

FELSŐSZOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testülete

Ügyiratszám: 5442-2/2023.	Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások felújításáról
	Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	
Előterjesztést készítette: Sipos Ildikó	
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:	
Hatósági Osztály 2023. 09. 07.	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály 2023. 09. 07.	Leskóné Spisák Erika osztályvezető
Szervezési Osztály 2023. 09. 07.	Kálvin Rita osztályvezető
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:	
dr. Ispán Csilla jegyző	2023. 09. 07. aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/> többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	<input checked="" type="checkbox"/>
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	<input type="checkbox"/>
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	<input type="checkbox"/> Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	<input type="checkbox"/>
Melléklet az előterjesztéshez:	<input type="checkbox"/> 1
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	<input checked="" type="checkbox"/> rendkívüli <input type="checkbox"/> ülésére készült

Javaslat
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások felújításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Felsőszolca Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok között 27 darab lakás céljára szolgáló ingatlan van, melyek az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján az Önkormányzat vagyonkezelő szerve, a Felsőszolcai Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) vagyonkezelésébe tartoznak.

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet 1. § (6) bekezdésének 1. pontja akként rendelkezik, hogy a Felsőzsolcai GAMESZ látja el a lakások és helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével kapcsolatos bérbeadói feladatokat.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: LTV.) 10. § (1) bekezdése értelmében: „a bérbeadó köteles gondoskodni:

a) az épület karbantartásáról;
b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás céljára szolgáló épületeken felújítási, állagmegóvási munkálatok - a GAMESZ tájékoztatása alapján - az elmúlt húsz évben nem történtek. Ebből következik, hogy az építésnél használt anyagok és technológiák elavultak, ezért a vagyongekezelő a következők elvégzését javasolja:

- energetikai tanúsítvány készítése minden lakásról,
- villamoshálózat felülvizsgálata, és cseréje,
- fűtési rendszer korszerűsítése, szükség esetén cseréje földgáz helyett környezetbarát, energiatakarékos fűtési rendszerre,
- tetőszerkezet állapotának vizsgálata, és szükség esetén javítása,
- külső és belső nyílászárók cseréje.

A gázkazánok már nagyon korszerűtlenek, a villamoshálózat cseréjét követően javasolt felülvizsgálni a fűtési rendszer korszerűsítését, hogy továbbra is a gázos fűtési megoldás működjön, vagy a környezettudatosság jegyében a hatékonyabb villanyfűtésre, infra- vagy norvégpanel kialakítására történő átállás javasolt.

A felsorolt munkálatok pontos költsége még nem ismert, az árajánlatok kérése folyamatban van. A felújítás kiadásaira forrást Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 4/2023. (II. 20.) önkormányzati rendelet módosításához alkotott 15/2023. (VI. 14.) határozat alapján a 14 545 454 Ft céltartalék biztosít.

A lakásokra a vagyongekezelő szerv - egy kivételével - rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. Az ingatlanok állapotára, valamint kiadhatóságára való tekintettel a felsorolt munkálatokat, vagy azok egy részét célszerű lenne elvégezni, mivel a lakások bérlésénél fontos szempont az energiafogyasztás, ami egy energetikai korszerűsítést követően jelentősen csökkenhet, így biztosíthatja a folyamatos bevételt a bérbeadó részére.

A felújítás az ingatlanok élettartamának, valamint forgalmi értékének növelését is eredményezi.

Leginkább a Mártírok útján, és az Eperjesi utcán található ingatlanok állapota indokolja a munkálatok mielőbbi megkezdését.

A felújítás - akár kisebb vagy nagyobb hibák kijavítása, az épület szerkezetét érintő állagmegóvás, villamoshálózat-korszerűsítés, esetleg a gáz-, illetve a vízvezetékek vagy a szennyvízcsővek és a nyílászáró cseréje - alapos tervezést és precíz kivitelezést igénylő folyamat. Külön nehézséget okoz, hogy nem üres lakásokról van szó, a feladatokat a legtöbb esetben a lakók jelenléte mellett kell elvégezni, számukra a lehető legkevesebb kellemetlenséget okozva.

A fent leírtakra tekintettel javaslom, hogy valamennyi, az Önkormányzat tulajdonában álló lakás céljára szolgáló ingatlan tekintetében a GAMESZ által javasolt feladatok elvégzéséről hozzon határozatot a Tisztelt Képviselő-testület.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2023. augusztus 30.



Szarka Tamás
polgármester

Határozati javaslat

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló lakások felújításáról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások felújításáról” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások felújítását a Képviselő-testület a 2023. évi költségvetésben erre a célra rendelkezésre álló 14 545 454 Ft összeg erejéig támogatja.
2. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Szarka Tamás polgármestert, hogy a GAMESZ közreműködésével valamennyi, Felsőzsolca Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlan tekintetében gondoskodjon az alábbi feladatok szükség szerinti sorrendben történő elvégzéséről:
 - a) energetikai tanúsítvány készítése minden lakásról,
 - b) villamoshálózat felülvizsgálata, és cseréje,
 - c) fűtési rendszer korszerűsítése, szükség esetén cseréje földgáz helyett környezetbarát, energiatakarékos fűtési rendszerre,
 - d) tetőszerkezet állapotának vizsgálata, és szükség esetén javítása,
 - e) külső és belső nyílászárók cseréje.

Készüljenek különböző energetikai számítások a környezettudatosság figyelembevételével.

3. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Szarka Tamás polgármestert, hogy intézkedjen a forrás GAMESZ részére történő átadásáról.

Felelős: Szarka Tamás polgármester
Végrehajtásért felelős: Felsőzsolcai Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet
Határidő: folyamatos

Tisztelt Gazdálkodási Osztályvezető Asszony!

Kérésednek megfelelően küldöm neked a bérlakásokkal kapcsolatos szükséges és rendelkezésre álló információkat.

Családi házban élőként mindannyian tudjuk, hogy a lakás felújítás bonyolult folyamat, ez hatványozottan igaz a társasházban élőkre, hiszen a lakók sok esetben eltérő érdekekkel és a munkálatokat illetően más-más fontossági sorrenddel rendelkeznek. A társasház felújítás – legyen szó kisebb vagy nagyobb hibák kijavításáról, az épület szerkezetét érintő állagmegóvásról, villamoshálózat-korszerűsítésről, esetleg a gáz-, illetve a vízvezetékek vagy a szennyvízcövek és a nyílászáró cseréjéről – alapos tervezést és precíz kivitelezést igénylő folyamat. Külön nehézséget okoz, hogy nem üres lakásokról van szó, a feladatokat a legtöbb esetben a lakók jelenléte mellett kell elvégezni, számukra a lehető legkevesebb kellemetlenséget okozva, ami nem kis logisztikai feladatot jelent számunkra. Bármely szolgáltatás időszakos elvesztése is kényelmetlenséghez és akár feszültséghez is vezethet a lakók körében. Ezért törekedni kell arra, hogy a lehető leggyorsabban és hibátlanul történjen a felújítás.

Az általunk javasolt felújítás lépései a következők:

1. Legelőször is a lakások energetikai tanúsítványának elkészítésére kellene sort keríteni, melynek költsége átlagosan 20.000,-Ft+ÁFA/lakás.
2. Ezt követően a villamoshálózat felülvizsgálatát és cseréjét javasoljuk, mivel azok elavultak, baleset és tűzveszélyesek, ezek költsége átlagosan lakásonként kb. 1.000.000,-Ft-ot jelentene.
3. A villamoshálózat cseréjét követően a fűtési rendszer korszerűsítése lenne esedékes, hiszen a használatban lévő gázkazánok már nagyon elavultak. Itt esetleg, ha van lehetőség felül lehetne vizsgálni, hogy továbbra is a gázos fűtési megoldás működjön tovább, vagy a környezettudatosság jegyében nem lenne-e hatékonyabb villanyfűtésre, infra- vagy norvégpanel kialakítására átállni. Ha az a döntés születik, hogy áramos fűtésre állunk át, mindenképp javasoljuk napelem telepítését.
4. Tetőszerkezet átvizsgálása, adott esetben annak cseréje.

5. Végezetül a külső és belső nyílászárók szükség szerinti cseréjét, valamint az épület hőszigetelését javasoljuk.

A lakásokkal kapcsolatban meg kell, hogy jegyezzem, hogy kb. 20 éve azokra központilag semmiféle ráfordítás, felújítás nem került felhasználásra, azok erőteljesen lelakott állapotban vannak főleg a Mártírok és Eperjesi utcát érintő lakások esetében. Árajánlatot intézményünk még hivatalosan nem kért a fentebb felsorolt munkálatokra, azok bekérése folyamatban van.

Kelt: Felsőzsolca, 2023. augusztus 30.



Molnárné Vantal Nikoletta

GAMESZ igazgató