

MUNKAANYAG!

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. április 27-ei ülésére**

Tárgy: Önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos tulajdonosi döntések

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Németh Gábor, az OIH Zrt. vezérigazgatója

Tisztelt Képviselő-testület!

1. A Képviselő-testület 93/2022. (VI.30.) határozata alapján az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. látja el az önkormányzati bérlakások hasznosítását. A felhatalmazás alapján megkötött hasznosítási szerződés IV. 5. pontja alapján a megbízó Önkormányzat a nem hasznosított bérlakások után felmerülő kiadásokat (ideértve: a Hasznosító által megfizetett közüzemi díjakat, a vegyes tulajdonú társasházakban lévő lakások esetén a közös költségeket is), továbbá a határozatlan idejű bérleti szerződések esetében a Hasznosító részére a bérleti szerződés alapján meg nem térülő közös költségeket, valamint a működtetési és üzemeltetési költségekre fedezetet nem nyújtó bérleti díjak (pl. TOP pályázathoz kapcsolódó bérlakások bérleti díja) esetében a működtetési és üzemeltetési költségek mértékéig kiegészítést tárgyévét követő év március 31. napjáig történt elszámolás alapján a Hasznosító részére megtéríti.

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (továbbiakban Hasznosító) 2023. március 31-ig elkészítette a 2022. július 1. és 2022. december 31. közötti időszakra szóló kompenzációs kimutatást, amely alapján (1. melléklet) a Hasznosító 622.471 Ft kompenzációs díjra jogosult.

2. A Hasznosító tájékoztattott, hogy a Városi Kapitányság dolgozóinak lakhatását elősegítendő, a Megyei Rendőrkapitánysággal kötött megállapodás alapján rendőrségi szolgálati bérlakást az Oroszlány, Takács I. u. 6. fsz. 4. a korábbi bérlő 2023. február 28-án leadta. A Hasznosító jelezte, hogy véleménye szerint feladatkörét meghaladó felújítás elvégzése szükséges az ingatlanon és kezdeményezte a Közös Önkormányzati Hivatal szakembereivel történő közös műszaki tartalom összeállítását.

A felújítás műszaki tartalmára a következő javaslatot tették:

- régi fa külső nyílászárók cseréje műanyag nyílászárókra (bejárati ajtó, 2 db ablak, 1 db erkélyajtós ablak + árnyékolástechnika és 1-1 szűnyogháló),
- beltéri nyílászárók cseréje (5 db, strang tolóajtó),
- fűtés- és vízhalózat: radiátorok cseréje (4 db),
- festés-mázolás (radiátorcsövek is).

Az érintett ingatlan esetében a Hasznosító, illetve jogelődje 2016. január hónapban végeztetett el részleges felújítást 799.291 Ft + ÁFA összegben:

- korábbi, régi tapéta eltávolítása, penészgátlóztatása, kétszeri glettelés, festés;
- nyílászárók (6 db ajtó, 3 db ablak), redőnytokok mázolás;
- radiátorok (4 db) mázolás;
- padlószőnyeg eltávolítása, 2 szoba laminált padlózat, szegélylécezés;
- fürdő, közlekedő, konyha járólapon;
- WC csempézése 140 cm magasságig;
- villamos hálózat részleges felújítása (fürdőben (IP44), konyhában, szobákban lámpatestek cseréje és mennyezetre kiépítése; FI (érintésvédelmi) relé; dugalj cseréje; vezetékek csatornába helyezése).

Illetve ezt megelőzően került konyhaszekrény, illetve elektromos tűzhely beszerzésre.

A felújítás fedezetére a Hasznosító által negyedévente megfizetett hasznosítási díj fedezetet nyújt. A Hasznosító 2022. III. negyedévre 4.406.396 Ft, 2022. IV. negyedévre 4.430.912 Ft és a tároló helyiségek után 41.000 Ft+ÁFA (bruttó 52.070 Ft), illetve a 2023. I. negyedévre 4.484.500 Ft hasznosítási díjat fizet(ett) meg.

3. Az önkormányzati bérlakások bérleti szerződesei évente kerülnek meghosszabbításra. A Hasznosító által kötött bérleti szerződések 2023. április 30-án járnak le. A szerződés hosszabbítást megelőzően a Hasznosító ellenőrizte (igazolások bekérése) a jelenlegi bérlők közüzemi- és lakbér díjhátralékait, amely alapján javaslatot tett a szerződések további meghosszabbítására. A Hasznosító többszöri fizetési felszólítást, illetve az együttélés szabályainak betartása és a társasházi közös ingatlanrészek

rendeltetésszerű használata miatt kiküldött felszólítások miatt már korábban felbontotta az Oroszlány, Petőfi udvar 7. II/12., az Oroszlány, Petőfi Sándor utca 17. II/6., illetve az Oroszlány, Népekbarátsága utca 2. II/12. lakóival kötött bérleti szerződéseket. Az érintett lakókat felszólították az ingatlanok önkéntes elhagyására, kiürítésére. Az önkéntes kiürítés eredménytelensége miatt a Hasznosító megtette a szükséges jogi lépéseket (pl. lakáskiürítés és tartozás megfizetése iránti kereseti kérelmet terjesztett elő a Tatabányai Járásbíróságon). A fentebb felsorolt ingatlanok lakóin kívül a Hasznosító nem tett javaslatot más bérleti szerződés meg nem hosszabbítására.

4. A TOP-4.3.1-16-KO1-2017-00001 azonosítószámú „A lakhatási és környezeti feltétel javítása Oroszlányban” elnevezésű projektben került bérlakások kialakítására sor az Oroszlány, Móricz Zsigmond u. 2-4. számú épületkomplexumban és a Petőfi Sándor utca 7. épületben. Az Oroszlány, Móricz Zsigmond u. 2-4. számú épületben található négyszobás szolgálati lakás átalakításra került és 2 db 2 szobás lakás került kialakításra. Az épületkomplexum társasházzá történő átminősítése során az egyes lakások albetétként külön helyrajzi számot kaptak (Oroszlány 1975/1/A/5 hrsz. - 63 m²; Oroszlány 1975/1/A/4 hrsz. - 51 m²). Az Oroszlány 1975/1/A/4 hrsz. lakás esetében szolgálati jelleggel, a Oroszlány 1975/1/A/5 hrsz. lakás esetében szociális elhelyezést biztosító bérlakásként történő hasznosításra teszek javaslatot.

Az Oroszlány, Petőfi Sándor u. 7. fsz..4. (37 m², egy szoba-konyha) lakás TOP projekt keretében történő szociális elhelyezést biztosító bérlakásként történő hasznosításáról már korábban döntött az Önkormányzat.

Javaslom az érintett lakások átadását az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-nek hasznosításra.

5. A Hasznosító a jelenlegi bérlő bejelentése alapján jelezte, hogy az Oroszlány, Petőfi udvar 6. fsz. 1. költségelven hasznosított bérlakás 2023. április 30-án leadásra kerül. A Hasznosító kérte a tulajdonost, hogy az érintett ingatlan új bérlőjének kijelöléséről intézkedni szíveskedjen.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatok elfogadását!

Oroszlány, 2023. április 17.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének
.../2023. (...) határozata
az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos tulajdonosi döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő-testülete:

1. A kompenzációs díj fedezetének forrását, bruttó 622.471 Ft-ot az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében az „Önkormányzati bérlakások hasznosítási bevétele” sorról a „Bérlakás rendszer költségei” sorra történő átcsoportosításával biztosítja.
2. Egyetért az Oroszlány, Takács I. u. 6. fsz. 4. szolgálati lakás felújításával. A felújítás elvégzését, illetve az ehhez kapcsolódó pályázatás lefolytatásával az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-t bízta meg. A felújítás fedezetének forrását, maximum bruttó 3,8 M Ft-ot, az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében az „Önkormányzati bérlakások hasznosítási bevétele” sorról a „Bérlakások felújítása” sorra történő átcsoportosításával biztosítja.
3. Utasítja a polgármestert, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének soron következő módosításakor gondoskodjon az 1. és 2. pont szerinti módosítás költségvetésben történő átvezetéséről és ennek megfelelően a költségvetési rendelet módosításának képviselő-testület elé terjesztéséről.
4. Egyetért és támogatja az önkormányzati bérlakások bérleti szerződéseinek – az Oroszlány, Petőfi udvar 7. II/12., az Oroszlány, Petőfi Sándor utca 17. II/6., illetve az Oroszlány, Népekbarátsága utca 2. II/12. lakóinak kivételével – meghosszabbításával 2023. május 1. és 2024. április 30. közötti időszakra.
5. Az Oroszlány 1975/1/A/4 hrsz. lakást szolgálati jelleggel, a Oroszlány 1975/1/A/5 hrsz. lakást szociális elhelyezést biztosító bérlakásként kívánja hasznosítani.
6. Az Oroszlány 1975/1/A/4 hrsz., az Oroszlány 1975/1/A/5 hrsz. és a Petőfi Sándor u. 7. fsz.4. lakásokat átadja az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-nek hasznosításra. Felhatalmazza a polgármestert az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel kötött hasznosítási szerződés módosítására.
7. Az Oroszlány, Petőfi udvar 6. fsz. 1. alatti önkormányzati lakás bérlőjének kijelölése kapcsán pályázati eljárást tesz közé.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	2023. május 3.
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző