



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Vargáné Fodor Rita a jegyző általános helyettese

Előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

TÁJÉKOZTATÁS ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK ÁLLAPOTÁRÓL

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2014. június 06-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyilag és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

2014. évben a 2013. évi igen alacsony infláció miatt nem került előterjesztésre az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának felülvizsgálata. A Képviselő-testület így néhány változsról nem kapott tájékoztatást.

A Kossuth utcai bérleményeknél két változás történt.

A Kossuth u. 8. szám alatt lévő ingatlant 2013. év őszén a bérlő felmondta bérleti szerződését. A felmondás oka az volt, hogy a Járási Állategészségügyi és Élelmiszerellenőrző Hivatal szakhatósági ellenőrzése során a helyiséget nem tartotta takarmányforgalmazásra **sem** megfelelőnek. Az ingatlan elektromos árammal részlegesen ellátott. A szomszédos Lottózóból került átvezetésre az áram. További közmű az ingatlanban nincs. Az ingatlanhoz WC nem tartozik. Elhelyezkedése: közös udvarban található.

A közelmúltban a Kossuth u. 22. szám alatt lévő – volt cipésműhely- bérlője levélben kereste meg a Polgárőrséget segítség kérés tárgyában. A bérlő levelében leírta, hogy az ingatlan körül tetemes mennyiségű szemét keletkezett, kérte annak eltakarítását. Kérése további része kiterjedt a lakhatás alapfeltételének – az árnyékszéknek – rendbehozatalára.

A levél kézhezvételét követően helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során – több alkalommal – azt tapasztaltuk, hogy a bérlő nem lakik az ingatlanban. A szomszédok elmondása szerint már a levél megírását megelőzően elköltözött. Az ingatlanba bejutni nem tudtunk, az ablakon keresztül azonban a beltér is látható volt. Az ingatlan mögött valóban tetemes mennyiségű szemét került felhalmozásra. A bérlőt felszólítottuk, hogy gondoskodjon a szemét elszállításáról. A szemétdomb mellett látható az árnyékszék maradványa. Gyakorlatilag az ülőfelület maradt épségben. A takaró, fedő faszerkezet az ülőfelület körül elbontásra került.

A szomszédok tájékoztatása szerint az árnyékszék megszüntetését követően ház mögötti szemétdombra került egyéb, feltételezhetően veszélyes hulladék is. Szintén a szomszédok elmondása szerint a kémény a télen – vélhetően helytelen tüzelés miatt – kigyulladt. Az oltásban a közös udvarban lakók is segédkeztek.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a bérbeadó számára **kötelezettségeket** állapít meg:

„6:332. § [A bérbeadó szavatossága]

(1) **A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződés-szerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.** Erre a szavatosságra a

hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett a felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Erre a kötelezettségre a jogszatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő elállás helyett a szerződést felmondhatja.

(3) Ha a bérelt dolog lakás vagy emberi tartózkodás céljára szolgáló más helyiség, és az olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti, a bérlő a szerződést felmondhatja akkor is, ha erről a tényről a szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy tudnia kellett. Erről a jogról a bérlő érvényesen nem mondhat le.”

A helyszíni szemlék alapján megállapítható, hogy a két ingatlan közül egyik sem felel meg a lakhatás feltételeinek. Mindkét ingatlan az emberi egészséget veszélyezteti. A Ptk-ban megfogalmazott követelményeket az önkormányzat, mint bérbeadó nem tudja szavatolni, **az ingatlanok bére nem adhatóak.**

A Kossuth u. 22. szám alatti ingatlan a földhivatali bejegyzés szerint sem lakás céljára szolgáló épület. Hosszú éveken át cipésműhelyként funkcionált. A közös udvarban a volt cipésműhelyen kívül három lakás található, melyből kettő önkormányzati tulajdonban van.

Mindkét ingatlan tetemes, több millió forintos felújítást követően is **csak raktározási célra válik alkalmassá.** Raktárhelyiséget a volt laktanya területén bőséggel tudunk kínálni a majdani esetleges bérlők számára.

Az állapotfelmérések alapján mindkét ingatlan lebontását javaslom. A Kossuth u. 8. szám alatti helyén bővíteni lehetne a parkolási lehetőséget, mely munkaidőben az érintett területen gyakran kritikus. A Kossuth u. 22. szám alatt lévő ingatlan helye maradna a közös udvar része, melyet a jelenlegi bérlők tudnának saját céljaikra (veteményeskert kialakítása) hasznosítani.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Rétság, 2014. június 10.

Mezőfi Zoltán
polgármester

2. **Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:**
3. **Jogszabályi háttér:**
 - fentiekben és az állapotfelmérésben részletesen felsorolva
4. **Határozati javaslat**

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2014. (VI.06.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzati ingatlanok állapotáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a Kossuth u. 8. szám alatt lévő és a Kossuth u. 22. szám alatt lévő (volt cipésműhely) ingatlanok műszaki állapotát megismerte.

„A” változat

A Képviselő-testület mindkét épület műszaki állapot miatti bontásával egyetért. A bontásra helyi vállalkozásoktól (Ságron Kft. RéBau Kft.), árajánlatot kell kérni.

Határidő: 2014. június 30.
Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

„B” változat

A Képviselő-testület az épületeket fel kívánja újítani. Az épületfelújítási munkákra helyi vállalkozásoktól árajánlatokat kell kérni.

Határidő: 2014. június 30.
Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

„C” változat

A Képviselő-testület az épületek további sorsáról a 2015. évi költségvetés egyenlegének ismeretében dönt. A döntésig a két ingatlanra bérleti szerződés nem köthető.

Határidő: 2015. február 15.
Felelős: polgármester

Záradék:
Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző

ÁLLAPOTFELMÉRÉS

Amely készült 2014. június 12-én, Rétság Város Önkormányzat tulajdonában álló, alább felsorolt ingatlanokról.

Rétság, Kossuth u. 22. szám 208/2 hrsz

Kossuth u. 22. szám 208/2 hrsz alatti ingatlan tulajdoni lapon lakóház, udvarként nyilvántartott, valójában 2 lakás, és egy különálló épület. A különálló, kb 20 m²-es épület korábban komfort nélküli lakásként hasznosított, nyeregtetős, egy helyiségből álló, külön bejáratú, ablakkal rendelkező, nyári konyha jellegű épület. Az épületben villany van, a fűtés kályhával megoldott, a kémény felújításra szorul, oldalán kifagyás, és korom látható. Az épület falazata és padlója nedvesedik, szigeteléssel nem rendelkezik.

Az épület falazatának állékonysága kielégítő. Az épület elsősorban belső felújításra szorul, illetve a kémény, a tető- és födémszerkezet vizsgálata javasolható. Az ingatlanon kút található, melyet a lakók közösen használnak mosásra, takarításra, locsolásra, a vize fogyasztásra nem alkalmas, illetve nem bevizsgált.

Ivóvíz ellátás szempontjából figyelembe vehető a Kossuth utca 8. szám előtt található közkút, mely 150 m-en belül található. (OTÉK 46. § (1) bekezdés). A korábban használt, épített falú árnyékszék jelenleg nem használható, összedőlő félben van, állapota alapján felújítása sem indokolt (falazata erősen leromlott, gyakorlatilag lyukas). Az épület belső állapota leromlott, szeméthalmok láthatók, továbbá az épület és az oldalsó telekhatár között szemét, sirt és egyéb hulladék halmozódott fel.

Rétság, Kossuth u. 8. szám 200 hrsz

A Kossuth utca 8. szám 200 hrsz szintén lakóház, udvarként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Korábban takarmányboltként használt épület valójában melléképület, két helyiségből áll, melyből csak a kisebbik, 7 m²-es helyiség volt fűthető. Jelenleg a kémény állapota leromlott, használhatósága eredeti állapotában is megkérdőjelezhető, magassága és anyaga nem megfelelő. A helyiség belmagassága 1,90 m, ami huzamos emberi tartózkodásra az OTÉK előírásai szerint nem alkalmas.

A nyeregtető állapota felújításra szorul, beázik, feltehetően a szerkezet is károsodott. A falazat az utcai oldalon jó állapotú, az udvar felőli, kisebb helyiség falazata rossz állapotú, nedves, vakolata hiányos. Padlózata nedves (simított beton felület).

Elektromos árammal ellátott, de a hálózat felújítandó.

Vízellátás telken belül nem megoldott (az épületben nincs vízellátás, kerti csap, vagy kút sincs). Közkút az épület előtt található. Wc, árnyékszék nincs az ingatlanon.

Összefoglalóan:

	Kossuth u. 22.	Kossuth u. 8
hrsz	208/2	200
vízellátás/csatorna	telken kút, vízminőség nem bevizsgált	nincs
vízvételi lehetőség	közkút Kossuth u. 8. előtt	
villany	van	van, nagyobbik helyiségben
kémény	javításra szorul	nem megfelelő
fűtés	kályha	jelenleg nincs
wc	nincs	nincs
árnyékszék	nincs (ami van, nem használható)	nincs
helyiségek száma	1	2
épület általános állapota	szerkezet állékonysága megfelelő, burkolat, festés, tető stb. felújításra szorul	falak állapota megfelelő, földem csak álmennyezet, rossz állapotú; tetőszerkezet és tetőfedés felújításra szorul
felújítás gazdaságossága	felújítás gazdaságossága megkérdőjelezhető	

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében foglaltak szerint :

Lakás	Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.
Összkomfortos	Az a lakás, amely legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűfűtéssel) rendelkezik.
Komfortos	Az a lakás, amely legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.
Félkomfortos	Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.
Komfort nélküli	Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.
Szükséglakás	Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség

(helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m ² -t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
--

Fentiek alapján mindkét építménnyel kapcsolatban megállapítható, hogy sem komfort nélküli lakás, sem szükséglakás céljára jogszabály szerint nem alkalmas, tekintettel arra, hogy – általános állapotától függetlenül – a Rendeletben foglalt feltételeknek nem felel meg, wc illetve árnyékszék nem tartozik egyik épülethez sem, fűthetősége is megkérdőjelezhető.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 34. § (5) bekezdése alapján az épület jókarbantartásáról és rendeltetésének megfelelő biztonságos használhatóságáról a tulajdonos köteles folyamatosan gondoskodni. Mindkét épület – felújítást követően – melléképület, tároló céljára lehet alkalmas. Az épületek állagmegóvása illetve felújításának gazdaságossága megkérdőjelezhető. Az épületek bontásához az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint építésügyi hatósági engedély nem szükséges.

Rétság, 2014. június 12.

Farkas Eszter
vezető-tanácsos

Fotó melléklet:



Kossuth u. 8.



Kossuth u. 8. – Tetőfedés



Kossuth u. 8. – A „fűthető” helyiség.



Kossuth u. 8. – Kémény



Kossuth u. 8. – A nagyobbik helyiség nem fűthető, villany van.



Kossuth u. 22.



Kossuth u. 22. Meglévő árnyékszék oldala



közi rész

Kossuth u. 22. Az épület és a telekhatár



Kossuth u. 22. - Kémény