

Száma: 14090-5/2016.

**Előkészítő:** Baráz Judit szociális csoportvezető  
**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

#### **a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7. szám alatti társasház felújításához kapcsolódó pénzügyi kötelezettség-vállalásról**

Gere Miklós, a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22. szám) mint a társasházkezelő, 2016. augusztus 31. napján azzal a tájékoztatással fordult az önkormányzathoz, hogy a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7. szám alatti társasház esetében több állagmegóvó beruházás kivitelezése elkerülhetetlen. A karbantartási munkálatok során az esővíz elvezető rendszer felújítását, tetőszigetelést, a külső homlokzat felújítását, emellett a lépcsőházi portálablakok cseréjét valósítaná meg a társasház kezelője.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a fenti témában 2016. 08. 23-án a társasház kezelő Hépszolg Kft lakógyűlést szervezett. A lakók arról tettek említést, hogy az esőzések alkalmával lakásaik beáznak, ennek eredményeként penészesedés indult meg, amely nyilvánvalóan egészségtelen környezet az ott élők számára. Jelezték továbbá, hogy a lépcsőházi portálablakok cseréjét is most lenne célszerű kivitelezni, hiszen így egy munkálattal kezelhető a teljes felújítás, emellett a jelen felújítással érintett hitelvállalás gátolná őket abban, hogy a portálablakok cseréje később történhessen meg. A külső homlokzat felújítását indokolja, hogy a repedések következtében egy esetleges vakolat lehullása testi épséget veszélyeztethet.

Fentiek következtében a társasház kezelője hitelkalkuláció megkéréséről és árajánlatok beszerzéséről gondoskodott, a lakógyűlésen elhangzottak alapján.

A lakógyűlésen önkormányzatunk tájékoztatta a lakókat, hogy döntést csak Képviselő-testületi felhatalmazás birtokában hozhat, hiszen ez az önkormányzatra nézve is kötelezettségvállalást jelent. A Képviselő-testület döntésének megfelelően, egy ismételt lakógyűlés alkalmával van lehetőség a végleges döntés meghozatalára, ezt követően lesz lehetőség a kivitelezésre.

A társasház képviselője a felújítási tevékenység elvégzésére 3 darab árajánlatot kért be meghatározott határidőre, amelyek közül **Kónyáné Csorvási Mónika** (4080 Hajdúnánás, Liliom u. 12.) egyéni vállalkozó bruttó **19.594.673,- 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: 19.594.000,- Ft, havi betét 50.150,- Ft, futamidő 100 hónap, fizetési kötelezettség 97 hónapban áll fenn) megtakarításának engedményezése és cash-flow fedezet. A hitellel kapcsolatos költségeket (tőke+hiteldíj) a közös költségből kívánják finanszírozni.

A társasház a hitelt 100 hónap futamidőre venné fel, amelyet a tulajdonosok a közös költség növekményeként az ingatlantulajdon nagyságához arányosítva fizetnének meg.

A társasház összes négyzetmétere: 2160 m<sup>2</sup>, amelyből magántulajdon 1462 m<sup>2</sup>, és önkormányzati tulajdon 698 m<sup>2</sup> ez 32,31%-os önkormányzati tulajdont jelent. (A társasházhoz tartozó üzletek alapterülete az összes alapterületből kivonásra került.)

A fentiekben meghatározottak alapján a magántulajdonra eső költségvetés a teljes futamidőre 15.384.005,- Ft, az önkormányzati tulajdonra eső rész a teljes futamidőre 7.344.753,- 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.

Bocskai u. 3-5-7. társasház felújítása	
Teljes költség	19.594.000,- Ft
Társasházi hitel	19.594.000,- Ft
Társasházi önerő	0,- Ft
Társasházi hitel értéke 100 hónapos futamidő esetén kamattal növelve	22.728.758,- Ft
Egy lakásra jutó költség (26 m <sup>2</sup> )	273.587,- Ft
Egy lakásra jutó költség (27 m <sup>2</sup> )	284.109,- Ft
Egy lakásra jutó költség (38 m <sup>2</sup> )	399.858,- Ft
Egy lakásra jutó költség (39 m <sup>2</sup> )	410.380,- Ft
Egy lakásra jutó költség (54 m <sup>2</sup> )	568.219,- Ft
Egy lakásra jutó költség (55 m <sup>2</sup> )	578.742,- Ft
Önkormányzati részarány (1602/2812)	7.344.756,- Ft
Magántulajdoni részarány (1210/2812)	15.384.002,- 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

#### H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T - o t:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7. szám alatti társasházban az önkormányzati tulajdonrész mértékéig a felújítására 7.344.753,- Ft-ot, ebből 228.000,- Ft-ot a 2016. évben, biztosít a bérlakás értékesítéséből befolyt, elkülönítetten kezelt alapból, amelyet 100 havi törlesztéssel fizet meg a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. által kezelt Bocskai. u. 3-5-7. 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 2017-2024. évi költségvetések tervezésénél a szükséges források biztosításáról gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2016. szeptember 15.

esedékességgel - 2017. -2024. évi költségvetési tervezésre és támogatás átadásra.

Hajdúnánás, 2016. augusztus 31.

**Szólláth Tibor**  
polgármester