



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 PÁSZTÓ, KÖLCSEY F. U. 35.

☎ (06-32) 460-155

FAX: (06-32) 460-918

E-MAIL: forum@paszto.hu

Szám: 1-204/2014.

A határozat meghozatala egyszerű szavazattöbbséget igényel.

JAVASLAT

a Nagymező út 14. II/6. szám alatti önkormányzati lakás felújításával kapcsolatos költségek elszámolására

Készült: a Képviselő-testület 2014. novemberi ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javaslatot készítette: Gyürky- Szabó Erika vagyongazdálkodó

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagymező út 14. II/6. szám alatti önkormányzati bérlakás fűtésének kialakításáról és bérbeadásáról, bérlő általi felújításáról az utóbbi hónapokban többször tárgyalt a Képviselő-testület. Jelen javaslat elkészítését a legutóbbi e témában hozott döntés, a 279/2014. (X.8.) számú határozat (a továbbiakban: határozat) (1. számú melléklet) teszi kötelezővé.

Az előzmények ismertetése:

Haray Károly 2014. augusztus 13-án nyújtotta be lakásigénylési kérelmét.

A Képviselő-testület 239/2014.(VIII.22.) számú határozatában akként döntött, hogy a Pásztó, Csohány Kálmán u. 4. szám alatti, 2815/8 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződésének aláírását és a **8.400.000,-Ft** vételár vevő általi megfizetését követően befolyt összegből a Nagymező út 14. II/6. szám alatti önkormányzati lakás egyedi elektromos fűtését a tulajdonos önkormányzat kialakíttatja. Továbbá döntött arról, hogy Haray Károly önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása iránt benyújtott kérelmét támogatja és a Pásztó, Nagymező út 14. II/6. szám alatti lakás egyedi elektromos fűtésének kialakítását követően, Haray Károlyt bérlőként kijelöli, az ingatlant részére 2015. augusztus 31-ig bérbe adja.

A testületi döntésnek megfelelően a Pásztó, Csohány Kálmán u. 4. szám alatti ingatlan teljes vételárának vevő általi megfizetését követően a lakás egyedi elektromos fűtésének kialakításához három ajánlatot kértünk be 2014. szeptember 30-ig. A három beérkezett ajánlat közül a legkedvezőbb ajánlatot adó Techno-Vill-Ker. Kft. az önkormányzati lakás egyedi elektromos fűtésének kialakítását 3 db fűtőpanel és elektromos bojler beszerelésével, új vezetékkel, átkapcsolós vezérléssel szerelve adott árajánlat szerint bruttó 523.215.- Ft összegért vállalta. A vállalkozási szerződés október 1-jén megkötésre került, melyben a vállalkozó kötelezettséget vállalt arra, hogy a munkát 2014. október 20-ig elvégzi. (A fűtés kialakítása megtörtént.)

2014. október 6-án érkezett Haray Károly új kérelme. Az ingatlan lelakott állapotára való tekintettel szeretne kisebb felújításokat elvégezni. (Fürdőszoba, illemhely, konyha, közlekedő csempézése, járólappal lerakása és egyéb kisebb munkák). Kéri, hogy az ingatlan felújítására fordított számlával igazolt költségeit (becsült számítások alapján kb.: 350.000.- Ft) a bérleti díjba beszámítsák.

A felújítás értékének bérleti díjba való beszámításának lehetőségei:

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú rendelet /továbbiakban: Rendelet/ 8/A.§ /1/ bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„1/ A felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Lt. II. fejezetének rendelkezései az irányadók.”

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló és többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: lakástörvény) szerint:

„9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

[...]

13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

[...]

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.”

A határozatnak megfelelően, a fűtés kialakítását követően Haray Károly 2014. november 1-jével a lakás bérlőjeként kijelölésre került, a lakásbérleti szerződést megkötötték a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft-vel (a továbbiakban: PVG.Kft.), a lakások üzemeltetőjével.

A határozat 3. pontja alapján a kijelölt bérlő az általa tervezett felújítási munkák elvégzéséről bekérte a szükséges három ajánlatot, melyek közül a legkedvezőbbet a Krizsanyik Építő Kft. adta, bruttó **224.575.- Ft** összegért (2. számú melléklet).

A lakás 55 m² alapterületű, a bérleti díj havonta 400 Ft/m², azaz 22.000 Ft. A határozott idejű lakásbérleti szerződés 10 havi időtartama alatt esedékes bérleti díj összegéig, azaz 220.000.- Ft-ig számolhatók el maximálisan a lakás felújításra fordított költségek és meg kell vizsgálni a tételes költségvetés ismeretében, hogy a kérelmező által elvégezni kívánt munkák közül melyek terhelik a bérbeadót a határozat 4-5. pontja alapján.

Bérlő a mielőbbi beköltözés érdekében kérte, hogy saját költségén elkezdhesse az általa tervezett munkákat, vállalva akár azt is, hogy a Képviselő-testület jelen ülésén az elvégzett munkák költségeit nem, vagy csak részben számítja be a lakbérbe. A lakás birtokba adásakor Haray Károly bérlő jegyzőkönyvben nyilatkozott fentiekéről, miszerint elkezdte a beköltözéshez szükséges munkákat, kicserélte a fürdőkádat, a mosdót, a csaptelepet és elkezdte a fürdőszoba burkolását.

Bérlő a munkák megkezdésekor az alábbiakat tapasztalta a lakásban:

A mosogatóból nem folyt el a víz, a csővezeték teljesen el volt dugulva.

A kád kifolyója körül teljesen el volt korrodálódva a zománc lepattogzása miatt.

A kád és a csempe találkozásánál penészesedés jelei voltak láthatóak.

A WC csésze repedt, erősen elhasználódott állapotú volt, a szokásos tisztítási módszerekkel sem tehető higiénikus, ahogyan a mosdókagyló sem.

A PVC padlóburkolat több helyen foltokban ki van égetve, elszíneződött, elkopott és az összetételeknél elvált a padlótól, alatta összegyűlt a kosz.

A fürdőkád kibontásakor szembesültek azzal, hogy a szennyvízcső meg van repedve, a kád alatti vezeték teljes felújításra szorul (erről fotódokumentációt készített). Korábbi kérelmében ezen munkákra nem tért ki, hiszen erről nem volt tudomása, így ezek a bekért ajánlatokban sem szerepelnek. Ettől függetlenül beszerezte a teljes újvezetékeléshez szükséges anyagokat (12 m 1/2"-os horganyzott cső, könyök, ragasztó, 5 m szennyvízcső) 25.000 Ft értékben (számla rendelkezésre áll) és családi segítséggel (szakember) elvégezték a teljes átvezetékelést az új fürdőkád beszerelése előtt.

A lakástörvény fent hivatkozott **13. § (4)** bekezdése alapján a vezetékrendszer meghibásodásából eredő munkák elvégzéséről a bérbeadónak kell gondoskodnia.

Tekintettel fentiekre, valamint arra, hogy a kérelemben megjelölt munkák a lakás értékét növelik, azok a bérlő kiköltözése után is a lakásban maradnak, a fürdőszoba a WC és a burkolatok évek óta felújításra szorultak, nem esztétikai, hanem higiéniai okokból vált szükségessé a szaniterek és a burkolat cseréje javasolom, hogy a Képviselő-testület támogassa Haray Károly kérelmét akként, hogy a 10 havi lakbér összegéig, azaz 220.000 forintig a bérlő a mellékelt árajánlatban foglaltak szerinti, számlával igazolt költségeit a havi lakbér terhére könyveli el.

A lakástörvény korábban hivatkozott **13. § (1)** bekezdése alapján az elvégzett munkákkal kapcsolatos költségek viseléséről hozott döntést megállapodásban kell rögzíteni a bérbeadónak, azaz a PVG. Kft-nek és a bérlőnek.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület megismerte, megtárgyalta Haray Károly kérelmét és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő- testület a 279/2014.(X.8.) számú határozatára figyelemmel a Pásztó, Nagymező út 14. II./6. szám alatti, önkormányzati tulajdonú lakás szanitereinek és burkolatainak cseréjére, felújítására benyújtott, Haray Károly bérlő által bekért legalacsonyabb ajánlatot indokoltnak és elfogadhatónak tartja.

Felelős: polgármester, Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft. igazgatója
Határidő: értelemszerűen

2. A benyújtott árajánlatban foglalt anyag és munkadíj költségei a bérbeadót terhelik a kijelölt bérlő határozott idejű lakásbérleti szerződésének 10 havi időtartama alatt esedékes bérleti díj összegéig, azaz 220.000.- Ft-ig.
3. A 2. pontban foglalt összeghatárig elszámolhatók a lakás felújításra fordított, árajánlatban foglalt, számlával igazolt költségek, melyek a havi lakbér terhére könyvelendők.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft. igazgatója
Határidő: szöveg szerint

4. Az elvégzett munkákkal kapcsolatos költségek viseléséről hozott döntést megállapodásban kell rögzíteni a bérbeadónak, azaz a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft-nek és a bérlőnek.

Felelős: értelemszerű
Határidő: értelemszerű

5. Haray Károlyt és a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft-t a határozatban foglaltakról értesíteni kell.

Felelős: polgármester, vagyonkezelő
Határidő: azonnal

Pásztó, 2014. november 19.

Dömsödi Gábor
Polgármester

Határozati javaslat törvényes!

Dr. Tasi Borbála
címzetes főjegyző