi után az új héjalás súlyát képes elviselni. Műemlék- és építészetvédelmi közbenjárást igényel ugyan, de javaslatot tennénk nagyobb felületen védelmet nyújtó fémlemez fedés alkalmazására a jelenleg, már elavult palafedés helyett.

A pince feletti földem erősen elkorrodált állapotban van, haladéktalan megerősítést igényel. Jelenleg folyik a szerkezet megerősítés tervezése. A szükséges szakvélemény, tervezés és engedélyeztetés időtartamára az érintett földemrészek ideiglenes dúcolattal alátámasztásra szorulnak.

Mindezekon túl a teljes épület korából fakadóan erősen elhasznált és elavult állapotban van, mielőbbi felújításra szorul.

A várható bekerülési ktg meghatározásához tervdokumentáció és szakvélemények készítése szükséges, amelyek önmagukban is igen költségesek. Meghaladják az idei évben a felújításra szánt keret lehetőségeit.

Az épület az alapvető állagmegóvási munkálatok elvégzése nélkül rövid időn belül használhatatlanná és balesetveszélyessé válhat.

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, 2017. 09. 13.