

/2014. Előkészítésben közreműködött: dr. Veres András ügyvédi irodája,  
dr. Egyed László műszaki ügyintéző

### ELŐTERJESZTÉS

#### a hatvani 0531/2 hrsz.-ú ingatlan, Hatvan Nagygombos Majorral kapcsolatos döntésekről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata 2008. december 17. napján kelt ajándékozási szerződéssel a Gödöllői Tangazdaság Zrt.-től megszerezte a hatvani 0531/2 hrsz.-ú major művelési ágú, 9 ha 3852 m<sup>2</sup> nagyságú műemlék ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlanon irodahelyiség, magtár és lakás funkciójú épületek állnak.

Az ingatlan a valóságban a régi 21. számú főút mentén a Hatvan-Nagygombos városrészben található.

Az ingatlanon található három udvarban összesen 34 db önkormányzati bérlakás található. Az önkormányzat, mint tulajdonos bérbeadó évente elvégeztette a lakások műszaki állapotának felülvizsgálatát, annak érdekében, hogy a lakások a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a biztonságos használatra alkalmasak-e.

A korábban született szakértői vélemények tanúsága szerint a lakások a biztonságos lakhatásra nem voltak alkalmasak, tekintettel arra, hogy a lakások érintésvédelmi felülvizsgálata, tetőszerkezete, kémények biztonságosságának vizsgálata megállapította, hogy azok azonnali teljes körű felújításra szorulnak.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan műemléki védelem alatt áll akkor a képviselő-testület nem tudta vállalni a közel 500 millió forintos felújítási költségeket, hiszen a műemléki jelleg miatt az ingatlan felújítása csak és kizárólag Műemlékvédelmi Hatóság szigorú szakmai előírásai és felügyelete mellett történhet meg.

A magam részéről most is fenntartom azon álláspontomat, hogy a lakások az ún. kellékszavatossági követelmények (rendeltetésszerű és biztonságos használatra való alkalmasság) nem felelnek meg, az épületegyüttes teljes körű átépítése, felújítása szükséges.

A korábbi döntéseink meghozatalakor sem és most sincs arra lehetősége az önkormányzatnak, hogy akár pályázati forrás bevonásával a lakás funkció megtartása mellett az épületegyüttes felújítási munkálatait elvégeztesse.

Tájékoztatam Tisztelt Képviselőtársaimat, hogy a 2014-2020-ik évekre vonatkozó Európai Unió fejlesztési alapokból a műemlék helyreállítására kulturális, közművelődési és turisztikai célú rekonstrukciójára és fejlesztésére nyílik mód, mely az önkormányzat alapvető érdeke, mert ezáltal a vagyona jelentős mértékben növekedne, míg a pályázati források nélkül ez a vagyon elenyészne.

Tekintettel arra, hogy a pályázat benyújtásához építési engedélyezési tervdokumentáció szükséges, ennek összeállítása érdekében a munkákat már most el kell kezdeni.



Szükséges elkészíttetni: meglévő épület és épület szerkezetek felmérési terveit, műemlékvédelmi tényfeltárás keretében az előzetes régészeti dokumentációt.

Az épület szerkezeteinek feltárásához szükséges bontási munkák elvégzését a jelenlegi birtokállapotok akadályozzák, a szükséges munkák a lakhatás feltételeit nem teszik lehetővé, ezért már most szükséges, hogy az önkormányzat tulajdonosi jogkörében eljárva kerüljön a még lakott épületrészek birtokába.

Tekintettel arra, hogy az épületrészek jelenlegi bérlői az épület birtoklására vonatkozó megelőző eljárásokban sem tanúsítottak együttműködő magatartást, javaslom, hogy a fennálló bérleti jogviszonyokat a bérbeadó önkormányzat a vonatkozó jogszabályok rendelkezései alapján szüntesse meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26. §-a alapján az önkormányzati lakás esetén a bérbeadó határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással írásban felmondhatja, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (cserelakást) ajánl fel ugyanazon a településen. A felmondási idő három hónap.

Jelenleg az épület együttesben összesen 12 lakás lakott, melyek bérleti jogviszonyának felmondása fenti törvényi rendelkezés alapján lehetséges, és az önkormányzat ingatlanra vonatkozó fejlesztési elképzelései szerint indokolt, függetlenül az ingatlanra vonatkozó jelenleg folyamatban levő bírósági, illetőleg hatósági eljárásoktól.

A képviselő-testület, valamint szervei, szervezeti és működési szabályzatáról szóló 35/2010. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése alapján az épületegyüttes aktuális felmérési terveinek és építéstörténeti kutatási dokumentációjának elkészítésére az alábbi ajánlatok kerültek bekérésre.

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Solex Kft.<br>(székhely: 2510 Dorog, Szent László utca 18.)                                | 7.620.000,- Ft |
| 2. STATUO Építőipari Tervező és Szolgáltató Kft.<br>(székhely: 1037 Budapest, Tarhos u. 124.) | 9.906.000,- Ft |
| 3. INCORSO Építész- és Építőműhely Kft.<br>(székhely: 1112 Budapest, Botfalu köz 16.)         | 8.763.000,- Ft |

Az árak az ÁFA-t tartalmazzák.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni:

### 1. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hatvani 0531/2 hrsz.-ú major művelési ágú, 9 ha 3852 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon álló műemléki védettség alá tartozó épület együttest az Európai Unió által a 2014-2020. évekre vonatkozó fejlesztési források bevonásával, különösen kulturális, közművelődési és turisztikai közcélok megvalósítása céljából, a



műemlékvédelmi előírások betartása mellett - átalakítja, felújítja.

A képviselő testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy a pályázat benyújtása érdekében eljárjon.

A képviselő-testület felkéri a Szociális és Lakásügyi Bizottságot, hogy a bérleti jogviszonnyal érintett lakások tekintetében a bérleti jogviszonyok megszüntetésére irányuló határozatait a tulajdonosi jogkörben részére biztosított átruházott hatáskörben hozza meg.

Határidő: azonnal és folyamatosan

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

## **2. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 0531/2 hrsz.-ú major művelési ágú, 9 ha 3852 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon álló műemléki védettség alá tartozó épület együttes aktuális felmérési terveinek és építéstörténeti kutatási dokumentációjának elkészítésével a Solex Kft.-t (székhely: 2510 Dorog, Szent László utca 18.) bízta meg bruttó 7.620.000,- Ft összegben, mint az önkormányzat számára legkedvezőbb ajánlattevőt.

Pénzügyi forrás Hatvan város 2014. évi költségvetéséről szóló 7/2014. (II. 14.) önkormányzati rendelet általános tartalék költséghelyen rendelkezésre áll.

Határidő: 2014. május 15. (szerződéskötésre)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

Hatvan, 2014. április 16.

Szabó Zsolt  
polgármester

Látta : dr. Szikszai Márta  
jegyző



**Nyilatkozat**  
**pénzügyi forrás rendelkezésre állásáról**

Alulírott, Bánkutiné Katona Mária gazdálkodási irodavezető nyilatkozom, hogy *a hatvani 0531/2 hrsz.-ú major művelési ágú, 9 ha 3852 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon álló műemléki védettség alá tartozó épület együttes aktuális felmérési terveinek és építéstörténeti kutatási dokumentációjának elkészítésére a pénzügyi forrás bruttó 7.620.000,- Ft összegben Hatvan város 2014. évi költségvetéséről szóló 7/2014. (II. 14.) önkormányzati rendeletében az általános tartalék költséghelyen rendelkezésre áll.*

Hatvan, 2014. április 17.

.....  
gazdálkodási irodavezető

