

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. április 8-i ülésére

Napirendi pont címe: Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú épületek állapotáról

Készítette: Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző
Borsodi András beruházási ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú épületek állapotáról

Előterjesztést készítette: Borsodi András, beruházási ügyintéző; Bognár Ottó, településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú épületek állapotáról készült összefoglaló táblázatot az előterjesztés melléklete tartalmazza tájékoztató jelleggel.

Összességében elmondható, hogy számos önkormányzati épület felújítandó állapotú. Elsősorban az állagvédelem lenne a legfontosabb feladat, ezért a tető/beázási problémák megoldására szükséges hangsúlyt helyezni.

Emellett több, kihasználatlan épület, vagy épületrész van az önkormányzat birtokában, amelyek állapot a funkció nélkül csak romlik, hasznát pedig nem termeli.

Javasolt lenne egy több évet átfogó felújítási terv kidolgozása, hogy előre lehessen tervezni, mely épületek felújítását tudjuk elvégezni az állagromlások lelassítása/megállítása érdekében.

Javasolt továbbá kidolgozni egy karbantartási ütemezést, hogy rendszerbe lehessen illeszteni a legfontosabb állagmegóvó karbantartási feladatokat, és azt nyomon lehessen követni.

Energiahatékonyság terén jelen pillanatban nagyon költséges beavatkozásoknak mutatkoznak az energiatakarékos fűtési-hűtési rendszerek (lásd Liget u. 28. lakások). A napelemes rendszerek pedig akkumulátoros tárolóval működnek megfelelő kihasználtsággal a szaldó elszámolás megszűnésével, ezért pályázati forrás nélkül szintén nagyon lassan megtérülő beruházások. Ezen tevékenységek előtt mindenképp javasoltak az alapvető állagmegóvó, stabilizáló beavatkozásokat.

A mellékelt táblázatban összefoglaltuk a főbb feladatokat, javaslatokat, becsült ráfordítandó összegeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú épületek állapotáról szóló előterjesztés szerinti tájékoztatást tudomásul vette és azzal összefüggésben felkéri a Hivatalt az alábbiakra:

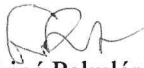
1. tekintse át a jelenleg kihasználatlan ingatlanokat, épületeket és tegyen javaslatot azok jövőbeli hasznosítására;
2. több évet átfogó felújítási terv kidolgozására az ingatlanok állagromlásának megállítása érdekében;
3. az épületek karbantartási ütemezésének kidolgozására az állagmegóvó karbantartási feladatok tervezése és nyomon követhetősége érdekében;
4. kövesse folyamatosan figyelemmel az épületek felújításával kapcsolatos pályázati lehetőségeket;

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2025. 03. 27.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

10.	Zalakaros, 261/30. hrsz.					Álmennyezet javítása, rögzítési hibák javítása, homlokzat felújítás	10-20 Mft	Alsó álmennyezet csere kb. 10 Mft-ba kerülne. Ez volt 2024-ben betervezve. Ezen felül a tetőnek is vannak gyenge pontjai, ami egy-két éven belül jelentkezne. Az alsó tetőszint nem lett felújítva. Ezekre és belső javításokra további 5-10 Mft-ot el kellene köteni.
		Autóbusz pályaudvar	1985	2013	Átlagos			
12.	Zalakaros, 656/2. hrsz.					Fémlemez tető beázik, lapostető beázik.	3 Mft	Fémlemez pontszerű javítás, lapostetőn új bitumenes lemez.
		Kertmozi	1994	2011	Részen felújítandó			
13.	Zalakaros, Hegyalja u. 40.					Lapostető homlokzat csomópont beázás miatt, pince felújítás nedvesedés miatt.	500eFt - 3 Mft	A pincében jelenleg penészedés tapasztalható. További injektálós vízszigeteléssel még lehetne javítani a pince nedvesedésén, vagy szellőző rendszer kiépítéssel. A nagyobb összeg erre vonatkozik.
		Civil ház	1980	2019	Részen felújítandó			
14.	Zalakaros, Hegyalja u. 45.					Sürgős állagvédelmi intézkedés nem szükséges, nyílászáró cserék	-	
		Rendőrség	1978	2011	Átlagos			
		szolgálati lakás	1978	2017	Átlagos	Sürgős állagvédelmi intézkedés nem szükséges, nyílászáró cserék	10 Mft	Kazán karbantartás, nyílászárócsere teljes épületen.
15.	Zalakaros, 261/39. hrsz.	Tourinform iroda és kerékpáros központ	2004	2021	Újszerű	-		
16.	Zalakaros, 1124/1. hrsz.					Nyílászárók cseréje lenne szükséges	10 Mft	Egyedileg gyártott fa nyílászárókkal kalkuláltunk.
		Ravatalozó	2000	-	Részen felújítandó			
17.	Zalakaros, zártkert, Hegykapu u. 2105/1. hrsz.					Teljes felújítás lenne szükséges	3 Mft	Funkció nélkül nem gazdaságos, csak állagvédelem lenne fontos.
		Boros pince	1963	-	Felújítandó			
18.	Zalakaros, 1323/6. hrsz.					Homlokzati hőszigetelés, tető hő- és vízszigetelése	7+7,5 Mft	
		Karos-park Iroda	1965	2017	Felújítandó			
		Karos-park műhely 1. épület	1955	-	Felújítandó	Állagmegóvás	-	
		Karos-park mezőgazd. 1. épület	1955	-	Felújítandó	Állagmegóvás	-	
		Ökopart fogadó épület	2015	-	Újszerű	Festés javítások	500eFt	
						Bontás - Veszteségesen üzemeltethető		
		Ökopart csúszda	2015	-	Felújítandó (csúszdák rosszak)			
		Ökopart nyilvános WC	2015	-	Újszerű	Festés és burkolat javítások	200eFt	
20.	Zalakaros, 264/17 hrsz.					Terasz vízszigetelés készítése, új kerámia burkolatok, teljes festés, Előregyártott betonelemek tömítése	15 Mft	Balesetveszély miatt lezárva. Járófelület felújítás, és vízszigetelés nélkül nem nyitható meg.
		Ökopart kilátó épület	2015	-	Felújítandó			
						Szerkezeti csere lesz indokolt pár éven belül	25-30 Mft	
21.	Zalakaros, 061/3 hrsz.	Termáltó hidak volt TSZ épület	1955	-	Felújítandó	Állagmegóvás	250eFt	

Önkormányzati tulajdonú épületek állagának, hasznosításának áttekintése

Sorszám	Cím	Megnevezés	Építés éve	Utolsó felújítás	Műszaki állapot	Felújítási javaslat	Felújítás becsült bekerülési költsége 2025-ben	Megjegyzés
1.	Zalakaros, Liget u. 28.	Móra Ferenc Ált. Iskola	1997	2024	Tetőfelújításon átesett	Tornaterem felújítása, parketta, vakolat, festés, világítás.	18 MFt	Parketta felújítás TAO pályázatra benyújtva 2025-ben.
		"A" szolgálati lakás	1999	-	Felújítandó		35-65 MFt	
		"B" szolgálati lakás	1999	-	Felújítandó			
		"C" szolgálati lakás	1999	2016	Felújítandó			
		"D" szolgálati lakás	1999	2018	Részben felújítandó	Bérlői felújítás egyeztetés alatt.		
2.	Zalakaros, Liget u. 37.	Óvoda	1987	2012	Lapostető felújítva, magastetők felújítandók	Pala tetőfedés cseréje szükséges.	20 MFt	
		Bölcsőde	2009	2015	Lapostető felújítva, magastetők felújítandók	Pala tetőfedés cseréje szükséges.		
3.	Zalakaros, Zrínyi u. 2.	Iroda épület	1965	2022	Felújításra szorul	Homlokzati nyílászárók cseréje, tető felújítás, klimatizálás. Elektromos teljesítmény bővítés.	20 MFt-30 MFt	2024-ben klimatizálás alsó szinten megtörtént.
4.	Zalakaros, Jegenye sor 8.	Tűzoltóság	2010	-	újszerű	Kazáncsere, és nyílászáró csere szükséges	7 MFt	Ablakcserénél cél a háromrétegű üvegezés, redőny telepítés ármékolás miatt, párkányok és építészeti helyreállítás.
		Orvosi ügyelet és rendelő	2005	2019	újszerű	Bérlői érdeklődés esetén velük egyeztetve.		
		Szolgálati lakás 1	2005	-	újszerű	Nyílászárók felülvizsgálata és karbantartása.	50eFt	
		Szolgálati lakás 2	2005	-	újszerű	Nyílászárók felülvizsgálata és karbantartása.	50eFt	
		Szolgálati lakás 3	2005	-	újszerű	Nyílászárók felülvizsgálata és karbantartása.	50eFt	
		Szolgálati lakás 4	2005	-	újszerű	Nyílászárók felülvizsgálata és karbantartása.	50eFt	
5.	Zalakaros, Fő u. 6.	Régi háziorvosi rendelő	1976	1993	Felújításra szorul	Teljeskörű felújítás lenne szükséges, funkció nélkül nem megtérülő, csak állammegóvási javítás javasolt	-	Kiadatlan részek kiadása esetén bejárat átalakítás.
6.	Zalakaros, Fő u. 6/A.	Élelmiszerbolt	1972	2014	Átlagos	Jelenlegi bérlői igényeknek megfelel.	-	
7.	Zalakaros, Petőfi u. 19.	Raktár	1969	-	Felújításra szorul	Funkció nélkül csak állammegóvás, beázások megszüntetése.	200eFt	Ha nincs tervben egyéb funkció, családi házként fel lehetne újítani, és értékesíteni. A jelölt összeg csak lokális palajavításra lett költségelve.
8.	Zalakaros, Termál u. 1.	Fürdő Vendégház	1986	2019	6 éve felújított	-	-	
9.	Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.	Hivatali épület	1983	2018	Átlagos	Homlokzati hőszigetelés, (hűtés/fűtés korszerűsítés)	20 MFt	Tetőjavítás ezen felül az idei évben be lett tervezve.

22.	Zalakaros, Gyógyfürdő tér						3MFt	A tető egy szakaszon a rossz attika fedés miatt javítandó. 1 szakaszon a terep felől nedvesedik a fal. Belülről falfestés lenne szükséges.
		Irattár épület	1984	-	Felújítandó	Beázás, vízesedés megszüntetése		
23.	Zalakaros, 1323/9. hrsz	Műhely és raktár épület	2019	-	Újszerű			
24.	Zalakaros, 311/1. hrsz					Tetőtér felújítás kiszolgáló épületben/ funkció keresés.		
		Sportöltöző	2004	2020	Újszerű			
		Gyógyhelyi látogató épület	2020	-	Újszerű			

Készítette:

Bognár Ottó és Borsodi András

Készült: Zalakaros,

2025. március 27.