



Iktatószám: 3/469-6/2024.

Tárgy: közérdekű adatigénylés

kmt+request-25589-5268954a@kimitud.hu

Tisztelt Konyhás Péter Úr!

A Polgármesteri Hivatalhoz 2024. szeptember 11-én intézett elektronikus levelében az alábbi közérdekű adatigénylésében a következő kérdések megválaszolását kérte:

1. Milyen rendezési és hasznosítási tervei vannak a kiürített Lánc utcai tömbház lakásaival kapcsolatban?

Pécs MJV Önkormányzata 2022. év 06. hó 13. napján „Pécs, Lánc utca 2-4-6-8 meglévő vegyes rendeltetésű épület átalakítása, felújítása és akadálymentesítése, emeltszintű nyugdíjasház kialakításának tervezése” tárgyban beszerzési eljárást indított.

Az eredményes beszerzési eljárás lezárásaként az Önkormányzat 2022. október 19. napján kötött tervezési szerződést „Pécs, Lánc utca 2-4-6-8 meglévő vegyes rendeltetésű épület átalakítása, felújítása és akadálymentesítése, emeltszintű nyugdíjasház kialakításának tervezése” tárgyban.

Tervező 2022. december 20. napján leszállította a koncepciótervet, majd 2023. október 12. napján leszállította az engedélyezési tervet.

Tervezetten a kiviteli tervek birtokában került volna sor a beruházás megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésére, azonban a projekt összetettsége okán már a kiviteli tervdokumentáció elkészítéséhez olyan egyedi megrendelői utasítások, iránymutatások voltak szükségesek, amelyek alapján a tervezett nyugdíjasház üzemeltetésére vonatkozó, hosszútávú koncepcióval kapcsolatos részletkérdések is kidolgozhatók. Ehhez nem csupán egy klasszikus megvalósíthatósági tanulmány, vagy pályázati szempontú CBA elkészítésére volt szükség, hanem egy olyan komplex tanulmányra, amely a fenntarthatósági számításokon túl a szakmai koncepciót is előkészíti, amely javaslatokat fogalmaz meg a célcsoportnak kínálandó egyéb funkciókra, fizetési feltételekre. Ennek érdekében a tervezési folyamathoz kapcsolódóan, azt kiegészítendő, a tervezett projekt megvalósítási irányának pontosítása céljából az Önkormányzat egy

koncepció tanulmány elkészítéséről döntött és annak elkészítésére 2024. január 31. napján kötött szerződést. A koncepció tanulmány a szerződésben foglalt határidőn belül elkészült.

Továbbá az Önkormányzat úgy döntött, hogy a koncepció tanulmány véleményezésére külső szakértőket kér fel. A szakértők véleménye szerint a koncepció tanulmány a beszerzési eljárásban rögzített feladatleírásban foglaltak alapján, magas szakmai minőségben készült el, valamint rögzítésre került, hogy az elkészült engedélyes és kiviteli tervek szükségesek voltak a megalapozott koncepció tanulmány elkészítéséhez, mely elengedhetetlen volt a tervezett projekt megvalósítási irányának meghatározása céljából.

A szakértők – többek között – megállapították továbbá, hogy a műszaki tervek alapján nagyméretű, 20-25 m² területű lakások kerülnének kialakításra, az épület adottságai miatt. Ezért a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben rögzített 8 m²/fő minimális térigényt jelentősen meghaladó nagyméretű lakások áttervezése szükséges. A jelenlegi tervekben szereplő, a lakásokban tervezett mosáshoz és főzéshez kapcsolódó infrastruktúra kiépítése amellelt, hogy üzemeltetési szempontból költséges, jelentős biztonsági kockázatot is hordoz, különösen a demens lakók esetében. A szakértők véleménye alapján a Pécs, Lánc utca 2-4-6-8 számú ingatlan teljeskörű akadálymentesítése és a jogszabályi előírásokhoz illeszkedő méretű lakások kialakítása költséghatékonyan nem valósítható meg. Az akadálymentesítés és a lakások üzemeltetés szempontjából költséghatékony átalakítása csak magas költségek mellett lehetséges, a tervezett 2,6 Mrd Ft-ból nem valósítható meg

A szakértők véleménye szerint a szociális otthon megvalósításának bekerülési költsége megközelítőleg 4 Mrd Ft, mely banki hitel felvétellel is jelentős saját tőke bevonásával lehetséges. A szakértők véleménye alapján az ingatlan szociális otthonná való átalakítása költséghatékonyan nem valósítható meg.

Erre tekintettel a tervezési szerződés Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2024. augusztus 28. napján hozott döntése értelmében megszüntetésre került.

2. A kiürítés óta történtek e munkálatok az épületegyüttes állagmegóvására?

Az épület kiürítésekor az épület lezárásra, a nyílászárók zárt állapotban rögzítésre kerültek, felújítási munkálatokra azóta nem került sor. A közmű órák leszerelése folyamatos a szolgáltatók kapacitásának függvényében.

Az önkényes lakásfoglalók beköltözésének megakadályozása érdekében az üzlethelyiségek és lakások ráccsal, OSB-vel, esetenként lefalazással történő lezárása iránt intézkedtünk.

Pécs, 2024. szeptember 20.

Üdvözlettel:



Péterffy Attila
polgármester