



Előterjesztés száma: 35.

Némethné Sikos Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	I.11.		X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető	I.15.					
Aljegyző	I. 15		PFB		OKEB	
Jegyző	01. 16.		I.18.			

Meghívott személy: -

Mellékletek:

1. Bártfai-Szabó Gábor árajánlata
2. Kuli László árajánlata
3. Nagy Attila felvetései

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2018. január 25-i ülésére

Tárgy: Döntés a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az Erdő utca 101. sz. alá történő átköltöztetésének lehetőségéről, az ingatlanon található épület belső átalakítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata tervezői ajánlatok bekéréséről döntött a 2092 Budakeszi, Erdő utca 101. sz., 899. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon álló épület (korábban 1200 adagos főzőkonyha) áttervezésére, kiviteli- és amennyiben szükséges, engedélyezési tervek elkészítésére.

A tervezési feladatra azért kerül sor, mert a Budakeszi Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának (SNI-s gyerekek) az épületbe történő áthelyezése merült fel, és az igényeknek megfelelően itt ki kellene alakítani az alábbiakat: 4 csoportszoba és a hozzá kapcsolódó egyéb kiszolgálóhelyiségek (tornaszoba, melegítőkonyha, étkező, szülői váró, tanári szoba, mellékhelyiségek).

A tervezési feladat 20 fős gyermeklétszámra szól, akadálymentes megközelítéssel, a speciális nevelési igényű gyermekek oktatási intézményeire vonatkozó tervezési előírások betartásával.

3 tervezőt kértünk fel ajánlat adásra: Bártfai-Szabó Gábort, Nagy Attilát és Kuli Lászlót.

A tervezők közül ketten a megadott határidőig megküldték ajánlatukat, melyek a mellékletben olvashatók.

Mindkét tervező ajánlata úgy szól, hogy az átalakítás tartószerkezetet nem érint, ezáltal nem engedélyköteles. Tehát kiviteli tervekről beszélünk.

Kuli László ajánlata: 1.800.000,- Ft bruttó

Bártfai-Szabó Gábor ajánlata pedig: 4.380.000,- Ft + ÁFA=5.562.600,- Ft bruttó

Nagy Attila észrevételeket tett (3 lehetőséget vázolt fel) az átalakítással kapcsolatban, ajánlatot nem adott. (3. sz. melléklet)

A helyszín és a tervezők előzetes tényközlései ismeretében az alábbi tájékoztatást adom:

A telek és az épület nem igazán felel meg az iskolaszabványnak, így feltételezhetően az SNI-s gyermekeknek sem. Iskolaszabvány (24203-2:2012) szerinti telekméret 25 m²/fő, pihenőterület 3 m²/fő, max. beépítés 30 %, oktatóhelyiség 10 m-re a szemközti épülettömegtől, illetve a kötelező helyiségeknek csak kb. a fele fog beleférni ebbe az épületbe.

Az épület eddigi funkciója és lelakottsága okán elég korlátozottan használható. Gépészethez, elektromossághoz, válaszfalakhoz, burkolatokhoz, aljzathoz mindenképp hozzá kell nyúlni, hogy működőképes legyen más funkcióra. Itt minimálisan kell számolni kb. 100-150.000 Ft/m²+áfa felújítási költséggel, tehát a kb. 400 m² esetén **40-60 millió Ft+áfa minimum a belső átalakítás költsége.** (Ekkor még a nyílászárók, homlokzat, tető, és udvar nem készült, csak a ház belseje.)

Az ÁNTSZ-t is megkerestük, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a jelenlegi állapot megfelelő-e iskola céljára, illetve milyen átalakítások mellett tudják elfogadni az épület iskolaként való használatát. A helyszíni bejárásra – kérésükre – 2018. január 15. után kerül sor.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és annak megvitatását követően a határozati javaslatot elfogadni.

Budakeszi, 2018. január 11.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s. k.
polgármester

A. Határozati javaslat

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2018. (I. 25.) Kt. határozata a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az Erdő utca 101. sz. alá történő átköltöztetésének lehetőségéről, az ingatlanon található épület belső átalakításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete átalakítja az Erdő utca 101. szám alatti ingatlant, a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az ingatlanba történő átköltöztetése céljából.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó Kuli László tervezővel a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az Erdő utca 101. szám alatti ingatlanon található épület átalakítására a tervezési szerződést ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírja.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1. pontban szereplő, az átalakításra előirányzott 60.000.000.- Ft + ÁFA összeget az önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló rendelet előkészítésekor a kiadások körébe tervezze be.

Felelős: 1. és 2. pont: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
3. pont: dr. Szelenczy Gabriella jegyző

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: döntést követő 15 napon belül
3. pont: az önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló rendelet elfogadása

B. Határozati javaslat

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2018. (I. 25.) Kt. határozata a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az Erdő utca 101. sz. alá történő átköltöztetésének lehetőségéről, az ingatlanon található épület belső átalakításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem kívánja átalakítani az Erdő utca 101. szám alatti ingatlant, a Széchenyi István Általános Iskola Napraforgó tagozatának az ingatlanba történő átköltöztetése céljából.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete visszavonja a Budakeszi Széchenyi Általános Iskola Napraforgó tagozatának elhelyezése tárgyában hozott 404/2017. (X. 25.) Kt. határozatát és a Napraforgó tagozat elhelyezésének helyt adó Budakeszi, Erdő u. 101. szám alatti épület közoktatási intézménnyé alakítása tervezésére árajánlatok bekéréséről szóló 461/2017. (XI. 28.) Kt. határozatát.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
Határidő: azonnal

Budakeszi Város Önkormányzata
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia Polgármester asszony részére
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

Tárgy: Tervezési ajánlat a 2092 Budakeszi, Erdő utca 101., 899 hrsz. alatti épület átalakítására

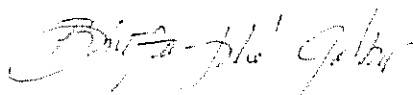
Tisztelt Polgármester asszony!

Köszönjük a megkeresést, a tervezési feladatra az alábbi ajánlatot adjuk:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Alapadatok | |
| | övezeti besorolás | Lk2 |
| | beépítési mód | oldalhatáron álló |
| 2. | Tervlista | |
| | Építészeti vázlat | |
| | - Helyszínrajz | 1:500 |
| | - Alaprajz | 1:200 |
| | - Metszet | 1:200 |
| | - Homlokzatok | 1:200 |
| | - Távlati képek | |
| | Kiviteli terv | |
| | - Alaprajz | 1:50 |
| | - Metszetek | 1:50 |
| | - Homlokzatok | 1:50 |
| | - Nyílászáró konszignáció | 1:50 |
| | - Lakatos konszignáció | 1:50 |
| | - Részletrajzok | 1:20,10 |
| | - Árazatlan költségvetés kiírás | |
| | - Gépész kiviteli terv | |
| | - Elektromos kiviteli terv | |
| | - Tartószerkezeti kiviteli terv | |
| 3. | Tervezési díj kalkuláció | |
| | Épület alapterülete | 365 m ² |
| | <u>Általános tervezői díj</u> | <u>12 eFt/m²+ áfa</u> |
| | Ajánlati ár | 365 x 12 eFt/m² = 4.380 eFt +áfa |
| 4. | Határidő | |
| | Vázlat terv leadása: | - megbízástól számított 2 hét |
| | Kiviteli terv | - vázlat terv leadástól számított 4 hét |
| 5. | Fizetési feltételek | |
| | Vázlat terv elfogadásakor | - a tervezési díj 50 %-a |
| | Kiviteli terv leadáskor | - a tervezési díj 50 %-a |
| 6. | Egyéb | |
| | - A tervezési terület határa a telekhatár. | |

Budapest, 2017. december 20.

Tisztelettel:


Bártfai-Szabó Gábor építész



BÁRTFAI-SZABÓ
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
2092 Budakeszi, Avar utca 46.
Adószám: 14347966-2-13
Cégjegyzékszám: 13-09-120783
Banksz.: 11742001-20060941

Bártfai-Szabó Építésziroda Kft.

Bártfai-Szabó Gábor építész vezető tervező

Telephely: 2092 Budakeszi, Avar utca 46.

Tel: 06-1-319-0153, 06-20-396-2822

e-mail: bszg@t-online.hu

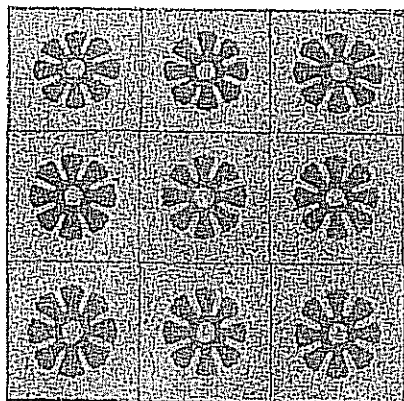
TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

A"

SZÉCHENYI ISTVÁN ÁLTALÁNOS ISKOLA
NAPRAFORGÓ TAGOZATÁNAK ÁTKÖLTÖZTETÉSE

tervezési munkáira

(új cím: 2092 Budakeszi, Erdő utca 101. hrsz: 899)



készítette:

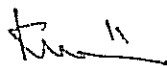
Kuli László

építész - vezető tervező

KAMARAI SZÁM: É1-13-O699

(2093 BUDAJENŐ, ADY ENDRE UTCA 50.)

A MAGYAR ÉPÍTŐMŰVÉSZEK SZÖVETSÉGÉNEK TAGJA



2017. DECEMBER

I. SZÖVEGES FELADATELEMZÉS

TERVEZÉSI FELADAT:

A fent nevezett belterületi telken álló, korábban 1200 adagos főzőkonyha funkciójú épület átalakítása és korszerűsítése a tagozat befogadására alkalmas módon. A terv -lehetőség szerint- nem engedélyköteles beavatkozások révén érje el a kívánt célt. Erre a hatályban lévő törvények lehetőséget adnak, így a beruházás rövidebb idő alatt megvalósulhat.

ELŐZETES MEGÁLLAPÍTÁSOK:

Az épület bejárásának tapasztalatai, a kapott felmérési dokumentáció és a tagozat funkcionális igényei alapján az alábbi előzetes megállapításokat tehetjük:

- Az ingatlan elhelyezkedése a településszerkezeten belül a funkció befogadásához ideális, jó megközelíthetőségű, a település csendes részén található.
- Az ingatlan kertje kicsi és kettéosztott, területéből parkolás céljára nagyobb területet leválasztani nem lehetséges, mert minden négyzetméterre szükség lesz a játszóudvarhoz.
- Az épület tartószerkezeti szempontból megfelelő állapotban van, károsodások nem észlelhetők rajta, süllyedéseknek nyomát nem találtuk.
- A tetőfedés és a bádogos szerkezetek rossz állapotban vannak, javításukkal vagy cseréjükkel számolni kell. Ugyanez igaz az épület körüli beton járdákra és kerítésekre.
- A meglévő közműbekötések az új funkciót el tudják látni, kapacitásbővítésre nem lesz szükség.
- Az épület az új funkciót csak teljes körű energetikai felújítás után tudja befogadni. (hőszigetelés, nyílászárók cseréje, gépészeti és elektromos rendszerek újjáépítése... stb.)
- Az épület a telken nem növelhető tovább, tehát a meglévő belső térrel és udvarral kell gazdálkodni, ami figyelembe véve a 20 fős gyereklétszámot és a jelenlegi intézményt, elegendőnek tűnik, de a szakhatóságoknál egyedi elbírálást kell kérni, mivel az MSZE 24203-5 jelű -gyógypedagógiai oktatási intézményekre vonatkozó- szabványban szereplő alapterületeket és funkciókat a meglévő alapterülettel nem lehet teljes körűen biztosítani.
- Az épület hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, új gépészeti és elektromos rendszerének kiépítése nem engedélyköteles építési tevékenység, ha az átalakítás nem érinti az épület tartófalait és földemjeit. Az így kialakított oktatási épület használatba vételéhez viszont használati mód változást kell engedélyeztetnie az Önkormányzatnak.

Kun

KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK:

A meglévő alaprajzot figyelembe véve a tagozati intézmény alaprajza engedélyköteles beavatkozás nélkül kialakítható, de a szabványban előírt alaprajzi méretek nem biztosíthatók.

A szabványok a jogszabályokban előírt általános követelmények teljesítésére adnak egy lehetséges megoldást. Tehát a szabványokban foglaltaktól el lehet térni, de legalább azzal egyenértékű más megoldást kell alkalmazni és az egyenértékűséget bizonyítani kell.

Jelen esetben az Önkormányzattal közösen kell egy olyan tervezési programot megállapítanunk és írásban rögzítenünk, amely kitér arra, hogy a tagozat nem önálló intézmény, hanem az iskola mellett működik és a 20 fős plafon létszám 4-6 fős csoportokra oszlik. A kis csoportlétszámhoz a szabvány ajánlásain belül kell meghatározni a megfelelő, de nem túlzó alapterületeket és azt vázlattervi szinten előzetesen le kell egyeztetni a szakhatóságokkal. Ezekről a megállapodásokról az érintettek által aláírt emlékeztetőt kell felvenni, amelyre a használati mód változás engedélyezésekor lehet majd hivatkozni. A kiviteli tervdokumentációt csak ezen megállapodások birtokában érdemes véglegesíteni.

(Amennyiben az egyeztetések során a szakhatóságok merev elutasításába ütközünk, abban az esetben az átépítéstől az Önkormányzat még mindig elállhat, a tervezőnek pedig csak az addig elvégzett munka arányában fizet tervezési díjat, külön megegyezés alapján.)

II. TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

A BERUHÁZÁS KÖLTSÉGBECSLÉSE:

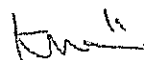
Az épület hasznos alapterülete:	~ 285 m ²
Új iskolaépület becsült fajlagos költsége hasznos alapterületre vonatkoztatva:	238 eFt/m ²
(Építőipari Költségbecslési Segédlet 2015 alapján)	
Az átalakítás költségbecsléséhez használt fajlagos költség:	150 eFt/m ²
(Tapasztalati tényezők alapján.)	
Az épületátalakítás becsült nettó bekerülési költsége:	$285 \times 150.000 = 42,75 \text{ MFt}$
A tervezési díjszabáshoz számolt díjalap (nettó):	<u>45 MFt</u>

A Magyar Építész Kamara szerint egy ilyen nagyságrendű beruházás teljeskörű (építészet, statika, gépészet, elektromos tervezés) nettó mérnöki tervezésének díjszorozója: ~10,0%.

Az I-es díjosztályba tartozó (átlagos feladat, összetett tervezési igény) épület díjszorozója: 1,0.
A tervfázisok felosztása százalékosan: előkészítő terv 15%, engedélyezési terv 30%, kiviteli terv 55%. Jelen esetben engedélyezési terv nem készül, tehát összesen 70% kerül felhasználásra a teljes tervezési munkából.

Jelen feladatra vonatkoztatva: $45 \text{ M Ft} \times 0,10 \times 1,0 \times 0,7 = 3.150.000 \text{ Ft (nettó)}$ ajánlott tervezési díjat jelent, ami a beruházás becsült nettó költségének 7,0 %-a.

Tervezési ajánlatunk az engedménnyel együtt: 1.800.000.-Ft (bruttó !),
ami a beruházás becsült nettó költségének 4,00 %-a.



TERVEZÉSI FÁZISOK:

1. ELŐKÉSZÍTŐ TERV M = 1:100
(a beszerzett információk és tervezési program alapján készített számítógépes felmérési-, és építészeti tervek, látványtervvel, tűzvédelmi műleírással, épületgépészeti és elektromos számításokkal, rendszer leírással, az Önkormányzat és az iskola vezetőivel, az Érdi Tankerülettel, valamint az ÁNTSZ-el leegyeztetve.)
HATÁRIDŐ: 2018. JANUÁR 25.
2. KIVITELI TERV M = 1:50
(építészeti, épületgépészeti és elektromos kiviteli tervek műszaki leírásokkal, bontási tervekkel, 3 nyomtatott és 1 digitális példányban, szakmanként árazatlan költségvetési kiírással)
HATÁRIDŐ: 2018. FEBRUÁR 15.

MINDÖSSZESEN: 1.800.000 Ft (A BERUHÁZÁS 4,00 %-A)

IV. A TERVEZÉS EGYÉB RÉSZLETEI

Az ár bruttó összeg, a tervezési munkákról Áfa-mentes számlákat adunk.

Fizetés és számlázás egy összegben, a kiviteli terv átvétele után történik. Az Áfa-mentes számlázhatóság érdekében az Önkormányzat külön szerződést kell kössön az építész, az épületgépész és az épületvillamossági tervezővel. A megajánlott tervezési díj a három szakág tervezési díját összevontan tartalmazza.

TERVEZŐK:

			kamarai szám
Építész:	Kuli László	építész, vezető tervező	É1-13-0699
Épületgépész:	Balla Sándor	épületgépész tervező	GT-13-9838
Épületvillamosság:	Multer Gábor	épületvillamossági tervező	01-65550

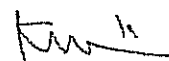
(Az elkészült tervek szerzői jogvédelem alatt állnak, azok áttervezését csak a tervezők beleegyezésével lehet más tervezővel átterveztetni vagy folytatni. Építés közben a tervektől csak a tervező tudtával és beleegyezésével lehet eltérni.)

A tervben és a megajánlott tervezési díjban nincsenek benne:

- geodéziai felmérés (átalakításnál mellőzhető)
- statikai terv (nem engedélyköteles átépítésnél nem releváns)
- talajmechanikai szakvélemény készítése (átépítés esetén nem releváns)
- kertterv (csak helyszínrajzi részletességgel ábrázolva tervezzük meg, az áthelyezésre alkalmas játékok helykijelölésével, növényesítési és burkolási javaslattal)
- közútcsatlakozási tervek (csak helyszínrajzi részletességgel ábrázolva)
- belsőépítészeti tervek (bútorozott alaprajzokat adunk át)
- tervezői művezetés (külön megegyezés alapján elvégezzük)

Budajenő, 2017. december 18.

Felkérésüket megköszönve, tisztelettel:



KULI LÁSZLÓ

ÉPÍTÉSZ - VEZETŐ TERVEZŐ

É1-13-0699

(2093 BUDAJENŐ, ADY ENDRE UTCA 50.)

MELLÉKLET

Tervezési referenciáim, oktatási és kulturális intézmények:

- KALÁSZ MŰVÉSZETI ISKOLA, KISTANTERMES ZENEOKTATÁSI INTÉZMÉNY, IPARI ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSÁVAL ÉS BŐVÍTÉSÉVEL, BUDA-KALÁSZ, 2003
- ÁLTALÁNOS ISKOLA TORNATERME ÉS ÖLTÖZŐI, MŰEMLÉK ÉPÜLETEGYÜTTES RÉSZEKÉNT KIALAKÍTVA, BUDAJENŐ, 2006
- HATCSOPORTOS ÓVODA TERVE MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBEN, BUDAJENŐ, 2012
- HAGYOMÁNYÓRZÓK HÁZA, KÖZSÉGI MŰVELŐDÉSI HÁZ FELÚJTÁSA, BUDAJENŐ, 2015
- GROSSMANN-HÁZ, EGYETEMI APARTMANHÁZ MŰEMLÉKI ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉVEL ÉS BŐVÍTÉSÉVEL, MÁD, TOKAJ-HEGYALJA, 2016

(BŐVEBB REFERENCIÁK A SOLARCHITECT.HU WEBOLDALON)

Némethné Sikos Krisztina
ügyintéző
Budakeszi Város Polgármesteri Hivatal
2092 Budakeszi, Fő u. 179.

Tisztelt Némethné Sikos Krisztina!

A SZIA Napraforgó tagozata Erdő utca 101. alatti tervezési feladataival kapcsolatos megtisztelő felkérésükre, az alábbiakban válaszolok.

A helyszínt jól ismerem, ezúttal Önnel együtt is volt szerencsém bejárni, teljes körűen megismerni. Ez alapján véleményem az, hogy az épületben nem szerencsés a tervezett funkciót elhelyezni, mert rendkívül gazdaságtalan megoldás. Lelkiismeretlen tervezőként a tervezési feladatokra ajánlatot adnom nem ütközne akadályba. Helyi lakosként, és egyben gyakorló építészként azonban szeretném ezúton jelezni, hogy meggyőződéseim szerint a város számára az átalakítási munkák ésszerűtlen költséget jelentenének.

Nézetem szerint az adott körülmények és szándékok között az alábbi lehetőségek merülnek fel:

1. Az épületben elhelyezésre kerül a Napraforgó tagozat ideiglenes jelleggel.
2. Az épületben elhelyezésre kerül a Napraforgó tagozat végleges jelleggel.
3. A ház eladásra kerül.

1. Ideiglenes hasznosítás járulékos munkái.

A ház több ütemben épült, szigetelések nélkül, az elektromos hálózat és fűtés teljesen elavult. Az épület beosztása átalakításra szorul, hogy a célnak megfeleltethető legyen. Amennyiben ideiglenes elhelyezésre szolgálna, úgy a cél a lehető legminimálisabb költség. Esetünkben ez kizárólag úgy oldható meg, ha eleve feltételül szabjuk, hogy hatósági engedélyek (a szükséges műszaki előírások jelentős költségei) nélkül alakítjuk át, a minimálisan elvárható kulturált komfort és biztonságos használat igényeit szem előtt tartva. Ez esetben az elhelyezés mindenféle engedélyt nélkülöz. Szükséges munkák: elektromos és gépészeti kialakítás a helyiség igény erejéig, de min. a ház fele- $\frac{2}{3}$ -a. Mivel mérők, kapcsolószekrény, kazán, ezek engedélyeztetései stb.stb. ugyanúgy szükségesek, mosdók építése szintén, így az elektromos és gépészeti kiépítés költsége csaknem azonos a végleges elhelyezés esetén fellépő költségekkel. Az eddig részletezett munkák, továbbá a válaszfalak áthelyezésének szükségessége, a rengeteg csempeburkolat, szintkülönbségek, bontandó kémények és nyílászárók, stb.stb. miatt, az oldalfalvakolatok és aljzatok bontása és újjáépítése szükséges. Nem lehet "csak kifesteni" és költözni, ezt tulajdonképpen az épület csaknem teljes körű belső felújítása előzi meg. Az инвестиáció ésszerűtlen mértékű, hiszen egy funkcionálisan és műszakilag továbbra is jelentősen korszerűtlen épületről fogunk beszélni, aminek a továbbépítése kérdéses, és csupán néhány évig hasznosul. A rövid használatot követően a beruházás egy esetleges értékesítéskor nem térül meg.

2. A végleges jellegű átépítés.

A ház túl nagy a tervezett funkcióhoz, a szükséges felújítás tehát már ezért arányosan drágább lesz, mint egy esetleges zöldmezős beruházás. Nevelési intézménnyel szemben támasztott szigorú műszaki és szakhatósági feltételek, megfejtelve a régi építmény kötöttségeiből fakadó kényszer-költségekkel, egy talán tíz esetleg max. húsz gyermeket befogadó klub, vagy magánóvoda, foglalkoztató jellegű funkció céljára, indokolhatatlanul drága beruházást

eredményeznek. Végleges hasznosítás esetében mindarról gondoskodni kell, ami felett az ideiglenes hasznosításnál átsiklottunk.

- Az épület jellegéből, állapotából fakadó műszaki feladatok elvégzése: utólagos vízszigetelés az aljzatok, falak alatt, új aljzatok, burkolatok, teljes körű elektromos és gépészeti munkák, ha megtarthatók, akkor a nyílászárók javítása, mázolása. A kert kicsi ugyan a gyermekek számára, de kerítés, kertépítés, kerti játékok, térburkolatok stb itt is kellenek.
 - A hatósági előírásokból, funkcióváltás miatti építési engedélyezésből fakadó műszaki követelmények kielégítése, építési munkák elvégzése: épületenergetikai előírás valószínűleg ca. 10 -12 cm dryvitozással elégíthető ki, értelemszerűen a teljes homlokzati felületen. A homlokzati nyílászárók ugyanez okból szinte biztosan cserére szorulnak. Az energetikai korszerűsítés a használatbavételkor kötelezően benyújtott energetikai tanúsítvány miatt, illetve esetleges EU-s pályázati pénzek felhasználása esetén megkerülhetetlen feladat. Tető felújítása kérdéses, de faanyagvédelmi szakvéleményt követően lehet róla pontosan beszélni. A belső udvar bontandó, ott és a közlekedésre alkalmatlan szűk és egyirányú utca oldalában a szükséges parkolási igényt ki kell elégíteni. Ezekre az Önkormányzat adhat valamiféle konstrukcióban felmentést, de az Erdő utcát ténylegesen és tartósan terhelni fogja az ottani parkolás. Akadálymentes bejárat, wc létesítése szükséges, teljes körű akadálymentesítésre van szükség az egész házban, az ajtókat, közlekedő szélességeket, stb. bele értve. A rámpa a főbejárat előtt csak fordulóval fér el, kb 8-9 m hosszban épülne. Vagy lépcsőlift kell. A ház az Erdő utca felől telekhatáron áll, így a szomszéd ingatlanra különös tekintettel kell lenni. Ez a beruházási volumen az épület jelenlegi és bármikor várható felújítás utáni értékét jelentősen meghaladja.
3. Véleményem szerint az egyetlen gazdaságilag hasznot hozó megoldás az, ha ezt az igen kis létszámú csoportot és a meglévő épületet a rangján kezeljük. Ez a gyermeklétszám a településen bárhol elhelyezhető. Számtalan magán és egyházi tulajdonú olyan épület van Budakeszin, ahol három-négy csoportszoba, hozzájuk tartozó mellékhelyiségek, teakonyha megtalálhatók. A Napraforgó tagozat elhelyezése rövid, de még akár hosszabb távon is viszonylag egyszerűen megoldható egy műszakilag arra alkalmas bérleményben, ahol az elsoroltaknál nagyságrendekkel kisebb léptékű átalakításokkal a célnak megfelelő elhelyezést lehet biztosítani. Ez a kiadási oldal. Ami egészen bizonyosan kisebb, mint akár az 1.-es pontban szükséges beruházás (a 2-esről nem beszélve), aminek összegéből hosszú évekig fizethető a bérlemény. (Ötleteim: Szepi Panzió, Aqua Hotel, Szent László ház, Plénbánia, Inkubátorház, stb...)
- Az Erdő utcai épület pedig a jelenlegi konjunktúrában gyorsan és jó áron értékesíthető lehet. Bár az épület állapota elavult, viszont a telek jelentősen túl van építve, ami a vevők számára előnyként jelentkezik, ha nem bontják el.
- A bérlet alacsony költségei, és az ingatlan eladása, a beruházás jelentősen kisebb volumene együttesen javíthatnák a város költségvetését.

Tisztelettel,

Nagy Attila Gábor
NAGY Építésziroda Kft.
2092 Budakeszi, Gyöngyvirág u. 26.
+36309702544
nagy@nagyepitesziroda.hu

2018. január 10.

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 404/2017. (X. 25.) Kt. határozata a Budakeszi Széchenyi Általános Iskola Napraforgó tagozatának elhelyezése tárgyában

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy vizsgálja meg a Budakeszi Széchenyi Általános Iskola Napraforgó tagozat elhelyezésének lehetőségét az Önkormányzat tulajdonában álló Budakeszi, Erdő utca 101. szám alatti ingatlanban.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi a Pensió 17. Kft.-vel érvényben lévő szerződés módosítását a Budakeszi, Erdő utca 101. szám alatti ingatlan bérletének megszüntetése és birtokba vétele érdekében.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: a döntést követő 15 napon belül

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 461/2017. (XI. 28.) Kt. határozata a Napraforgó tagozat elhelyezésének helyt adó Budakeszi, Erdő u. 101. szám alatti épület közoktatási intézménnyé alakítása tervezésére árajánlatok bekéréséről

1. Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Budakeszi, Erdő u. 101. szám alatti ingatlannak – jelenleg főzőkonyha – a jogszabályoknak megfelelő közoktatási intézménnyé alakítása tárgyában kérjen be három tervezői árajánlatot.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezésre vonatkozó vállalkozási szerződést a legkedvezőbb árat adó ajánlattevővel - ügyvédi ellenjegyzést követően - aláírja.

Felelős: 1. pont: dr. Makai Katalin

2. pont: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: a döntést követő 15 napon belül

2. pont: 2017. december 31