

FŐÉPÍTÉSZI szakmai vélemény:

Batthyány utca 9. (hrsz 91) lakóépület **tetőfelújítás pályázat**

CEGLÉD VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érkeztetés dátuma:	C/16371-11/2020
Előzetes napja:	2020. SZEP. 01
Előzetes:	Ungvári T.
Melléklet:	db

A 9/2018. (V.30.) önkormányzati rendelet 15 §. szerinti szempontokat mérlegelve a következő szakmai véleményt adom:

- A benyújtott pályázat szakmailag **megfelel az elvárt követelményeknek.**
- A nyíráspótlásra nem volt szükség.
- A pályázó nyilatkozott, hogy **rendelkezik a felújításhoz szükséges költséggel.**
- A pályázó erre az épületre korábban nem kapott támogatást.
- Az épület elhelyezkedése alapján a belváros- Műemléki Környezetben található, a történelmi városrész parasztpolgári lakóépületek kevés számú megmaradt épülete, így a teljes felújítása a belvárosi városkép szempontjából is fontos.
- A Tulajdonos szándéka az épület teljes homlokzati felújítása, mely ütemezetten zajlik. Az utcai homlokzatot érintően eddig a nyílászárókat cserélte ki az engedélyezett tervdokumentációk szerint. Az állag megóvás alapján most a Tulajdonos számára a rossz állapotban lévő tetőszerkezet cseréje az elsődleges, hogy az épület beázása megszűnik, és a homlokzati felújítás későbbiekben javasolt.
- A lakóépület épület 2019 június óta védelem alatt áll. A Cegléd Város településképi védelméről szóló 37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében a **76. számon van nyilvántartva.**

Tervezett felújítási munkák:

- meglévő teljesen elöregedett fedés bontása;
- cseréplécezés cseréje;
- tetőcserépfedés cseréje;
- tetőbádogozás javítása, cseréje (csatorna, falszegély, kémény).

Az új tervezett fedés a bejelentési dokumentációnak megfelelően hódfarkú fedés lesz. A tervezett fedés anyaga Bramac hódfarkú beton cserép, mely elsődlegesen költséghatékonyság miatt előnyös, megjelenésben a hódfarkú fedési képet mutatja. A méretében azonban a hagyományos hódfarkú cseréphez képest dupla nyomású, így a történelmi fedéshez képest nem egy hagyományos megoldás. Látványban a fedési kép a hagyományoshoz közelít, tökéletes vízzárást biztosít, szerkezetileg gyorsabban rakható. Fontos, hogy a fedés szerkezetileg **ne jelentsen jelentős többlet terhet az épület számára és mindez a kivitelezésben statikailag is ellenőrzött legyen.** (Elviekben súlyuk közel azonos, a tervezett beton: kb. 54 kg/m², cserép 61 kg/m²). Látványban a **tetőszerkezet megjelenése, építészeti formája nem változik, az épület eredeti megjelenése a felújítás után sem sérül.**

A Tervezett felújítási munka a helyi védelem alatt álló épületre elvárt minden építészeti követelményt teljesít.

- A Pályázó által benyújtott költségvetés **bruttó 9.776.978 Ft** bekerülési költséget tartalmaz.

A benyújtott költségvetés ellenőrzésre került. A Vállalkozó mennyiségi anyagbontásban, és 3 részekre bontott egyösszegű munkadíjban adta meg ajánlatát.

A benyújtott mennyiségek alapján a TERC költségvetés 2020-2. félévi árait használva (6000 Ft nettó rezsioráddijjal számolva) egy Terc-es költségvetést is elkészítettem, így a munkadíj ellenőrizhető lett. A TERC által vidékfejlesztési pályázatokhoz biztosított MV sablon által elfogadott rezszi óráddijak jellemzően a következők: (35) Ácsmunka 6420 Ft, (41) Tetőfedés 6420, (43) Bádogozás 5810 Ft.

Az épület becsült bruttó alapterülete 250 m², a tetőfelülete a 30-35 ° tetőszerkezettel ~400 m², így a mennyiségek közelítően elfogadhatóak, részletes konszignáció szerinti mennyiségi kimutatás nincs.

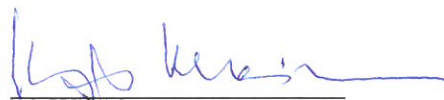
A TERC költségvetés alapján a felújítás 8.807.293.- Ft bruttó bekerülési költséget mutatott, melyből a munkadíj rész 3.372.740 Ft+ÁFA, így a vállalkozói árajánlatban szereplő díj (3,9 mFt+áfa) elfogadható.

Az igényelt támogatás: a maximális 3.000.000.- Ft.

A hatályos 9/2018 (V.30) Ök. rendelet értelmében a pályázati keret felhasználásnak elsődleges építészeti szempontjai, hogy **a közterületről látható, különleges építészeti értéket képviselő vagy az épület megjelenésében jelentős szerepet játszó épületrész kerüljön felújításra.** A felújítandó lakóépület sarok épület, így a felújításra szoruló tetőszerkezet két utcafronton jelentkezik, **a tetőszerkezet fele felülete belső oldali udvari elhelyezkedésű.** A Vállalkozói költségvetés természetesen egy egységben kezeli a teljes épületet. A tetőfedés felújításánál az. önkormányzat támogatása az utcafrontot érintő költségekre vonatkoztatva a TERC alapján ~ 4.4 mFt , így annak a közel 50%- javasolt, az épület felújításhoz **2.500.000.- Ft –t összegű támogatást javaslok** (mely a beruházás **28 %-a**) .

Ez az arány a korábbi években tetőfelújításra megítélt támogatás mértékével közelítően azonos.

Cegléd 2020. szeptember 1.



Ilyés Marianna

városi főépítész

hivatal: +36 53- 511 400/ 371 mellék

mobil: +36 70-198 9232

email: foepitesz@ceglédph.hu