

Száma: 6242-19/2016.

Előkészítők: Kiss György Közgazdasági Iroda
irodavezetője és Gonda Renáta vagyonkezelési és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. társasház gyűjtőkémény felújításáról

Gere Miklós, a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) mint a társasházkezelő, 2016. április 14. napján azzal a tájékoztatással fordult az önkormányzathoz, hogy a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. „D” szám alatti társasházak kéményeinek felülvizsgálata során megállapították, hogy a gyűjtőkémény jellegéből adódóan a nyomásváltozás esetében az égéstermék visszaáramolhat a lakóhelyiségekbe, amely életveszélyes és a felújítása elkerülhetetlen.

A 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. „D” szám alatti vegyes tulajdonú társasház összes alapterülete lakásokkal és garázsokkal összesen 3304 m², amelyből 1745 m² önkormányzati tulajdonú és 1559 m² magántulajdonú.

A társasház képviselője a felújítási tevékenység elvégzésére 4 darab árajánlatot kért be meghatározott határidőre, amelyek közül a Hépszolg Kft. a Számvizsgáló Bizottság elnökével történt egyeztetést követően az Intereurógáz Kft. (4032 Debrecen, Varga u. 34. szám) bruttó 7.850.000,- Ft-os árajánlatával bizonyult a legkedvezőbbnek.

A társasház a kivitelezési költségét csak hitelből tudná finanszírozni, ezért ajánlatot kért az OTP Bank Nyrt.-től, aki az előterjesztés 1. számú mellékletét képező hitelkalkuláció alapján tud hitelezni a társasház részére. A hitel fedezet a társasház által kötött LTP szerződés (a szerződéses összeg: 7.850.000,- Ft, havi betét 50.100,- Ft, futamidő 55 hónap) megtakarításának engedményezése és cash-flow fedezet. A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke+hiteldíj) a közös költségből kívánják finanszírozni.

A társasház a hitelt 5 éves futamidőre venné fel, amelyet a tulajdonosok a közös költség növekményeként az ingatlantulajdon nagyságához arányosítva fizetnének meg. A társasház 2015. szeptember 29. napján a 14/2015. (IX. 29.) számú társasházi határozatával megszavazta, hogy a gyűjtőkémény felújítása érdekében a közös költséget 110,- Ft/m²-ről 160,- Ft/m²-re növeljék.

Hunyadi u. 6-8. szám alatti társasház összes négyzetmétere (garázsok alapterületével csökkentve): 2812 m², amelyből magántulajdon 1210 m², és önkormányzati tulajdon 1602 m². A garázsok alapterületét azért szükséges az összesen alapterületből kivonni, mert azok a helyiségek nem fűtöttek, és a kémény állapota nem befolyásolja a garázsok használatát.

A fentiekben meghatározottak alapján a magántulajdonra eső költségvetés 5 éves futamidőre 3.525.558,- Ft, az önkormányzati tulajdonra eső rész 5 éves futamidőre 4.324.442,- Ft.

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőire nem terhelhető a felújítási költség, ezért a tulajdoni hányadból adódó felmerült költségeket az önkormányzatnak kell megfizetnie a társasház felé.

Hunyadi u. 6-8. társasház kémény felújítása	
Teljes költség	7.850.000,- Ft
Társasházi hitel	7.850.000,- Ft
Társasházi önerő	0,- Ft
Egy lakásra jutó költség (51 m ²)	142.371,- Ft
Egy lakásra jutó költség (54 m ²)	150.746,- Ft
Önkormányzati részarány (1602/2812)	4.324.442,- Ft
Magántulajdoni részarány (1210/2812)	3.525.558,- Ft

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás értékesítéséből befolyt elkülönítetten kezelt alapból tudná fedezni a felújítási költségeket, ugyanis a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésének b.) pontja alapján az elidegenítésből származó bevétel felhasználható a lakóépület teljes, vagy részletes felújítására, korszerűsítésére.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT - ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. szám alatti társasházban az önkormányzati tulajdonrész mértékéig a kémények felújítására 4.324.442,- Ft-ot biztosít a bérlakás értékesítéséből befolyt, elkülönítetten kezelt alapból, amelyet az előterjesztés mellékletét képező - 2. számú melléklet - alapján 55 havi törlesztéssel fizet meg a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. által kezelt Hunyadi u. 6-8. szám alatti társasház részére a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésének b.) pontja alapján.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatóját (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) értesítse, valamint gondoskodjon a támogatás átadásából eredő, szükséges intézkedések megtételéről, illetve, hogy a 2017. -2020. évi költségvetések tervezésénél a szükséges források biztosításáról gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2016. május 5. - értesítésre
esedékességgel - 2017. -2020. évi költségvetési tervezésre és támogatás átadásra.

Hajdúnánás, 2016. április 20.

Szólláth Tibor
polgármester