



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

ELŐTERJESZTÉS

*„Az ócsai 1894/2 hrsz. alatt nyilvántartott társasház homlokzatának szigetelése, felújítása”
elnevezésű napirendhez*

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ócsai 1894/2 hrsz. alatt nyilvántartott társasház – amely természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 2/A. szám alatt fekszik – lakóközössége képviselőjében Havasi István közös képviselő 2016. június 3. napján kelt – mellékelten csatolt – levelében azzal a tájékoztatással fordult a t. Képviselő-testülethez, hogy az épület lépcsőházi szerkezetének cseréjére és a hőszigetelésre mindenképpen szükség van annak érdekében, hogy az épületet a téli időszakban gazdaságosabban lehessen kifűteni. A lépcsőházi szerkezet cseréje a Képviselő-testület hozzájárulását követően időközben megtörtént.

Mindemellett a továbbiakban is szükségszerű az épület homlokzatának teljes körű hőszigetelése és felújítása.

A fenti munkálatokra a közös képviselő árajánlatot kért be a HIDI-TOP Kft.-től, amely alapján a vállalkozási díj összesen (anyag+munkadíj): 6.833.513 + ÁFA. Mivel az ingatlan 6 lakásos társasház, ennek megfelelően a költségek társasházi lakásonként oszlanak meg. Ennek értelmében mivel Ócsa Város Önkormányzata 1 lakás kizárólagos tulajdonjogával rendelkezik, így a rá eső költséghányad: 1.138.919 Ft+ÁFA.

Mivel Ócsa Város Önkormányzata a 6 lakásos társasház 1 lakásának kizárólagos tulajdonjogával rendelkezik és az ingatlanon történő – fentiekben rögzített – beruházás elvégzéséhez **minősített többségi döntés szükséges**, így a t. Képviselő-testület álláspontja is szükséges (lehet) a munkálatok megkezdéséhez.

/A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az összes tulajdonostárs egyhangú döntését kívánja meg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 2003. évi CXXXIII. törvény - a társasházakról. Ezáltal nem fordulhat elő az az eset, hogy az ilyen jellegű kiadásokat a kisebbségben maradt tulajdonostársakkal akarattuk ellenére megfizettessék.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében kifejtette, hogy „*annak megítélésénél, hogy az adott beruházás rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak minősül-e, nem a beruházás költségvonzatának, hanem az elérni kívánt célnak van ügydöntő szerepe.*” (Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.197/2008/4.)

A Legfelsőbb Bíróság a **hőszigetelés, a külső nyílászárók, a lépcsőházi portálok cseréje**, fokozottan hőszigetelt üvegekkel történő ellátása, a teljes szellőztető rendszer átvizsgálása, gépészeti munka megvalósítása, radiátorok lecserélése, termosztatikus szelepek beépítése, radiátoronként mérőeszközök felszerelése – a teljes és a korszerűsítő **felújítás fogalmi ismérveit hordozó beruházásnak minősülnek**, ezért e munkákról a közösség nem a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokra vonatkozó **minősített többséggel dönt**. /

Ócsa Város Önkormányzatán kívül egy tulajdonos kivételével valamennyi tulajdonos a hozzájárulását megadta a beruházás elvégzéséhez. Jánvári Zsófia lakástulajdonos a felújítás költségeiből összesen bruttó 600.000 Ft-ot képes és hajlandó fizetni. A társasházi lakóközösség –

az Önkormányzat kivételével – úgy döntött, hogy amennyiben nevezett lakástulajdonos írásban nyilatkozatával kijelenti, hogy ezt az összeget a rendelkezésre bocsátja, akkor a fennmaradó részt a többi lakástulajdonos magára vállalja. Ennek ismeretében a költségek a következőképpen alakulnak:

A lakóközösség 3.000.000 Ft-tal rendelkezik. A HIDI-TOP Kft. ajánlata bruttó 8.678.562 Ft, amelyből a rendelkezésre álló 3.000.000 Ft levonásra kerül. Azaz a fennmaradó költség bruttó: 5.678.562 Ft. Lakásonként lebontva a költséget, az egy lakásra jutó költség **bruttó: 946.427 Ft.**

Jánvári Zsófia viszont csak 600.000 Ft képes megfizetni, ezáltal $946.427 \text{ Ft} - 600.000 \text{ Ft} = 346.427 \text{ Ft}$ -ot az 5 lakás tulajdonosainak meg kell osztaniuk egymás között, azaz **69.285 Ft**-ot kell lakásonként megfizetni a saját részre eső költségen felül, amennyiben ezt a t. Képviselő-testület is támogatja.

Javasolom a t. Képviselő-testület számára mindenekelőtt, hogy a társasház teljes körű hőszigetelését támogassa, továbbá javasolom, hogy mivel a társasházi lakóközösség Önkormányzaton kívüli lakástulajdonosai valamennyien átvállalnák Jánvári Zsófia tulajdonos 600.000 Ft feletti költségeinek részét, így a hatékony és gyors munkavégzés érdekében a t. Képviselő-testület is járuljon ehhez hozzá.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az ócsai 1894/2/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan A épület 2. emelet 6. ajtó alatti lakás tulajdonosa

- 1.) hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ócsai 1894/2 hrsz. alatt nyilvántartott társasház homlokzatának teljes körű hőszigetelése és felújítása a HIDI-TOP Kft. által 6.833.513 + ÁFA vállalkozási díjért megvalósuljon,
- 2.) tudomásul veszi, hogy a lakóközösség által rendelkezésre álló 3.000.000 Ft az 1.) pontban meghatározott felújítási munkálatok elvégzésére kerüljenek felhasználásra, csökkentve ezzel a vállalkozási díj mértékét,
- 3.) úgy dönt, hogy Jánvári Zsófia lakástulajdonos 600.000 Ft feletti költséghányad $1/5$ részét, azaz bruttó 69.285 Ft-ot átvállalja.
- 4.) az 1.)-3.) pontban foglaltak figyelembe vételével a felújítás megvalósítása érdekében, mindösszesen bruttó 1.015.712 Ft, azaz bruttó Egymillió-tizenötezer-hétszáztizentettő forint összeget rendelkezésre bocsátja, amely összeget Ócsa Város Önkormányzatának 2016. évi költségvetésének – céltartalékból átcsoportosított – felújítási kiadásainak terhére biztosítja.
- 5.) felhatalmazza a Polgármestert az 1.)-4.) pontban foglaltakkal kapcsolatosan felmerülő adminisztratív feladatok ellátására.

Határidő: 1.)-5.) azonnal

Felelős: 1.)-4.)----, 5.) polgármester

Ócsa, 2016. szeptember 13.

Tisztelettel:

.....
Bukodi Károly
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottság a 2016. szeptember 27. napján, valamint a Gazdasági Bizottság a 2016. szeptember 28. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző