

Száma: 16963-23/2010.

**Előkészítő:** Füz Péterné vagyongazdálkodási és  
hasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

**a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti és  
a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakások  
felújításával és további hasznosításával kapcsolatban**

A Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, 39 m<sup>2</sup>-es, komfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője, Tóth Miklós és a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, 43 m<sup>2</sup>-es, félkomfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője, Szabó Miklós elhunyt.

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 Rendelet (a továbbiakban: Ör.) 22. § (1) bekezdése alapján: „Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökös:

- a.) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,
- b.) nem kötelezhető a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetve azok költségeinek a bérbeadó felé történő megtérítésére.”

Egyik bérlakásnál sem volt a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, ezért a hivatkozott Ör. 22. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az örökösök az örökhagyó halálát követő 30 napon belül a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat elszállították.

Mindkét bérlakás jelenleg üresen áll, mert lakhatatlan állapotban van, és felújításra szorul. Ezért és a hivatkozott Ör. 22. § (1) bekezdés b.) pontja alapján, mely szerint az örökös nem kötelezhető a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetve azok költségeinek a bérbeadó felé történő megtérítésére, 2010. augusztus 06-án (pénteken) a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft., mint ingatlankezelő két képviselője, valamint a Polgármesteri Hivatal két ügyintézője helyszíni bejárást tartottak a két bérlakás felújításával és további hasznosításával kapcsolatban, melynek a fotódokumentációja az előterjesztés *mellékletét* képezi.

A helyszíni bejárást követően a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft., mint ingatlankezelő a *mellékelt* költségvetéseket készítette el, melyek alapján a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának bruttó értéke 1.776.290,- Ft, valamint a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának bruttó értéke 3.537.881,- Ft.

A Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti bérlakással kapcsolatban már 1 minőségi cserére és 2 szociális jellegű, 1 szobás bérlakásra váró pályázó is megkeresett, - melyből az egyik pályázó ajánlatát írásban is benyújtotta, melyet az előterjesztéshez *mellékelek* - hogy vállalnák a bérlakás felújítását, vagyis a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítását.

*Az írásos ajánlatban a kérelmező felajánlotta, hogy a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti lakást családjá segítségével lakhatóvá tenné annak érdekében, hogy lakásproblémája megoldódjon, és kb. 200.000,- Ft-ot kérne lakbérbeszámításként.*

A fent leírtak alapján és tekintettel az önkormányzat anyagi helyzetére, célszerű megoldás lehet a bérlakások további hasznosítására, hogy jelenlegi állapotában kerüljenek pályázati kiírásra, úgy, hogy a leendő bérlő a lakást a megtekintett állapotban elfogadja, és ő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, melyre a hivatkozott Ör. lehetőséget biztosít az alábbiak szerint:

Az Ör. 3. § (2) bekezdés d.) pontja alapján: „A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a **rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén** az elvégzendő munkák megjelölését és költségét.”

Továbbá az Ör. 15. § (4) bekezdése szerint: „Ha a felek megállapodnak, hogy a lakást a bérlo a megtekintett állapotban elfogadja és ő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg megállapodásban rögzíteni kell:

- a.) az elvégzendő munkákat,
- b.) azok kezdésének és befejezésének időpontját,
- c.) mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti összeget.”

Az Ör. 15. § (5) bekezdése értelmében: „A bérlo a (4) bekezdés szerint meghatározott költségei erejéig 50 % lakbértérséklés illeti meg (lakbértérséklés).”

Az önkormányzati lakások bérleti díjairól szóló, többször módosított 13/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet 6. § (2) bekezdése szerint: „Ha a bérlo a bérbeadóval külön jogszabály alapján kötött megállapodásában a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a bér mérséklése ellenében egészében, vagy részben magára vállalta, a bérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

Ilyen esetben a fizetendő bér maximum 50 %-kal mérsékelhető. A megállapodásnak rendelkeznie kell a bérleti jogviszony megszűnésének esetére a még vissza nem térített beruházások értéke megtérítésének módjáról is.

A Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti lakás pályázatánál - ha a képviselő-testület úgy dönt, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével kerüljön meghirdetésre -, akkor az alábbi elvégzendő munkákat és költségeket lehetne megjelölni a HÉPSZOLG Kft. költségvetését alapul véve:

Elvégzendő munkák	Anyagköltség	Díjköltség	Költségek összesen
Vakolás és rabilolás	6.370,- Ft	55.856,- Ft	62.226,- Ft
Burkolás	117.249,- Ft	145.595,- Ft	262.844,- Ft
Felületképzés	132.811,- Ft	299.464,- Ft	432.275,- Ft
Villanyszerelés	100.000,- Ft	175.000,- Ft	275.000,- Ft
Épületgépészeti csővezeték szerelése	18.750,- Ft	40.000,- Ft	58.750,- Ft
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	101.651,- Ft	44.290,- Ft	145.941,- Ft
Gázvezeték rendszer felújítása, komplett üzembe helyezése	334.750,- Ft	80.750,- Ft	415.500,- Ft
<b>Összesen</b>	<b>811.581,- Ft</b>	<b>840.955,- Ft</b>	<b>*1.652.536,- Ft</b>

\*A különbözet abból adódik, hogy a HÉPSZOLG Kft. 10 %-os árkockázati fedezettel is számolt.

A Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti bérakás havi lakbére az első kilenc évben 3.744,- Ft, kilenc évet követően pedig 9.360,- Ft havonta.

A Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti lakás pályázatánál - ha a képviselő-testület úgy dönt, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével kerüljön meghirdetésre -, akkor az alábbi elvégzendő munkákat és költségeket lehetne megjelölni a HÉPSZOLG Kft. költségvetését alapul véve:

Elvégzendő munkák	Anyagköltség	Díjköltség	Költségek összesen
Helyszíni beton és vasbeton munka	40.586,- Ft	21.779,- Ft	62.365,- Ft
Falazás és egyéb	11.731,- Ft	27.064,- Ft	38.795,- Ft

kőművesmunkák			
Ácsmunka	126.303,- Ft	269.206,- Ft	395.509,- Ft
Vakolás és rabilolás	86.410,- Ft	620.012,- Ft	706.422,- Ft
Cserépkályhák	10.359,- Ft	15.627,- Ft	25.986,- Ft
Tetőfedés	87.875,- Ft	89.300,- Ft	177.175,- Ft
Burkolás	129.521,- Ft	244.709,- Ft	374.230,- Ft
Bádgozás	36.889,- Ft	51.464,- Ft	88.353,- Ft
Asztalosszerkezet elhelyezés	415.025,- Ft	136.040,- Ft	551.065,- Ft
Felületképzés	62.581,- Ft	166.475,- Ft	229.056,- Ft
Villanyszerelés	112.500,- Ft	175.000,- Ft	287.500,- Ft
Épületgépészeti csővezeték szerelése	93.750,- Ft	162.500,- Ft	256.250,- Ft
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	163.094,- Ft	44.419,- Ft	207.513,- Ft
<b>Összesen</b>	<b>1.376.624,- Ft</b>	<b>2.023.595,- Ft</b>	<b>*3.400.219,- Ft</b>

\*A különbözet abból adódik, hogy a HÉPSZOLG Kft. 10 %-os árkockázati fedezettel is számolt.

A Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti bérlakás havi lakbére az első kilenc évben 2.064,- Ft, kilenc évet követően pedig 5.160,- Ft havonta.

*Gondolatom szerint a fent megjelölt munkálatok döntően saját kivitelezéssel is megoldhatóak, mellyel jelentősen lehetne csökkenteni a bérbeszámítás költségét, ezért az elvégzendő munkák költségként javaslom csak az anyagköltségek összegének feltüntetését.*

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

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

### A./ változat

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Rendelet 3. §-a alapján a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, 39 m<sup>2</sup>-es, komfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakást a pályázó(k) által a megtekintett állapot elfogadásával és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának vállalásával, pályázat útján kívánja hasznosítani.

A képviselő-testület a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft., mint szakértő által készített költségvetés szerinti összegeket elfogadja, úgy, hogy a *saját kivitelezés lehetősége miatt* csak az anyagköltségeknek megfelelő összeg kerüljön megjelölésre a pályázati kiírásban az elvégzendő munkák megjelölése és költségként, valamint lakbérbeszámításnál.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérbeadásnak 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 szerinti lebonyolításáról, Bodnár Jánosné 4080 Hajdúnánás, Arany János u. 25. szám alatti lakos értesítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. október 15.     - a pályázat kiírására  
2010. november 18.     - az előterjesztés elkészítésére

- 2.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Rendelet 3. §-a alapján a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, 43 m<sup>2</sup>-es, félkomfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakást a pályázó(k) által a megtekintett állapot elfogadásával és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának vállalásával, pályázat útján kívánja hasznosítani.

A képviselő-testület a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft., mint szakértő által készített költségvetés szerinti összegeket elfogadja, úgy, hogy a *saját kivitelezés lehetősége miatt* csak az anyagköltségeknek megfelelő összeg kerüljön megjelölésre a pályázati kiírásban az elvégzendő munkák megjelölése és költségeként, valamint lakbérbeszámításnál.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérbeadásnak 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 szerinti lebonyolításáról gondoskodjon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. október 15. - a pályázat kiírására  
2010. november 18. - az előterjesztés elkészítésére

#### **B./ változat**

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, 39 m<sup>2</sup>-es, komfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítását határozza el a szociális jellegű egyszobás lakásigények biztosítása céljából.

A képviselő-testület a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának munkáira a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) 1.776.290,- Ft bruttó összegben tett árajánlatát elfogadja, és a bérlakás felújításának munkáihoz szükséges fedezetet az önkormányzat Önkormányzati Értékesítési és Lebonyolítási Számláján elkülönített alapból biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. szeptember 30. - az értesítésre  
2010. október 15. - a szerződés aláírására

- 2.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, 43 m<sup>2</sup>-es, félkomfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítását határozza el a szociális jellegű egyszobás lakásigények biztosítása céljából.

A képviselő-testület a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának munkáira a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) 3.537.881,- Ft bruttó összegben tett árajánlatát elfogadja, és a bérlakás felújításának munkáihoz szükséges fedezetet az önkormányzat Önkormányzati Értékesítési és Lebonyolítási Számláján elkülönített alapból biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.) határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a szerződés aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. szeptember 30. - az értesítésre  
2010. október 15. - a szerződés aláírására

**C./ változat**

- 1.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, 39 m<sup>2</sup>-es, komfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítását határozza el a szociális jellegű egyszobás lakásigények biztosítása céljából.

Felkéri a polgármestert, hogy a Hajdúnánás, Bocskai u. 3-5-7/A. fszt. 1. szám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának munkáira további két kivitelezői árajánlatot kérjen be, és azok ismeretében újabb előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. november 18. - az előterjesztés elkészítésére

- 2.) Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, 43 m<sup>2</sup>-es, félkomfortos, 1 szobás, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítását határozza el a szociális jellegű egyszobás lakásigények biztosítása céljából.

Felkéri a polgármestert, hogy a Hajdúnánás, Köztársaság tér 2/a. 2. ajtószám alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakás felújításának munkáira további két kivitelezői árajánlatot kérjen be, és azok ismeretében újabb előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2010. november 18. - az előterjesztés elkészítésére

Hajdúnánás, 2010. szeptember 08.

**Dr. Éles András**  
polgármester