

Új napirendi pont  
12. számú előterjesztés

Egyszerű többség

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2015. május 14-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Bérlakásokkal kapcsolatos döntések

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**  
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. képviselője

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az elmúlt években már több alkalommal hozott döntést az értékesítésre kijelölt szociális bérlakások kapcsán. A 143/2015. (III.26.) számú határozat az önkormányzati tulajdonú ingatlanok (bérlakások, használaton kívüli épületek) bontásáról rendelkezett. Több esetben értékesítésre kijelölt bérlakást érint a bontási döntés, így szükséges a határozatok módosítása.

### **1. III. u. 24. szám alatti 2. sz. bérlakás (3187/2 hrsz.)**

A III. utcában található Tamasz Otthon területigénye miatt 2014-ben a szomszédos 24. szám alatti 2 önálló ingatlanon elhelyezkedő bérlakás telekalakítására került sor. Ennek eredményeként a 3187/2 hrsz.-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan területe csökkent és egy ingatlanra került a két lakóház. A szomszédos otthon területe viszont nőtt az udvari lakóépület mögötti zöld résszel.

A lakáshasználó nagy összegű lakbérhátralékkal rendelkezik, ami miatt jogcím nélküli lakáshasználónak minősül, így az önkormányzatnak nincs elhelyezési kötelezettsége. A lakók önként vállalták, hogy elhagyják a bérleményt és visszaadják a lakást az azt kezelő Dombóvári Város-, és Lakásgazdálkodási Nkft.-nek. A lakás átadása május 11-én megtörtént.

Mivel a szociális otthon bővítéséhez szükség lehet további területekre is, és az ingatlan műszaki állapota sem megfelelő ezért nem javasolt a bérlakás ismételt kiadása. Az elmúlt évek szomorú tapasztalata, hogy az üresen álló bérlakásokat önkényes lakásfoglalók (hajléktalanok) veszik birtokba, vagy az épületet elhordják, a használható részeit elviszik, ezért ennek megelőzésére szükséges megtenni a legfontosabb lépéseket. Javasolt az épület nyílászáróit kiszerezni (ajtók, ablakok)

A III. u. 24/1. szám alatti ingatlannál az alábbi műszaki problémák állnak fenn:

- a kamra falon akkora repedés van, hogy át lehet látni rajta
- WC ajtótok megsüllyedt
- a fürdőben végig repedések találhatóak
- a konyhában régi leázás nyomok láthatóak
- a szobában penészesedés tapasztalható
- a konyha és az előtér fala közt vizesedés látható
- nyílászárók elmozdultak
- kémény probléma (nincs tisztító nyílás, nem jó a keresztmetszete, széljárás szempontjából kedvezőtlen a magassága, mert lefele nyomja a füstöt)

### **2. Arany J. tér 7. 196/4 hrsz.-ú lakóház (196/4 hrsz.)**

Az ingatlanban három komfort nélküli lakás található, melyből kettő kiadhatatlan, ezért a három lakás az épület egyéb részeivel (utcafronti üzletrész, szuterén, közös bejárat) együtt, egyben történő értékesítésre van kijelölve. A lakhatásra alkalmas lakó-

egységben élő bérleti szerződése 2014. okt. 31-én lejárt, a Lakhatási Tanácsadó Testület március 31-i ülésén Kolompár Lászlóné tájékoztatást kapott arról, hogy a közjegyzői okiratban foglaltaknak megfelelően el kell hagynia a lakást, amennyiben a nyilvános pályázati felhívásra nem jelentkezik vagy nem ő lesz a nyertes pályázó.

A 143/2015. (III.26.) számú határozat az ingatlanok a dombóvári 198/1 hrsz-ú ingatlan határos részének bontását határozta el.

A vagyonrendelet szerinti pályázat kiírásához értékbecslést kell készíttetni, ami még szintén nem történt meg, mivel időközben a szomszédos 198/1 hrsz.-ú lakóház tulajdonosa bejelentette, hogy az ingatlanja az önkormányzati épület rossz tetőszerkezete miatt ázik, illetve feltételezi, hogy az Arany J. tér 7. szám alatti pince beázása miatt repednek a falai illetve süllyed a hátsó szobájának padlószintje.

A probléma felderítése miatt megtörtént a pince kitakarítása és április 27-én a helyszíni szemle, amin az önkormányzat, a Dombóvári Város-, és Lakásgazdálkodási NKft. munkatársai, valamint a szomszédos ingatlan képviselői vettek részt.

Helyszíni bejárás megállapításai:

- A 198/1 hrsz.-ú lakóingatlan megtekintése során megállapítható volt, hogy az ingatlan falai süllyednek, emiatt a falakon repedések keletkeztek, a padlók pedig már nem vízszintesek. A süllyedés oka feltételezhetően az épület alá szivárgó víz. Ez a víz lehet csapadékvíz, vagy csőtörésből származó ivóvíz is.
- Az önkormányzati tulajdonú épület alatti 43 m<sup>2</sup>-es pince jó állapotban van, vizesezés sem az aljazaton, sem a mennyezeten, sem az oldalfalakon nem tapasztalható. Működő csövezetékek a pincében nincsenek. Nem valószínűsíthető, hogy a pince miatt keletkeztek szerkezeti meghibásodások a szomszédos magántulajdonú lakóháznál.
- Az önkormányzati és a magántulajdonban lévő ingatlan találkozásánál a lebontásra ítélt önkormányzati épületrész felett a tetőszerkezet erősen megrongálódott, a tetőhéjzat hiányos, a csapadékvíz elvezetése nem megoldott (az ereszcatorna nem tölti be a funkcióját, ami miatt a fal felülről is ázik).
- A magántulajdonú ingatlan déli fala a Dombó-Coop Zrt. tulajdonában álló raktárépülettel van összeépítve. Ez a raktár nyugati oldalról teljesen, felülről részben nyitott, nem zárható ki, hogy az odahulló csapadék egy része a magánlakás alá szivárog. A szoba süllyedése a tulajdonos elmondása szerint a Zrt. raktárépületének a részbeni bontása után keletkeztek.
- A fentiek alapján nem állapítható meg egyértelműen, hogy mitől következett be a 198/1 hrsz.-ú lakóingatlan süllyedése. Több fennálló műszaki körülmény is okozhatja az aláázást. Dunai József mérnök álláspontja szerint a megsüllyedt szobapadló felbontása, és az alatta lévő talajállapot vizsgálata adhat pontosabb tájékoztatást a tényleges okokról. Statikus tervező közreműködését látjuk szükségesnek a további vizsgálatok elvégzéséhez.

Az elmúlt napokban kérelem érkezett egy dombóvári lakostól, aki kérte, hogy az értékesítésről szóló pályázati felhívást az önkormányzat mielőbb tegye meg, és nyertessége esetén vállalja a kérdéses ingatlanrész rendbetételét.

### **3. Baross u. 6. 3. számú lakás (167/A/3 hrsz.)**

Az értékesítésre kijelölt komfort nélküli bérlakás bontásáról szintén a 143/2015. (III.26.) számú határozat döntött.

A bontásra (Arany J. tér 12.) illetve értékesítésre kijelölt bérlakások, valamint az önkormányzat jövőbeni fejlesztési tervei (Perekaci szegregációs terület, Teleki u. 75. alatti bérlakások) miatt több bérlőnek el kell/kellene hagynia az otthonát.

Természetesen az önkormányzatnak nem célja, hogy a bérlők fedél nélkül maradjanak, ezért javasolt a Baross utcai közös udvarban lévő leghátsó bérlakás megtartása.

Ezt a döntést indokolja az a tény is, hogy a 3 komfort nélküli lakásból az első kettő még lakott lakás bérlői sem éltek még az elővásárlási jogukkal és nem vásárolták meg az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. Javasolt a teljes társasház – a vegyes tulajdon elkerülése érdekében – törölni az értékesítésre kijelölt lakások közül.

### **4. Kórház u. 2. szám alatti 2946/B/10 hrsz-ú lakás**

Ugyancsak a bontásra ítélt ingatlanokban lévő lakáshasználók elhelyezése miatt javasolt a Kórház u. 2. szám alatti 2946/B/10 hrsz-ú komfort nélküli lakás értékesítésre való kijelölésének törlése. A Lakhatási Tanácsadó Testület március 31-ei ülésén a bérlők részére a Bajcsy-Zsilinszky u. 5.5. szám alatti 2 szobás 45 m<sup>2</sup>-es lakás került felajánlásra, melyet a bérlők elfogadtak.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

### **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2012. (II. 23.), a 213/2012. (VII. 5.), a 346/2012. (XI. 29.), a 362/2013. (X. 31.), a 144/2014. (IV. 10.), a 376/2014.(VIII.28.) és a 438/2014.(XII.18.) Kt. határozat szerinti bérlakás-értékesítésekkel kapcsolatban – fenntartva az azokban foglalt rendelkezéseket, a jelen határozatban foglalt módosításokkal együtt – az alábbiakról dönt:

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
  - Dombóvár, Baross u. 6. szám alatti, dombóvári 167/A/1-2-3 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlanokat
  - Dombóvár, Kórház u. 2. szám alatti 2946/B/10 hrsz-ú ingatlanokattörli az értékesítésre kijelölt lakások közül.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t, hogy a Dombóvár, III. u. 24. szám alatt

található udvari hátsó lakóépület nyílászáróit távolítsa el miután a bérlakásból a lakáshasználók kiköltöztek.

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete törli a 143/2015. (III.26.) számú határozat 1. pontjának c) és d) alpontját.

**Határidő:** 2. pont – határozat továbbítása NK Ft. részére azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester