

Száma: 13240-11/2012.

Előkészítő: Füz Péterné vagyongazdálkodási és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS önkormányzati tulajdonú épületek társasházzá alakítására

2012. április 1-jén lépett hatályba az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásainak szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.).

Az Ör. 6. § g.) pontja értelmében „A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkor társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontjára.”

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 76/2012. (II. 23.) számú Képviselő-testületi Határozatával úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonába lévő, valamennyi lakás - és nem lakás célú helyiségre vonatkozó érvényes bérleti szerződést 2012. április 1-jei hatállyal módosítani kívánja, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak alapján.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat 320 db bérlakással és 25 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik. A 320 db bérlakásból jelenleg 32 db bérlakás bérleti szerződésének módosítása folyamatban van, a többi bérelt lakásra a bérleti szerződés-módosítás megkötésre került. A 25 db nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosítása megtörtént.

A Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. 18 db társasházat kezel, de az önkormányzat 20 db társasházban rendelkezik lakástulajdonnal. Ezekben a társasházakban az Ör. rendelkezései szerint 2012. április 01. napjától a bérlők fizetik a közös költséget.

A Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. 12 db olyan épületet kezel, melyekben lakó bérlők nem fizetnek közös költséget, ezért az épületek rendszerű megelőző karbantartásához és felújításához szükséges anyagi fedezet nincs biztosítva.

ebből 4 db épület társasház:

1. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 24. (3 önkormányzati tulajdonú lakásból és 2 magántulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségből álló társasház);
2. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 55. (5 önkormányzati tulajdonú lakásból álló társasház);
3. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 98. (18 önkormányzati tulajdonú lakásból álló társasház);
4. 4080 Hajdúnánás, Kazinczy u. 62. (2 önkormányzati tulajdonú lakásból álló társasház);

8 db épület pedig még nem társasház:

1. 4080 Hajdúnánás, Báthory u. 6. (2 önkormányzati tulajdonú lakásból álló);
2. 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. (16 önkormányzati tulajdonú lakásból, 5 garázból és 1 üzlethelyiségből álló épület);
3. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 30. (16 önkormányzati tulajdonú lakásból álló épület);
4. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 42. (3 önkormányzati tulajdonú lakásból álló épület);
5. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. (32 önkormányzati tulajdonú lakásból álló épület);
6. 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 3. (7 önkormányzati tulajdonú lakásból álló épület);
7. 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 7. (9 önkormányzati tulajdonú helyiségből és 2 magántulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségből álló épület);
8. 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. (3 önkormányzati tulajdonú lakásból álló épület).

A fent felsorolt épületek közül pl. a Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. szám alatti és a Hajdúnánás, Bocskai u. 30. szám alatti több mint 9 éve épült, és a lépcsőházak tisztasági meszelése vált szükségessé, viszont az ehhez szükséges anyagi fedezet jelenleg nem áll rendelkezésre.

Ahhoz, hogy a fent felsorolt 8 db épület karbantartásához és felújításához szükséges anyagi fedezet - a közös költség révén - biztosítva legyen, első lépésként társasházzá kell alakítani azokat.

A 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti épületben található 32 lakás 2009. július 16. óta lakhatatlan. A 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 7. szám alatti épületben található 9 helyiségben pedig jogcím nélküli lakáshasználók tartózkodnak.

Ezért csak az alábbi 6 db épület társasházzá alakítása célszerű:

1. 4080 Hajdúnánás, Báthory u. 6. (2 db lakás);
2. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 42. (3 db lakás);
3. 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 3. (7 db lakás);
4. 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. (3 db lakás).

A Hépszolg Kft. ügyvédje által adott ügyvédi díj, amely az alapító okirat elkészítésétől a bejegyeztetésig szól épületenként 60.000,- Ft+ÁFA = 76.200,- Ft x 4 db = 304.800,- Ft.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól a helyi önkormányzatot díjmentesség nem illeti meg.

Ezért a földhivatali bejegyzése díja 6.600,- Ft ingatlanonként, 15 db lakás esetén 6.600,- Ft x 15 db = 99.000,- Ft.

Szükséges még a földhivatali eljáráshoz az épületek alaprajzának csatolása. A HÉPSZOLG Kft. tájékoztatása alapján a 4080 Hajdúnánás, Báthory u. 6. szám alatti és a 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 3. szám alatti épületek alaprajza nem fellelhető. Az alaprajz elkészítésének költsége kb. 500,- Ft+ÁFA/m².

A fent leírtak alapján a 4080 Hajdúnánás, Báthory u. 6. szám alatti épület alaprajzának elkészítése: 66 m² x 500,- Ft+ÁFA/m² = kb. 41.910,- Ft.

A fent leírtak alapján a 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 3. szám alatti épület alaprajzának elkészítése: 271 m² x 500,- Ft+ÁFA/m² = kb. 172.085,- Ft.

Összesen a 4 db épület társasházzá alakításának díja = 617.795,- Ft.

5. 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. (16 db lakás, 5 db garázs, 1 db üzlet);
6. 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 30. (16 db lakás)

A Hépszolg Kft. ügyvédje által adott ügyvédi díj, amely az alapító okirat elkészítésétől a bejegyeztetésig szól épületenként 150.000,- Ft+ÁFA = 190.500,- Ft x 2 db = 381.000,- Ft.

Mindkét ingatlan tulajdoni lapjára 2023. 01. 12-ig elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve 150.010.000,- Ft vissza nem térítendő támogatás biztosítására a Magyar Állam javára, mert az épületek a Széchenyi Terv keretében épültek még 2002-ben.

A támogatási szerződést Hajdúnánás Városi Önkormányzat a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium utasítása alapján a Magyar Lakás-innovációs Közhasznú Társasággal kötötte. A Gazdasági és Közlekedési Minisztérium jogutódja a Nemzetgazdasági Minisztérium lett, a Magyar Lakás-innovációs Közhasznú Társaságé pedig az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. Lakás-Innovációs Divízió.

A támogatási szerződés V. fejezet 11. pontja értelmében az önkormányzat köteles az állami támogatás segítségével létrehozott lakások karbantartásáról, állagmegóvásáról, felújításáról gondoskodni.

Mindkét ingatlan tekintetében meg kell keresni a jogutódot a tekintetben, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom a törzslapra vagy minden albetétre kerüljön visszajegyzésre, melyet az alapító okiratban is rögzíteni kell.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 35/A. § (7) bekezdése szerint a társasház-alapítás bejegyzésének díja társasházi tulajdoni különlaponként 6600 forint, de legfeljebb összesen 100 000 forint.

A földhivatali bejegyzése díja 6.600,- Ft ingatlanonként, 32 db lakás, 5 db garázs és 1 db üzlet esetén 6.600,- Ft x 38 db = 250.800,- Ft, de a fent hivatkozott törvény értelmében 200.000,- Ft.

Összesen a 2 db épület társasházzá alakításának díja = 581.000,- Ft.

A 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. szám alatti és a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 30. szám alatti épületek művelési ága „Kivett – tömbtelek”.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 2. § b) pontja értelmében

„E rendelet alkalmazásában tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített építési telek.”

Mindösszesen a 6 db épület társasházzá alakításának díja = 1.198.795,- Ft.

A közös költséget a bérlők m² arányában fizetik. A Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. által kezelt társasházaknál fizetett közös költségek közül a legalacsonyabb 60,- Ft/m², a legmagasabb pedig 120,- Ft/m². A legalacsonyabb 60,- Ft/m²-rel számolva az alábbiak szerint alakulna a leendő társasházak bevétele és kiadása:

| Épület címe, területe | Várható bevétel (évente) | Várható kiadások | | | Várható kiadások összesen (évente) |
|--|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---|
| | | képviselési díj | biztosítási díj | bankköltség | |
| Hajdúnánás, Báthory u. 6. szám, területe: 66 m ² | 47.520,- Ft | 30.000,- Ft | 20.000,- Ft | 10.000,- Ft | 60.000,- Ft |
| Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. szám, területe: 882 m ² | 635.040,- Ft | 80.000,- Ft | 70.000,- Ft | 30.000,- Ft | 180.000,- Ft |
| Hajdúnánás, Bocskai u. 30. szám, területe: 725 m ² | 522.000,- Ft | 80.000,- Ft | 70.000,- Ft | 30.000,- Ft | 180.000,- Ft |
| Hajdúnánás, Bocskai u. 42. szám, területe: 144 m ² | 103.680,- Ft | 30.000,- Ft | 20.000,- Ft | 10.000,- Ft | 60.000,- Ft |
| Hajdúnánás, Dorogi u. 3. szám, területe: 271 m ² | 195.120,- Ft | 30.000,- Ft | 20.000,- Ft | 10.000,- Ft | 60.000,- Ft |
| Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám, területe: 106 m ² | 76.320,- Ft | 30.000,- Ft | 20.000,- Ft | 10.000,- Ft | 60.000,- Ft |
| Mindösszesen | 1.579.680,- Ft | 280.000,- Ft | 220.000,- Ft | 100.000,- Ft | 600.000,- Ft |

A Hajdúnánási Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére a tervezet megküldésre került, mellyel a társaság egyetértett, elfogadásra javasolja.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT - ot:

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Báthory u. 6. szám alatti, 103. hrsz-ú, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 561 m² nagyságú ingatlant

társasházzá kívánja alakítani, azzal, hogy az ingatlan társasházzá alakításának költségeit a Hajdúnánási Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság hozzájárulásával a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) viseli.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) értesítse.

Felkéri a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) ügyvezető igazgatóját, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelősök: Szólláth Tibor polgármester, Tóth Péter ügyvezető igazgató

Határidő: 2012. július 15. - az értesítésre
2012. szeptember 30. - az ingatlan társasházzá alakítására

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 42. szám alatti, 3612. hrsz-ú, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1699 m² nagyságú ingatlant társasházzá kívánja alakítani, azzal, hogy az ingatlan társasházzá alakításának költségeit a Hajdúnánási Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság hozzájárulásával a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) viseli.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) értesítse.

Felkéri a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) ügyvezető igazgatóját, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelősök: Szólláth Tibor polgármester, Tóth Péter ügyvezető igazgató

Határidő: 2012. július 15. - az értesítésre
2012. szeptember 30. - az ingatlan társasházzá alakítására

- III. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 3. szám alatti, 3501. hrsz-ú, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1355 m² nagyságú ingatlant társasházzá kívánja alakítani, azzal, hogy az ingatlan társasházzá alakításának költségeit a Hajdúnánási Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság hozzájárulásával a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) viseli.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) értesítse.

Felkéri a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) ügyvezető igazgatóját, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelősök: Szólláth Tibor polgármester, Tóth Péter ügyvezető igazgató

Határidő: 2012. július 15. - az értesítésre
2012. szeptember 30. - az ingatlan társasházzá alakítására

- IV. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, „Kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 635 m² nagyságú ingatlant társasházzá kívánja alakítani, azzal, hogy az ingatlan társasházzá alakításának költségeit a Hajdúnánási Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság hozzájárulásával a Hajdúnánási Építő és

Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) viseli.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) értesítse.

Felkéri a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) ügyvezető igazgatóját, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelősök: Szólláth Tibor polgármester, Tóth Péter ügyvezető igazgató

Határidő: 2012. július 15. - az értesítésre
2012. szeptember 30. - az ingatlan társasházzá alakítására

- V. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy amennyiben az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. Lakás-Innovációs Divízió (1113 Budapest, Diószegi út 37.) hozzájárul, akkor a Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Bethlen Gábor krt. 41-43-45. szám alatti, 14/6. hrsz-ú, „Kivett - tömbtelek” megnevezésű, 2579 m² nagyságú ingatlant társasházzá kívánja alakítani.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelően az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. Lakás-Innovációs Divíziót (1113 Budapest, Diószegi út 37.) keresse meg, valamint a társasházzá alakításra vonatkozó további előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2012. július 15. - a megkeresésre
2012. szeptember 30. - az előterjesztés elkészítésére

- VI. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy amennyiben az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. Lakás-Innovációs Divízió (1113 Budapest, Diószegi út 37.) hozzájárul, akkor a Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező, 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 30. szám alatti, 3600/7. hrsz-ú, „Kivett - tömbtelek” megnevezésű, 6731 m² nagyságú ingatlant társasházzá kívánja alakítani.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelően az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. Lakás-Innovációs Divíziót (1113 Budapest, Diószegi út 37.) keresse meg, valamint a társasházzá alakításra vonatkozó további előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2012. július 15. - a megkeresésre
2012. szeptember 30. - az előterjesztés elkészítésére

Hajdúnánás, 2012. június 20.

Szólláth Tibor
polgármester