

Döntéselőkészítő dokumentum

Zalaszentgrót Város Önkormányzata részére

A Gyár utcai szegregátum rehabilitációja projekt

TOP-4.3.1-15-ZA1-2016-00003

Készítette:

Szentgróti Fejlesztési Ügynökség

2020. 02. 24.

Frissítés: 2020. 03. 03.

2020. 03. 12.

Tartalomjegyzék

Előzmények	2
Projektadatok	2
Az ingatlan műszaki állapota	3
Megvalósítási lehetőségek	5
1. Megvalósítás az akcióterületen belül:	5
1.1. A jelenlegi épület felújításával	5
1.2. A jelenlegi épület részleges visszabontásával	6
1.3. A jelenlegi épület elbontásával, új épület építésével	6
1.4. A jelenlegi épület elbontásával, mobilházak telepítésével	6
2. Megvalósítás az akcióterület kibővítésével	6
3. Megvalósítás az akcióterületen kívül	7
Összefoglalás	9

Előzmények

Projektadatok

A felhívás címe: Leromlott városi területek rehabilitációja

A Projekt címe: A Gyár utcai szegregátum rehabilitációja - TOP-4.3.1-15-ZA1-2016-00003

A projekt keretében Zalaszentgrót Város Önkormányzata 140 007 320 Ft. összegű támogatásban részesült.

A projektben vállalt beruházási tevékenység:

A modern szociális bérlakások kialakítása, komfortossítása az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületben energiahatékonyság javítással egybekötve. A tevékenységek:

- tartószerkezeti elemek, tető, homlokzat, födémek felújítása, szigetelése;
- beépíthető fürdőszobai szaniterak, konyhai mosogató és szerelvények beszerzése;
- telken belüli hiányzó közművek kiépítése;
- kifejezsetten a célcsoport számára rendelkezésre álló, 40 m² alapterületű közösségi helyiség kialakítása
- kert és udvarrendezés

A projekt TSZ szerinti beruházási része 100.191.334,- Ft + ÁFA.

A projekt szorosan kapcsolódik a **Komplex program a Zalaszentgrót szegregált településrészén élők felzárkóztatására** pályázathoz, az abban megvalósításra kerülő közösségi, munkaerő-piaci, oktatáshoz és a szolgáltatásokhoz valós hozzáférést javító, egészségügyi és bűnmegelőzési tevékenységek segítik a célcsoport reintegrációját.

Mindkét projektben - Zalaszentgrót Város ITS-ében megfogalmazottak alapján – kijelölésre került az un. akcióterület, amely a Gyár utca 57-63. számú, összesen 5 db ingatlant foglal magában.

Az elfogadott pályázati program megvalósítását több tényező is nehezíti, akadályozza:

- a csökkentett támogatási összeg nem elegendő a pályázatban foglalt műszaki tartalom megvalósítására
- mérföldkövek időkorlátja, az építési program kivitelezésének határideje
- a program előkészítettségének hiánya
- a lakott ingatlan felújítási, építési tevékenységei csak az érintett lakók átmeneti kiköltöztetése mellett valósíthatók meg

Jelen dokumentumban át kívánjuk tekinteni a program megvalósításának lehetséges alternatíváit.



Az ingatlan műszaki állapota

2020. február 19-én a fejlesztés tárgyát képező Zalaszentgrót, Gyár utca 59. szám alatti ingatlanon ismételt helyszíni szemlét tartottunk.

Feltárás nélkül a tapasztalható, hogy az épületen évek, évtizedek óta nem végeztek semmilyen állagmegőrző karbantartást.

Tetőhéjazat sérült, hiányos, amitől emelet feletti födémen beázás tapasztalható.



Földszint felett és emelet felett is fagerendás födém van. A födém anyaga feltárás nélkül megállapítható a hiányzó mennyezetvakolatnál és kívülről, ahogy a fa födémgerendák felfeksznek a teherhordó falra és végeik a homlokzati síkig kilóg. (lásd fotók).



Ezek állapota jól megtekinthető, ahol a leázástól a födém alsó síkján nádszövetből álló, vakolathordozó réteg levált.



Itt egyértelműen látható, hogy a fa födémgerendák korhadtak, némelyik csaknem teljes keresztmetszetében. Teherbírásuk nemcsak kérdéses, hanem aggasztó. Állagromlás foka miatt már nem felújítható, teljes csere indokolt.

A tetőszerkezet, az emeleti (csupán) 25 cm vastag homlokzati falak és az emelet feletti födémek elbontása mindenképp szükséges.

Homlokzatvakolat jelentős mértékben levált, eltűnt. **Teherhordó falakon nagymértékű repedés, szétnyílás nem látható**, ami esetleg süllyedésre, alapozási hibára utalna.

Itt felmerülhet a részleges bontás lehetősége, vagyis a földszinti homlokzati teherhordó falakig (38 cm vastag kisméretű tömör téglafalazat) kizárólag részletes, feltáró statikai vizsgálat után. Ez tisztázná a tartószerkezet állapotát, az alapozás meglétét, mélységét, közbenső tartópillérek elhelyezésének szükségességét.

Megvalósítási lehetőségek

1. Megvalósítás az akcióterületen belül:

Az akcióterületen belül történő megvalósítás esetén minden esetben biztosítani kell az **érintett lakók átmeneti elhelyezését**.

A pályázati kiírás a lakások kialakítása tekintetében az alábbi előírásokat tartalmazza:

„A beavatkozási helyszín esetében a lakás hasznos alapterületének teljesítenie kell a költözők száma szerinti alábbi kritériumot:

- 1 fő esetén minimum 30 m^2
- 2 fő esetén minimum 30 m^2
- 3 fő esetén minimum 35 m^2
- 4 fő esetén minimum 40 m^2
- 5 fő esetén minimum 48 m^2
- 6 fő esetén minimum 55 m^2

Minden további költöző esetén $+5\text{ m}^2/\text{fő}$ hasznos alapterületet kell biztosítani.”

A 2020. februári adatok alapján: (sajnos a mai napig nem kaptam meg a kért adatokat, aktualizálása később)

Lakásban élők száma	Érintett lakások száma	Elvárt lakásméret a beköltözés után
1 fő		30 m^2
2 fő		30 m^2
3 fő		35 m^2
4 fő		40 m^2
5 fő		48 m^2
6 fő		55 m^2
7 fő		60 m^2

1.1. A jelenlegi épület felújításával

A pályázat benyújtási szakaszában az épület szemrevételezése és alaprajzának felvétele történt meg, az építési beruházás költségeinek tervezése – a kiírásnak megfelelően – a **2016. évi építőipari átlagárak figyelembevételével történt, és így nettó 143.050 e Ft összegben került meghatározásra**. A KSH által kiközölt építőipari árindexváltozás a vizsgált időszakban (bázis: 2016.) a teljes iparág tekintetében 26,37 %-os, az új építések tekintetében 35,0 %-os növekedést mutatott ki.

Tekintettel arra, hogy a projekt előkészítettsége – építési engedélyeztetési vagy kiviteli terv szintű dokumentáció hiányában – pontos, aktuális ajánlatkérésére nem ad lehetőséget, továbbá a támogatás csökkentett összegére tekintettel kimondható, a TSZ szerinti **műszaki tartalom plusz forrás bevonása nélkül nem teljesíthető**. (Ezzel kapcsolatban – a szerződéskötés szakaszában, 2019. március 14-én kifogás került benyújtásra a Pénzügyminisztérium Regionális Fejlesztési Programok Végrehajtásáért Felelős Helyettes Államtitkárság részére, amely 2019. augusztus 5-én érdemi vizsgálat nélkül elutasításra került.)

1.2. A jelenlegi épület részleges visszabontásával

Felmerült azon lehetőség, hogy a **kétszintes épület első emeletének visszabontása után** – amely a helyszíni szemle megállapításai alapján elengedhetetlen - **az épület új tetőszerkezetet kapna, és a földszinten maximum 5-7 db lakás kialakítását lehet megvalósítani, kert és udvarrendezéssel.** A közösségi tér kialakítására – a hatályos HÉSZ beépítettségi előírásaira való tekintettel (15% - 229,2 m²) – nem áll mód. A jelenlegi TSZ műszaki és szakmai vállalásai azonban nem teljesülnének teljes körűen, hiszen a támogatás 11 db lakás felújításáról szól.

1.3. A jelenlegi épület elbontásával, új épület építésével

Az akcióterületen belüli megvalósítás egyik lehetséges alternatívájaként felmerült, hogy az ingatlan teljes elbontása után teljesen új lakóépület felépítésével valósítsuk meg a programot.

Építőipari vállalkozóval történt előzetes szóbeli ajánlatkérés alapján új építésű, alacsonyabb műszaki tartalmú (pl. legolcsóbb burkolatok, szerelvények, stb.) megoldással, sorház formájában az építés megvalósítható cca. bruttó 400 000 Ft/m² áron. Ezen megoldás – és rendelkezésre álló összeg – alapján legfeljebb 317,5 m² ingatlan helyezhető el. A pályázati kiírás alapján az 1 fős lakóingatlan mérete min. 30 m², így max. 10 db lakóegység kivitelezésre van lehetőség.

A Helyi Építési Szabályzat szerkezeti terve alapján a teljes akcióterület Lf-2 (falusias lakóterület) besorolású. A szabályozási terv tartalmazza a vonatkozó előírásokat, amely 18.§ 2. a pontja szerint „Az Lf jelű falusias lakóterületen elhelyezhető épület: - telkenként legfeljebb 2 lakás...”. **Ez alapján a sorház kivitelezése – 11 db lakóingatlannal – nem engedélyezett.**

1.4. A jelenlegi épület elbontásával, mobilházak telepítésével

A döntés-előkészítés szakaszában megvizsgáltuk a jelenlegi épület lebontásával, és konténer házak telepítésével kapcsolatos ötlet megvalósítási lehetőségeit is.

Árajánlatokat kértünk be, a megrendelő által teljesítendő feladatok (pl. alépítményi munkák, közműcsatlakozások kiépítése, bedaruzási feladatok) nélkül átlagosan 180 -220 e Ft/m².

A Helyi Építési Szabályzat szerkezeti terve alapján a teljes akcióterület Lf-2 (falusias lakóterület) besorolású. A szabályozási terv tartalmazza a vonatkozó előírásokat, amely 18.§ 2. a pontja szerint „Az Lf jelű falusias lakóterületen elhelyezhető épület: - telkenként legfeljebb 2 lakás...”. **Ez alapján a telken nem helyezhető el 11 db lakóegység konténer.**

Másik problémát az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről előírásainak megfeleltetés jelenti. A lakás célú használatba vételei eljárás folyamán vizsgálatra kerül többek között a fűtés kialakítása, amelynél a **tartalékfűtés kialakítására megoldást nem találtunk.** (az elektromos fűtési rendszer mellett pl. vegyes tüzelési rendszer tűzvédelmi szempontból, gáztüzelésű pedig közművek hiányában nem alakítható ki.)

2. Megvalósítás az akcióterület kibővítésével

A projekttervezés során felmerült, hogy az ingatlantól délre lévő, önkormányzati tulajdonban álló földterület kerüljön bevonásra az akcióterületbe.

A kérdéses terület a külterület 010088 hrsz-ú ingatlan, amely a hatályos Helyi Építési Szabályzat övezeti besorolása alapján beépítésre nem szánt terület, Védelmi erdőterület (Ev), amelynek szabályozása **szerint** „Az Ev jelű védelmi erdőterületen közmű építmény és út kivételével építményt és épületet elhelyezni nem lehet.”

Ezen előírás alapján **az akcióterület déli irányú kibővítése nem megvalósítható.**

3. Megvalósítás az akcióterületen kívül

A projekttervezés során megvizsgáltuk a jelenlegi lakók átköltöztetésének lehetőségét akcióterületen kívülre. A pályázati kiírás ad erre lehetőséget, azonban az abban megfogalmazott követelmények közül kiemelném, hogy **a kiköltöztetés nem hozhat létre új szegregátumot, a felkészített célcsoporttagok integrált környezetbe költöztethetők.** (Ezen előírásra való tekintettel ebből a forrásból nem valósítható meg az ITS részét képező Anti-szegregációs Programban nevesített „Bérlakások kialakítása az Ifjúság u. 1. szám alatt található volt szakmunkásképző intézményben” intézkedés.)

A program átalakulna: a lakófunkció bővítése során ingatlanvásárlás történne, a város szociális bérlakás állománya növekedne. A beköltözőkkel egyedi bérleti szerződések kerülnének megkötésre.

Megvizsgáltuk az elérhető ingatlankínálatot a projektköltségvetés által megszabott maximális cca. 8.000.000,- Ft értékhatárt figyelembe véve. Az alábbi listát az interneten elérhető ingatlanközvetítő oldalakról összegyűjtve, szigorúan előzetes tájékozódás céljából állítottuk össze. Az alábbi táblázatok a 2020. február 5-ei állapotot tükrözik, megjegyzendő, hogy egy állandóan változó adatbázisra épülnek, így az alábbi táblázatokat esetleges felhasználás előtt frissíteni szükséges.

Zalaszentgrót városban: 7 db ingatlan

Település/városrész	Ingatlan jellege	Állapota a képek alapján	Alapterület m2	Eladási ár
Zalaszentgrót/Aranyod	családi ház	felújítandó (közművek a telek előtt)	60	6 999 000
Zalaszentgrót/Zalaudvarnok	családi ház	felújítandó (víz, villany, csatorna van; fűtés konvektor)	100	7 000 000
Zalaszentgrót/Zalakoppány	családi ház	felújítandó (közművekkel ellátott, fűtés egyedi)	85	3 990 000
Zalaszentgrót/belváros	családi ház	felújítandó (közművesített, gáz az udvarban)	68	6 900 000
Zalaszentgrót/Csáford	családi ház	közművesített, téliesíteni szükséges	67	6 200 000
Zalaszentgrót/Zalakoppány	családi ház	felújítandó (elkezdtek felújítani, tető megerősítve, villany lecsövezve)	70	3 500 000
Zalaszentgrót/Zalaudvarnok	családi ház	felújítandó (fürdőszoba szerintem nincs)	79	6 600 000

A környező településeken: 12 db ingatlan

Település/városrész	Ingatlan jellege	Állapota a képek alapján	Alapterület m2	Eladási ár
Kallósd	családi ház	felújítandó (házba víz, villany gáz bevezetve, csatorna nincs a faluban, derítőt létesíteni kell, nincs fürdőszoba)	60	4 200 000
Zalabér/Rákóczi u.	családi ház	felújítandó (összközműves)	110	4 690 000
Batyk	családi ház	víz és villany a házban, gáz- és csatorna hozzájárulás befizetve.	64	5 800 000
Pakod	családi ház	felújítandó (víz, villany, csatorna va, gáz a telken belül)	120	8 900 000
Zalavég	családi ház	felújítandó (víz, villany, gáz, csatorna az utcában)	58	4 300 000
Zalavég	családi ház	felújítandó (víz, villany, csatorna a házban, gáz az utcán)	80	4 900 000
Zalavég	családi ház	felújítandó (komfortos)	70	3 500 000
Türje	családi ház	jó állapotú (összközműves)	71	6 500 000
Türje	családi ház	felújítandó	100	5 000 000
Türje	családi ház	komfortos, közepes állapotú	95	7 200 000
Türje	családi ház	felújítandó (összkomfortos)	74	7 000 000
Türje	családi ház	felújítandó (komfort nélküli)	50	3 200 000

A lista alapján átlagosan 5.664.000,- Ft az ingatlanok átlagára, azonban a – hirdetési oldalakon fellelhető képek alapján – **minden esetben felújítás szükséges.**

A 3. pontban bemutatott megoldási javaslat további akadályokat vet fel:

- **A benyújtott pályázat** - és a mellékleteként benyújtott Projektelőkészítő Dokumentáció - **egyértelműen az akcióterületen belüli beavatkozást tűzte ki célul, nem a kiköltöztetést.** Ez a megoldás szöges ellentéte a tervezett beavatkozásnak.
- A kiköltöztetés a *Komplex program a Zalaszentgrót szegregált településrészén élők felzárkóztatására* c. program megvalósíthatóságát teszi kérdésessé, ugyanis felvetődik a kérdés, hogy a program résztvevői kiköltözés esetén egyrészt hogyan motiválhatók a megkezdett projektben való további részvételre, másrészt technikailag hogyan kivitelezhető a program folytatása. A projekt vezetőivel történt egyeztetés alapján kijelenthető, van esély arra, hogy ezen **megoldás ellehetetleníti a már folyamatban lévő humán fejlesztést.**

Összefoglalás

A tervezési időszakban felmerült megoldási javaslatok, ill. a fent bemutatott nehézségek, korlátozások és kizáró okok összefoglalását az alábbi táblázat tartalmazza:

Megoldási javaslat	Nehézségek, korlátozások, kizáró ok
Megvalósítás a pályázati program szerint – meglévő épület felújításával	<ul style="list-style-type: none">forráshiány
Megvalósítás a helyszínen – emelet visszabontásával	<ul style="list-style-type: none">csak max. 5-7 lakás alakítható kinem fér el a közösségi tér
Megvalósítás a helyszínen – teljes elbontással, sorház kialakítással	<ul style="list-style-type: none">csak max. 2 lakóegység helyezhető el
Megvalósítás a helyszínen – teljes elbontással, konténerházak telepítésével	<ul style="list-style-type: none">csak max. 2 lakóegység helyezhető elhasználatbavételi engedélyt nem kapunk rá
Megvalósítás akcióterület kibővítésével	<ul style="list-style-type: none">a lehetséges terület véderdő, nem beépíthető
Megvalósítás akcióterületen kívüli kiköltöztetéssel	<ul style="list-style-type: none">teljesen ellentétes a meglévő programmalellehetetleníti, megnehezíti a Komplex program megvalósítását

Figyelembe véve

- a pályázati kiírás rendelkezéseit
- a benyújtott pályázati anyag és mellékleteit
- a támogatási összeget,
- a hatályos helyi építési szabályzat előírásait
- a város ITS-ét
- ill. a vonatkozó egyéb jogszabályi (pl. OTÉK) előírásokat

a projekt akcióterületen belül – plusz forrás bevonása nélkül – nem megvalósítható.

A 2020.02.25-ei jegyzői-polgármesteri megbeszélésen a felsorolt megoldási javaslatokat áttekintettük, és a fent leírtak alapján a 3. pontban szereplő, **Megvalósítás akcióterületen kívül kiköltözéssel** alternatíva további egyeztetése mellett döntöttünk, amellyel kapcsolatban a Magyar Államkincstárral mielőbbi kapcsolatfelvétel szükséges.

A döntés-előkészítő dokumentum 2020.02.26-án megküldésre került a MÁK részére. 2020.03.02-án Szabó Judit elszámolás ellenőrzési referens telefonon arról tájékoztatót, hogy a dokumentumot áttekintették, az abban foglalt megállapítások helytállóak. Elmondta azt is, hogy a projekt szakmai tartalmának ilyen mértékű módosítása előtt javasolt az IH-val való előzetes egyeztetés, állásfoglalás kérés.

A fentiek alapján 2020.03.03-án a Pénzügyminisztérium Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító hatóságánál írásban kezdeményeztük előzetes konzultáció megtartását, amely időpontjával kapcsolatban a mai napig nem kaptunk tájékoztatást.