



Szám: _____ / 2011.

Előkészítésben közreműködött: dr. Szikszai Márta jegyző
Kövérné dr. Tóth Melinda
Schósz Gabriella

ELŐTERJESZTÉS a hatvani 0531/2. hrsz.-ú ingatlanon lévő önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzatának tulajdonában áll a nagygyombosi városrészen található hatvani 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha 3852 m² nagyságú műemlék ingatlan.

Az ingatlant Hatvan Város Önkormányzata a Gödöllői Tangazdaság Zrt.-től szerezte ajándékozás jogcímén 2008. december 17-én. Az ajándékozási szerződés 1. pontjában szerződő felek rögzítették, hogy a major egyes részei bérleti joggal terheltek. Rendelkezésünkre állnak a Gödöllői Tangazdaság Zrt. és a lakók között 2005. évben megkötött bérleti szerződések, melyek 2. pontja szerint a bérleti jogviszony addig áll fenn, amíg az ingatlant kívülálló harmadik személy részére értékesítik (tulajdonba adják).

A lakók és a tulajdonos önkormányzat nevében az akkori szabályok szerint eljáró akkori polgármester a lakásokra vonatkozó bérleti szerződéseket az ajándékozást követően nem kötötte meg, annak ellenére, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 2. § (5) bekezdése az önkormányzati tulajdonban álló lakások vonatkozásában a lakásbérleti jogviszony létrejöttéhez a szerződés írásba foglalásának szükségességét határozza meg.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonos önkormányzat, valamint az üzemeltető a szerződés írásba foglalásának elmulasztása ellenére bérbeadóként viselkedett, illetőleg a lakók jóhiszeműen az ingatlanok bérlőinek tekintették magukat a bérleti jogviszonyt célszerű és méltányos ráutaló magatartással tartalmában létrejötnék tekinteni.

Ugyanakkor a bérlők a mai napig a Gödöllői Tangazdaság Zrt. által 2005-ben megállapított bérleti díjakat fizették jóhiszeműen, mely lakbérek messze elmaradnak a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben megállapított szociális lakásokra vonatkozó bérleti díjaktól. Ez szintén jogellenes állapot, hiszen a mindenkor hatályos lakásrendelet egységesen állapította meg a szociális bérlakásokra vonatkozó bérleti díjat Hatvan város közigazgatási területén. 2009. január 1-től 2011. november 30-ig az önkormányzatnak ebből ténylegesen kára keletkezett, melynek pontos mértéke jelenleg még nem ismert.

A területen 34 lakás és egyéb épületek találhatóak. Az épületek és építmények műszaki állapota a karbantartási munkálatok több évtizeden át történő elmaradása következtében nagyon leromlott. 2010. évben elvégzésre kerültek az érintésvédelmi és szabványossági mérések, valamint a kémények műszaki állapotának felülvizsgálatai. Megállapításra került, hogy a lakások jelenlegi állapotukban érintésvédelmi, tűzvédelmi szempontból zömmel nem felelnek meg, valamint a kémények sem képesek ellátni biztonságosan feladatukat.

A lakások üzemeltetési feladatait közszolgáltatási szerződés alapján a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. végzi. Az üzemeltető jelezte, hogy a tetőhéjazatok több épület esetében tönkrementek, beáznak. Az ivóvíz- és a szennyvíz vezetékhálózat elavult, sok a meghibásodás, a fogyasztások reálisan nem mérhetők.

A Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának, valamint Műszaki és Városfejlesztési Irodájának munkatársai 2011. március 18-án helyszíni szemlét tartottak állagvizsgálat céljából. A bejárás során megállapításra került, hogy az északi és déli sarokbástyák, az utcafronti kerítés, az épületek barokk tűzfalai, és a kémények több helyen balesetveszélyes állapotúak.

Az egész épület komplexum műszaki állapota indokoltá tette műszaki szakértő bevonását annak megállapítására, hogy az épületek, különösen a lakóingatlanok alkalmasak-e a rendeltetésszerű használatra. A képviselő-testület 514/2011. (VIII. 25.) sz. határozatával kiválasztásra került Hársvölgyi Zsuzsanna (székhely: 1173 Budapest, Barátka u. 58.) szakértő, aki a Hatvan, Nagygombos Grassalkovich Major épületeiről állapot meghatározó szakvéleményt készített, melyet utóbb a tulajdonos kérésére (értékelje a szakértő a korábban elkészített érintésvédelmi és tűzvédelmi mérési eredményeket is) 2011. novemberében kiegészített. A kiegészítő szakvéleményben megállapította, hogy az érintésvédelmi, tűzvédelmi és a kémények alkalmassági vizsgálatának eredményei alapján a lakások balesetveszélyesek, biztonságos használatra, illetve életvitelszerű tartózkodásra nem alkalmasak, egyetlen lakás kivételével (nyilvántartási száma: A00445, bérlője Szlanitz Józsefné). A szakértő javasolja a fenti okok megszüntetésének tetemes költsége miatt a lakók kiköltöztetését.

A fenti szakértői vélemény alapján Hatvan város jegyzője 2011. november 25-én ideiglenes intézkedést rendelt el a lakóingatlanok vonatkozásában, mely szerint az ingatlan tulajdonosa tegye meg azokat az intézkedéseket, melyek hiányában a késedelem elháríthatatlan kárral vagy veszéllyel járna, gondoskodjon az épület, építményrész hiányosságainak megszüntetéséről. Egyúttal a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak a végzést soron kívül megküldte a hatáskörébe tartozó intézkedések megtétele céljából. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jelen előterjesztés készítésekor a műszaki állapot felmérését helyszíni szemle megtartásával haladéktalanul megkezdte.

Mivel a lakóépületek biztonságos használatra nem alkalmasak és életveszélyes helyzetek is kialakulhatnak, valamint a fenti hiányosságok megszüntetése – tekintettel a műszaki komplexum műszaki állapotára, nagyságára és műemléki jellegére – jelentős pénzügyi terhet róna az ingatlan tulajdonosára, Hatvan Város Önkormányzatára és a 2011. évi költségvetésben sem áll rendelkezésre pénzügyi fedezet erre a célra, célszerű a Grassalkovich majorban lakó bérlőket a kialakult helyzetről írásban tájékoztatni és más önkormányzati tulajdonú lakásokban való elhelyezésükre felkészülni.

Az épület együttes műszaki állapotáról adott eddigi szakértői vélemények alapján reális esély van arra, hogy az építésügyi hatóságként eljáró Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az épületegyüttest vagy annak egyes részeit határozatával életveszélyessé nyilvánítja, mely esetben az Ltv. 23. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján ha a bérlő elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv (esetünkben a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt.) nem tud gondoskodni, akkor a bérlők ideiglenes elhelyezése a települési önkormányzat feladata.

Az eddigi egyeztetések alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az ingatlan megosztásához, társasházzá történő alakításához nem járul hozzá, tehát az önkormányzat tulajdonosi felelőssége a jövőre nézve is fennmarad.

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 a hatvani 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha 3852 m² nagyságú műemlék ingatlan műszaki állapotáról és jogi helyzetéről történő

tájékoztatást megismerte. A képviselő-testület úgy dönt, hogy az előzetes becslések alapján cca. 600.000.000,- Ft összeget biztosít arra, hogy a jelenlegi balesetveszélyes állapotot felszámolja és az épületegyüttest rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tegye.

A pénzügyi forrás az önkormányzat 2011. évi költségvetésében nem biztosított.

Határidő: azonnal

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 m² nagyságú műemlék ingatlan műszaki állapotáról és jogi helyzetéről történő tájékoztatást megismerte. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a jelenlegi helyzetben nem szükséges a fennálló helyzet megszüntetésére döntést hozni.

3. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha 3852 m² nagyságú műemlék ingatlan műszaki állapotáról és jogi helyzetéről történő tájékoztatást megismerte. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben az építésügyi hatóságként eljáró Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az épületegyüttesre, illetőleg annak egyes részeire vonatkozólag az életveszélyes állapotot megállapítja a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a bérlők elhelyezéséről az önkormányzat ideiglenes jelleggel az önkormányzat tulajdonában álló középületekben gondoskodik, abban az esetben ha a bérlő maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni.

Határidő: feltétel bekövetkezésekor azonnal

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda és a közintézmények vezetői útján

4. Határozati javaslat:

1. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha 3852 m² nagyságú műemlék ingatlan műszaki állapotáról és jogi helyzetéről történő tájékoztatást megismerte. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy méltányosságból – jóllehet, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (4) bekezdése értelmében nem lenne kötelessége – azon bérlő részére, aki ezt kéri másik, legalább ugyanolyan komfortfokozatú, lehetőség szerint hasonló alapterületű önkormányzati lakás bérleti jogát biztosítja.
A pénzügyi forrás 30.000.000,- Ft erejéig Hatvan Város Önkormányzata 2011. évi költségvetésében a „Lakóház felújítás 2010. évi maradvány” költséghelyen rendelkezésre áll.
2. Amennyiben a bérlő az 1. pont szerint felajánlott bérleti jogviszonyt nem kívánja létrehozni, mert lakhatását más módon önmaga megoldja, részére az önkormányzat egyszeri támogatást nyújt, melynek mértéke a bérlő által jelenleg bérelt, a korábbi tulajdonossal kötött bérleti szerződésben feltüntetett lakás hasznos alapterülete alapján 3000,- Ft/m², de legalább 100.000,- Ft.

Határidő: a bérlői írásbeli nyilatkozatok beszerzésére: azonnal és folyamatosan legkésőbb 2012. január 31-ig

Felelős: Hatvan város polgármestere az üzemeltető útján

5. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha 3852 m² nagyságú műemlék ingatlan műszaki állapotáról és jogi helyzetéről történő tájékoztatást megismerte. A Képviselő-testület felkéri az Elmúlt Időszak Visszaéléseit Feltáró Eseti Bizottságot, hogy vizsgálja meg hogy miért nem került sor az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a bérleti szerződések megkötésére, és ennek elmaradása miatt milyen mértékű kár érte az önkormányzatot.

Határidő: 2012. január 26.

Felelős: az Elmúlt Időszak Visszaéléseit Feltáró Eseti Bizottság elnöke

Hatvan, 2011. november 30.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



Hatvan város

Polgármesteri Hivatala *Gazdálkodási Iroda*

Cím: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2. Telefon / Fax: 37/542-313

Nyilatkozat pénzügyi forrás rendelkezésre állásáról

Alulírott, Bánkutiné Katona Mária gazdálkodási irodavezető nyilatkozom, hogy az 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha nagyságú műemlék ingatlan felújítására szükséges 600.000.000,- Ft összeg Hatvan város 2011. évi költségvetéséről szóló 8/2011. (II. 16.) önkormányzati rendeletben nem áll rendelkezésre.

Hatvan, 2011. november 30.

.....
gazdálkodási irodavezető



Hatvan város

Polgármesteri Hivatala *Gazdálkodási Iroda*

Cím: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2. Telefon / Fax: 37/542-313

Nyilatkozat pénzügyi forrás rendelkezésre állásáról

Alulírott, Bánkutiné Katona Mária gazdálkodási irodavezető nyilatkozom, hogy az 0531/2 hrsz.-ú, major művelési ágú, 9 ha nagyságú műemlék ingatlanban lakók részére a méltányosságból felajánlott, ugyanolyan komfort fokozatú, lehetőség szerint hasonló alapterületű önkormányzati lakás bérleti jogát az önkormányzat biztosítja. Az ehhez szükséges max. 30.000.000.- Ft *összeg* Hatvan város 2011. évi költségvetéséről szóló 8/2011. (II. 16.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében a 2011. évi felhalmozási kiadások között a „Lakóház felújítás 2010. évi maradvány” költséghelyen rendelkezésre áll.

Hatvan, 2011. november 30.

.....
gazdálkodási irodavezető