

Száma: 219-30/2009.

Előkészítő: Dr. Éles András polgármester
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti ingatlan további hasznosítására

Hajdúnánás Városi Önkormányzat képviselő-testülete előtt nem először szerepel a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti ingatlan ügye. A lakás egykor a közelében lévő parkosított terület miatt igazán vonzó bérlakás volt. Az elmúlt évtizedek alatt, a bérlők egy részének magatartása miatt egyre romlott a színvonal, majd az utóbbi években nyugodtan mondhatjuk, a város szégyene lett. Soha senki nem mondta még ki - vagy nekem nincs róla tudomásom, - hogy mi a helyes döntés azokkal szemben, akik vagy életmódjuk, vagy anyagi helyzetük miatt nem képesek, vagy nem akarnak gondoskodni családjukról, és a rendezett szociális bérlakással felmerülő költségeket nem fizetik.

Hajdúnánás eddig azt az utat választotta, hogy az ott lakók magatartása miatt, e házat jelölte ki úgynevezett szükséglakásnak. Az volt a felvetés, hogy rendezett egzisztenciával rendelkezők más módon próbálják rendezni sorsukat. Be kell látni, tévedés volt. A mérhetetlen türelem odáig tartott, hogy gyakoriá vált a környékeliek inzultálása, a vasútállomásra érkezők fenyegetettsége. A közüzemi szolgáltatók felé mérhetetlen mértékű adósság felhalmozása, majd a szolgáltatás megszüntetése után, azoknak a lakóknak a terhére történő áramvételezés, akik rendszeresen fizették a közüzemi díjat.

A pince lejárókban szemét és bűz, a tüzelőtároló és a kerítés elbontása stb. mind-mind azt igazolja, minden figyelmeztetés ellenére, az itt lakók - kevés kivétellel - nem kívánnak beilleszkedni e város közösségébe.

Az elmúlt évek „termése” az is, hogy a politika szereplői hol riogatták, hol „édesgették” az ott lakókat, ez utóbbit a választások környékén voksokat remélve. Jó példa erre az, amikor a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat alelnöke és a Hajdú-Bihar Megyei Területi Cigány Kisebbségi Önkormányzat elnöke tett látogatást az épületben, ígéretet téve a körülmények javítására. Ebből az ígéretből a HÉPSZOLG Kft és egy külső cég közreműködésével a pince „víztelenítése” megtörtént.

Magam többször kezdeményeztem határozottabb fellépést, több verziót is felvázoltam a megoldást illetően. A többségi frakció szóban mindig támogatásáról biztosított, majd mindenkor az volt az érzésem, hogy ha komolyra fordul a dolog, kihátrálnak. Miután e kérdésben eltökéltem vagyok, mert a város lakói számára is megmagyarázhatatlan az ottani helyzet, ismét javaslatot és konkrét cselekvési tervet fogalmazok meg, kérve a képviselők véleményét és támogatását.

Mielőtt ezekről szólnék, fontosnak tartok a javaslat indokoltságát illetően néhány adatot rögzíteni.

A 32 lakásos társasházban jelenleg a tartozás 19.059.233,-Ft. A legnagyobb tartozással rendelkező lakó 3.043.477,- Ft hátralékot halmozott fel. Három lakónak nincs tartozása, van villanyórája, de senkinek nincs vízórája.

A lakások egy részét családtagok átengedik egymásnak, erről sem az ingatlankezelőt, sem a tulajdonost nem értesítik. Az ingatlan kezelő HÉPSZOLG Kft. ügyintézője drámai állapotokról számol be. Leírja például, hogy két üresen álló lakást teljesen kifosztottak, a parkettát feltüzelték, és a most nyitva lévő lakásban végzik szükségletüket.

A nagyon olcsó és demagóg - bizonyára a sajtó számára témát jelentő - védekezésről is szólni kell. Hajdúnánáson nincs roma kérdés. E ház lakói nem csak romák. Arról, hogy ki tartja magát annak, nincs nyilvántartásunk és nem is kívánunk ezzel foglalkozni. Hajdúnánáson a magukat romáknak tartók és a többi városlakó között nincs feszültség, itt egy szűk - három-négy család - réteg kivételével **a segílyt a munkával szemben előtérbe helyező, elvárásokat megfogalmazó, de a körülményeik alakításáért semmit, vagy alig tevő emberekről van szó.** Jó példája a megállapodásnak, hogy a helyi Cigány Kisebbségi Önkormányzat dicséretes munkaszervező akciójára e ház lakói említésre nem méltó számban jelentkeztek. Természetesen erre is volt kifogás: csak időnyomunka, számukra csak az állandó munka vonzó. Ugyanakkor próbálkoztunk azzal is (a Munkaügyi Központ bevonásával), hogy átképzésben vegyenek részt azok, akiknek erre lehetőségük lett volna. Az egy-két napig tartó lelkesedés lelohadt.

Ebben a helyzetben, álláspontom szerint helyesen, az önkormányzat informális úton - közmeghallgatás, és az azt követő újságcikk - megüzente az ott lakóknak: a türelemnek vége.

Javaslatom a kérdés megoldására a következő.

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2009. május 1. napjáig levélben szólítsa fel a lakókat tartozásuk rendezésére, kilátásba helyezve, hogy amennyiben ez nem történik meg, 2009. július 15-től a házban minden közüzemi szolgáltatást megszüntet, a kémények lebontásával a fűtés lehetőségét kizárja.
- 2.) A jogszerűen ott lakó bérlők elhelyezéséről a képviselő-testület gondoskodik, csakúgy, mint a tartozásukat rendezőkről.
- 3.) A képviselő-testület a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. sz. alatti épület további hasznosításáról jelen testületi ülésen alakítsa ki álláspontját.
- 4.) A várhatóan érdekvédők által kezdeményezett vizsgálat megelőzése érdekében döntéséről a képviselő-testület tájékoztatni kívánja a Hajdú-Bihar Megyei Cigány Kisebbségi Önkormányzat vezetőjét és a kisebbségi ombudsmant. (Nem azért, mert itt roma ügyről lenne szó, hanem azért, mert ismerve az itt élők érvrendszerét és a kialakított közhangulatot, erre lesz hivatkozás.)

A fenti intézkedések végrehajtása érdekében jelen előterjesztéshez csatolom a javasolt levél tervezetét. Azt javaslom, hogy az Egészségügyi és Szociális Bizottság vizsgálja meg a javaslat szerint jogosult lakók elhelyezésének kérdését. A javaslat a bérleti joggal rendelkezőkre, illetve azokra vonatkozik, akik használati díjat fizettek és tartozásukat felszólítás után teljes egészében kifizetik.

Az épület további hasznosítását illetően az alábbi javaslatom van:

- a.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat rendelkezésére áll egy 50 férőhelyes kollégiumra történő átalakítás engedélyes terve, amely nyilván nyáron más célt is szolgálhatna. Ezen elképzelés költségeinek nagy részét pályázati úton lehetne előteremteni. A korábbi költségbecslést újra kell számoltatni.
- b.) Az épületet telekkel együtt értékesíteni kiürített állapotban. Véleményem szerint ennek értéke kb. 50 millió forint.
- c.) Az épület tulajdonjogának fejében a testület által meghatározott helyen (továbbra is fenntartom, hogy erre a célra a 4714/4. hrsz-ú terület lenne a legmegfelelőbb) 8 db 1,5 szobás sorház lakás megépítése kártyás gázórával, a szolgáltatás korlátozási lehetőségével ellenértékként.
- d.) Az önkormányzat a házon teljes körű felújítást végezzen, komfortfokozat növeléssel, kártyás gázórával, szolgáltatás korlátozási lehetőséggel. Ennek a javaslatnak előnye, hogy a kisebb alapterület, az egyedi fűtés kialakítás vonzó lehet.
Hátránya az épület „múltja”.

A testület döntésének ismeretében mielőbb intézkedni kell, hogy az új helyzetben cselekedni lehessen.

A fentiekre tekintettel előterjesztem az alábbi

Határozati javaslat - okat:

I.

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy 2009. május 1-ig levélben felszólítja a hajdúnánási 4828. hrsz-ú, Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérlőit, használóit, hogy közüzemi tartozásaikat rendezzék. Amennyiben a tartozás kiegyenlítésére nem kerülne sor, úgy minden közüzemi szolgáltatás megszüntetését határozza el a képviselő-testülete.
- 2.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kötelezettséget vállal arra, hogy a tartozásukat rendező, illetve a jogszerűen az ingatlanban tartózkodó bérlők elhelyezéséről gondoskodik.
- 3.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri az Egészségügyi és Szociális Bizottságot, hogy a 2.) pontban meghatározott személyek elhelyezésének lehetőségét vizsgálja meg, és arra vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

Felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerint gondoskodjon a szükséges intézkedések megtételéről.

Felkéri a polgármestert, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Cigány Kisebbségi Önkormányzat elnökének (4080 Debrecen, Piac u. 54.szám) és a kisebbségi ombudsmannak (1051 Budapest, Nádor u. 22. szám), valamint a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-nek a határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. április 30. - a felszólítások kiküldése

2009. május 21. - az ESzB részéről az elhelyezési lehetőségek képviselő-testület elé terjesztése

II.

A.) változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy egy 50 férőhelyes kollégiumot kíván kialakítani az ingatlanban, melynek az engedélyezési terve már az önkormányzat rendelkezésére áll.

A költségek fedezése céljából az önkormányzat pályázatot kíván benyújtani.

Felkéri a polgármestert a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. június 30.

B.) változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy az ingatlant értékesíteni kívánja.

A képviselő-testület az ingatlan értékesítéséhez a következő általános értékesítési feltételeket határozza meg:

-
-
-

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti bérlakás értékesítése” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével 1 példányban.

A pályázatok beérkezési határideje: 2009. óra

A pályázatok felbontása: 2009. óra

A pályázatok értékelése: 2009. óra

A pályázati felhívást rövidített formában a Hajdúnánási Újságban és az önkormányzat honlapján kell közzétenni, a pályázók részére részletes kiírást, illetve pályázati egységcsomagot kell biztosítani. A pályázat legutolsó megjelenési időpontjától a pályázat benyújtására legalább 15 napnak kell rendelkezésre állnia.

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a versenytárgyalás lebonyolítására, valamint a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- képviselő,
- képviselő,
- képviselő.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázatoknak az előkészítő munkacsoport általi értékelését követően, a legkedvezőbb pályázatot adott pályázóval a kiírt feltételeknek megfelelően kötendő adás-vételi szerződés tervezetét a soron következő képviselő-testületi ülésre mutassa be.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. május 10. - a pályázat megjelentetésére
2009. május 31. - a szerződés megkötésére

C.) változat

I.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében elviekben úgy határoz, hogy el kívánja azt cserélni egy a 4714/4. hrsz-ú ingatlanon megépítésre kerülő 8 db 1,5 szobás sorház lakásra, kártyás gázórával, szolgáltatás korlátozási lehetőséggel felszerelve, melyet vállalkozó épít meg, ellentételezéseként pedig megkapja a Bocskai u. 79. szám alatti ingatlant.

Felkéri a polgármestert, hogy a fentiekre vonatkozó konkrét elképzeléseit és azok megvalósítási ütemtervét terjessze elő a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. június 30.

II.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, az 51/2004. (XI. 22.) számú Önkormányzati Rendelettel megalkotott Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve Településszerkezeti Tervének módosítását megalapozó Településszerkezeti Tanulmányát jóváhagyó 109/2009. (III. 26.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított 80/2008. (III. 21.) számú Képviselő-testületi Határozatát akként módosítja, hogy a korábban közparkként kialakítani kívánt 4714/4. hrsz-ú ingatlanak a 4736. hrsz-ú közterülettel határos szakaszát, megközelítőleg 50 m mélységben településközpont, vegyes területbe kívánja átsorolni.

A képviselő-testület a településrendezési terv átdolgozásához szükséges költségek fedezetét az önkormányzat 2009. évi költségvetésének tartaléka terhére biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a fentiekben megfogalmazott döntés átvezetéséről a településrendezési terv módosítási munkarészeiben intézkedjen.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. június 30.

III.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a rendezési terv módosítását követően az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet 5/B. §-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörével élve, a 4714/4. hrsz-ú ingatlanak a 4736. hrsz-ú közterülettel határos szakaszát, megközelítőleg 50 m mélységben az önkormányzat tulajdonában álló forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó ingatlanból korlátozottan forgalomképes vagyontárggyá kívánja átminősíteni.

Felkéri a polgármestert, hogy a az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosításáról gondoskodjon, és azt terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. június 30.

D.) változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti, 4828. hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan további hasznosítása tekintetében úgy határoz, hogy támogatja az ingatlan teljes körű felújítását, melyet komfortfokozat növeléssel, kártyás gázórával, szolgáltatás korlátozási lehetőséggel kíván megvalósítani.

A képviselő-testület a fenti munkálatok elvégzését pályázat útján kívánja megvalósíttatni, a munkálatok fedezetét pedig az önkormányzati lakásalap terhére kívánja biztosítani.

A pályázat beadható személyesen a Polgármesteri Hivatal titkárságán, zárt borítékban „4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79. szám alatti bérlakás teljes felújítás” felirattal és zárt borítékban a pályázó nevének feltüntetésével 1 példányban.

A pályázatok beérkezési határideje:	2009. óra
A pályázatok felbontása:	2009. óra
A pályázatok értékelése:	2009. óra

A képviselő-testület javasolja a polgármester felé, hogy a pályázatok felbontására és a pályázatok értékelésére az alábbi összetételű munkacsoportot kérje fel:

- képviselő
- képviselő
- képviselő

Felkéri a polgármestert, hogy a teljes felújítás pályáztatásának az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 9/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletben foglaltak szerinti lebonyolításáról, valamint a munkacsoport által kiértékelt pályázatokról a soron következő képviselő-testületi ülésre előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felkéri továbbá arra, hogy a képviselő-testület döntéséről a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-t értesítse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2009. április 30. - a pályázati felhívások megküldésére

2009. május 21. - előterjesztés készítésére

Hajdúnánás, 2009. április 15.

Dr. Éles András
polgármester