

**ELŐTERJESZTÉS**  
- 8. napirendi ponthoz -  
**Ósi Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2017. február 20. napi munkaterv szerinti nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Vagyongazdálkodás - önkormányzati lakások állapotfelmérése, bérleti feltételek áttekintése  
**Előterjesztő:** Kotzó László polgármester  
**Összeállította:** György Beáta aljegyző, Andrásiné Marton Mónika jegyző

---

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Megtörtént az önkormányzati bérlakások és a nem lakás célú helyiségek műszaki állapotának felmérése, a helyszíni szemléről készült hivatalos feljegyzéseket az előterjesztéshez csatolom.

A felmérés alapján, a sürgősen elvégzendő legfontosabb feladatokra a különféle szempontok (élet- és vagyongazdálkodás, az ingatlan rendeltetés szerű használata) figyelembe vételével az alábbiak megoldása vált szükségessé:

1. Az Ósi, Kossuth L. u. 14/b. szám alatti önkormányzati bérlakásnál a bejárat felett kb. 6 méter hosszúságban a takaróléc korhadt és félig leszakadt, annak azonnali cseréje szükséges
2. Az Ósi, József Attila u. 54. szám alatti régi orvosi rendelőben lévő nem lakás célú helyiségeknél, melyet a Polgárőrség és a Máltai Szeretetszolgálat helyi csoportja használ, a legfontosabb feladatok:
  - A régi, hagyományos tüzeléshez kapcsolódó kéményt a tetőszint alá vissza kell bontani, jelenlegi állapotában balesetveszélyes.
  - A kazánkémény tetején a téglák elmozdultak, vissza kell építeni.
  - A kémények körül a bádogosmunkát azonnal el kell végezni, ennek hiányában ázik az épület.
  - A csapadékvíz elvezetés biztosítására a csapadék csatornát ki kell építeni, mivel a jelenlegi leszakadt, rozsdás, több helyen lyukas. A ház háta mögötti betonvályú azonnali kitisztítása szükséges, mivel jelenleg a csapadékvíz befolyik a ház alá.
  - A ház délkeleti oldalán lévő borostyán kivágása szükséges, a házfalra és a tetőre is felfutott borostyán további beázási problémákat okoz, emellett rongálja az épület állagát. Az ereszcsonna kitisztítása, a ház háta mögötti részén a csapadékvíz elvezetésére szolgáló betonvályú kitisztítása, illetve a ház hátsó részén a csatorna pótlása.
  - Szükséges a kémények körüli bádogosmunka elvégzése, annak hiányában beázik az épület.
3. Az Ósi, Iskola u. 10. és az Ósi, József A. u. 54. szám alatti önkormányzati bérlakásokban teljes villamosági felülvizsgálat szükséges.
4. Az Ósi, Kossuth L. u. 14/a. szám alatti önkormányzati bérlakásban a jelenlegi, fából készült ajtó sürgős cseréje szükséges, a bérlő igyekezett karbantartani, tavalyi évben lefestette, azonban az ajtó zsanérai kifordultak, funkciójukat csak részlegesen látják el, az ajtó vetemedett, ujjnyi rés van a két szárny között, az ajtótok mozog a falban. Javasoljuk az ajtó azonnali cseréjét, mivel kétséges, hogy mennyi ideig tudja még ellátni funkcióját. Az ajtó mérete: 136x208 cm. Javaslat: tele műanyag nyílászáró.

A feladatok egy része az önkormányzat saját foglalkoztatottjai útján, minimális forrással elvégezhető, erre a fedezet a költségvetésben a dologi kiadások között tervezett karbantartás és anyagbeszerzés terhére biztosított.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása kapcsán felmerülő „nagyobb” költségek (fűtési rendszer felújítása, villamos rendszer megújítás) céljára a szabad pénzmaradvány terhére 500.000,- Ft összeg tervezését javasoljuk a kiküldött költségvetési rendelet-tervezetre vonatkozó előterjesztésben.

**A feljegyzésekben meghatározott feladatok figyelembe vételével szíveskedjenek meghatározni a 2017. év folyamán elvégzendő feladatokat és az ehhez szükséges 2017. évi költségvetési forrást, javaslatunk figyelembe vételével.**

A lakások bérleti feltételeire vonatkozó szabályozást az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról 17/2011. (XII. 13.) önkormányzati rendelete tartalmazza, az előterjesztés vonatkozásában ennek ingatlanfenntartásra vonatkozó szabályainak áttekintését céloztuk meg.

A rendelet alábbi rendelkezéseire szeretném felhívni szíves figyelmüket:

2. § (2) A lakbér magába foglalja a lakásbérleti jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott alábbi szolgáltatásokat:
  - a) az épület karbantartása,
  - b) az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban való tartása.
3. § (4) A lakbér mértékét költségelven történő bérbeadás figyelembe vételével kell megállapítani úgy, hogy az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai a bérbeadónak megtérüljenek.
4. § A bérlő és bérbeadó megállapodhat abban, hogy a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér beszámítása ellenében a bérlő magára vállalja. A megállapodás megkötésére a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket gyakorló szerv jogosult.

A 2. §-ban foglaltak véleményem szerint nem teszik egyértelművé, hogy melyek az Önkormányzat mint tulajdonos, és a bérlő kötelezettségei.

Javaslom a rendelet felülvizsgálatát, mellyel egyértelművé tehető, hogy mely költségek kit terhelnek.

Ugyancsak tisztázandó kérdés az egyéb helyiségek kapcsán, hogy azok esetében mely feladatok, költségek terhelik a tulajdonost, illetve a használót. Ehhez ingatlanonként használati megállapodás kidolgozása szükséges. Jelenleg írásos megállapodással csak a Petőfi Sportkörrel rendelkezünk, a sporttelep vonatkozásában, illetve a Sportközpont használatára vonatkozó megállapodás is rögzíti a használó kötelezettségeit.

Felhívom a figyelmet a 4. §-ban foglalt lehetőségre is.

**...../2017. (02. 20.) képviselő-testületi határozat**

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Önkormányzati tulajdonú lakások állapotfelmérése, bérleti feltételek áttekintése” című előterjesztésben foglaltakat megismerte, az alábbi döntést hozza:

1. A 2017. évi költségvetésben az önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújításának céljára 500.000,- Ft összeg kerüljön betervezésre.
2. A Képviselő-testület a lakások bérletére vonatkozó rendelet felülvizsgálatát tartja szükségesnek.

A képviselő-testület felkéri Kotzó László polgármestert, hogy a döntésben foglaltak végrehajtásáról gondoskodjon.

**Felelős:** Kotzó László polgármester

**Határidő:** 1. pontra: 2017. évi költségvetési rendelet-tervezet benyújtása  
2. pontra: 2017. november 30-ig

Ósi, 2017. február 18.



*Kotzó László*

Kotzó László  
polgármester

16. sz. 107 / 2014. G/13

### Hivatalos feljegyzés

***A Kossuth L. u. 14/a. szám alatti önkormányzati bérlakás és az Ősi, József Attila u. 54. szám alatti (régi orvosi rendelő) épületben lévő nem lakás célú helyiségek műszaki állapotának felméréséről***

A mai napon előzetes egyeztetés alapján helyszíni szemlét tartottunk az Ősi, Kossuth L. u. 14/a. szám alatti önkormányzati bérlakásban, Lőkös Kálmánné óvodavezető, bérlő jelenlétében.

1. Bejárati ajtó: a jelenlegi, fából készült ajtó sürgős cseréje szükséges, a bérlő igyekezett karbantartani, tavalyi évben lefestette, azonban az ajtó zsanérjai kifordultak, funkciójukat csak részlegesen látják el, az ajtó vetemedett, ujjnyi rés van a két szárny között, az ajtótok mozog a falban. Javasoljuk az ajtó azonnali cseréjét, mivel a bejárati ajtó kétséges, hogy mennyi ideig tudja még ellátni funkcióját. Az ajtó mérete: 136x208 cm. Javaslat: tele műanyag nyílászáró.
2. Az épület északi oldalán lévő 150x150 cm-es ablakok cseréje indokolt.

***Az Ősi, József Attila u. 54. szám alatti (régi orvosi rendelő) épületben lévő nem lakás célú helyiségek műszaki állapotának felmérése***

Az épületet a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Várpalotai Csoportja és az Ősi Polgárőrség használja. A helyszíni szemle során mindkét szervezet képviselője jelen volt.

**Javaslatok:**


1. A régi, hagyományos tüzeléshez kapcsolódó kéményt a tetőszint alá vissza kell bontani, jelenlegi állapotában balesetveszélyes.
2. A kazánkémény tetején a téglák elmozdultak, vissza kell építeni.
3. A kémények körül a bádogosmunkát azonnal el kell végezni, ennek hiányában ázik az épület.
4. A tetőszerkezet állapotát alaposan meg kell vizsgálni, (szarufa, lécezés, hiányos hagyományos égetett cserép, kúpcserép).
5. A csapadékvíz elvezetés biztosítására a csapadék csatornát ki kell építeni, mivel a jelenlegi leszakadt, rozsdás, több helyen lyukas. A ház háta mögötti betonvályú azonnali kitisztítása szükséges, mivel jelenleg a csapadékvíz befolyik a ház alá.
6. A ház délkeleti oldalán lévő borostyán kivágása szükséges, a házfalra és a tetőre is felfutott borostyán további beázási problémákat okoz, emellett rongálja az épület állagát.
7. A ház teljeskörű vakolása szükséges.

Csak a külső munkálatok elvégzése után javasoljuk az épület belsejében a további felújításokat (a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Várpalotai Csoportja által használt részben szükséges 1 belső és 1 külső ablak cseréje, valamint 8 m<sup>2</sup> belső vakolás, és a fűtési rendszer felülvizsgálata, mivel egy helyiségben nincs jelenleg fűtés).

A Polgárőrség által használt helyiségekben a felújítást a belső helyiségben lévő beázás megszüntetését követően lehet elvégezni (a beázást a kéményszegély hiánya okozza, melyet bádogos szakmunkával lehet pótolni).

Az épülethez tartozó mellékhelyiség használatát (a fűtési lehetőségekre tekintettel) csak a nyári időszakban javasoljuk, itt is szükséges a teljeskörű felújítás.

Ósi, 2017. január 31.

  
**György Beáta**  
aljegyző

  
**dr. Szilágyiné Villám Erzsébet**  
műszaki szakértő

104. b. 107-2/2017 Gy. B

### Hivatalos feljegyzés

*A Kossuth L. u. 14/b. szám alatti önkormányzati bérlakás és az Ősi, József Attila u. 54. szám alatti épületben lévő bérlakás, és az Ősi, Iskola u. 10. szám alatti bérlakások célú műszaki állapotának felméréséről*

A mai napon előzetes egyeztetés alapján helyszíni szemlét tartottunk az Ősi, Kossuth L. u. 14/b. szám alatti önkormányzati bérlakásban, Molnár Lajos bérlő jelenlétében.

1. A tetőszerkezetnél kb. 6 m hosszúságban a takaróléc (kb. 25 cm széles) azonnali cseréje szükséges (félíg leszakadt és korhadt, élet- és balesetveszélyes).
2. Az ingatlanon lévő, közös helyiség (tároló) ajtajának cseréje szükséges.

*Az Ősi, József Attila u. 54. szám alatti épületben lévő bérlakás  
műszaki állapotának felmérése*

A mai napon előzetes egyeztetés alapján helyszíni szemlét tartottunk az Ősi, Kossuth L. u. 14/b. szám alatti önkormányzati bérlakásban, Csikné Nikolausz Orsolya bérlő jelenlétében.

**Javaslatok:**

1. A villamos hálózat teljes felülvizsgálata szükséges, a konnektorok és villamos berendezések használata nem biztonságos.
2. Gázkazán és fűtésrendszer problémájának megoldása szükséges (víz elfolyik a rendszerből).
3. Az ereszcatornánál a csatlakozásnál valamiféle szigetelés, javítás szükséges, illetve ősszel a csatorna tisztítása a lehulló falevelektől.

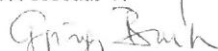
*Az Ősi, Iskola u. 10. szám alatti épületben lévő bérlakás  
műszaki állapotának felmérése*


A mai napon előzetes egyeztetés alapján helyszíni szemlét tartottunk az Ősi, Kossuth L. u. 14/b. szám alatti önkormányzati bérlakásban, Mórocz Mária bérlő jelenlétében.

**Javaslatok:**

1. A villamos hálózat teljes felülvizsgálata szükséges, a konnektorok és villamos berendezések használata nem biztonságos.
2. A központi fűtés csak az iskola működési idejében megoldott, hétvégén és az iskolai szünetekben a két cserépkályhával megoldott a fűtés, de csak a szobákban. Felülvizsgálatra szorul a fűtésért fizetendő díj összege.
3. A teraszról levezető lépcső alsó foka javításra szorul, balesetveszélyes.

Ősi, 2017. február 7.

  
György Beáta  
aljegyző

  
dr. Szilágyiné Villám Erzsébet  
műszaki szakértő

Gf. 3.