

## ELŐTERJESZTÉS

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2015. december 17-ei ülésre

### **Tárgy: Tótkomlós, Erzsébet utca 1/C. lépcsőház 3/8. szám alatti lakás felújítása**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete 248/2015. (XI. 26.) kt. határozatában az alábbiakról döntött: Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező 5940 Tótkomlós, Erzsébet utca 1/C. 3/8. szám alatti 52 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás (a továbbiakban: lakás) bérbe vételére érkezett pályázatokat, valamint az azok elbírálására tett Városfejlesztési és Pénzügyi Bizottsági javaslatot megismerte. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a lakást Bajóczki Rita részére adja bérbe 2015. december 01-től 2016. december 31-ig terjedő időre.

A lakás átadása a nyertes pályázónak, Bajóczki Ritának (a továbbiakban: bérlő) átadás - átvételi jegyzőkönyv alapján megtörtént, továbbá a bérleti szerződés is aláírásra került.

A bérlő 2015. december 2. napján az előterjesztéshez csatolt kérelmet nyújtott be, amelyben az Erzsébet utca 1/C. lépcsőház 3/8. számú lakás állapotára hivatkozva az Önkormányzat anyagi támogatását kérte a lakás felújításához, mivel véleménye szerint az lakhatatlan. A kérelem mellékletét képező fényképek az Igazgatási osztályon megtekinthetők.

A bérlő az alábbi típusú felújítások elvégzésére nyújtott be kérelmet:

1. Fal festése, javítása
2. Padlószőnyeg cseréje
3. Műanyag ajtókeret javítása
4. Dugaljak cseréje
5. Fürdőszobai csap szerelvényének javítása, amennyiben szükséges cseréje
6. WC-tartály tömítésének cseréje, amennyiben szükséges a WC tartály cseréje.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 7. § (1) bekezdése meghatározza, hogy a bérbeadónak milyen állapotban kell átadnia a lakást a bérlőnek. Eszerint: *„A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.”*

A fenti ingatlan összkomfortos lakásként van nyilvántartva. Az Ltv. az értelmező rendelkezések között meghatározza, hogy melyek az összkomfortos lakás ismérvei, valamint azt is meghatározza, hogy mikor van rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a lakás.

Az Ltv. 91/A. § 2. pontja értelmében: *„Összkomfortos az a lakás, amely legalább*

*a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, fűzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a fűzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakóterrel, térbővülettel), fűdőhelyiséggel és WC-vel;*

*b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);*

*c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és*

*d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)*

*rendelkezik.”*

Az Ltv. 7. § (2) bekezdése alapján: „*A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.*”

Az Ltv. szintén az értelmező rendelkezések között meghatározza az épület központi berendezéseinek, valamint a lakásberendezéseknek azt a körét, melyeket általában ezen csoportokba tartozónak tekint a joggyakorlat.

Az Ltv. 91/A. § 16. és 17. pontja szerint: „*A lakásberendezések általában a következők:*

- a) fűzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);*
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);*
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);*
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);*
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);*
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);*
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;*
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;*
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.*

*Az épület központi berendezései általában a következők:*

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;*
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;*
- c) az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;*
- d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;*
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;*
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;*
- g) a személy- és teherfelvonó;*
- h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;*
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;*
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.,*

Fenti jogszabályhelyekre tekintettel megállapítható, hogy Tótkomlós Város Önkormányzata akkor tesz eleget jogszabályi kötelezettségének, ha rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a lakást a bérlőnek. A fenti jogszabályhelyek alapján megállapítható, ahhoz hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba kerüljön szükséges a dugaljak cseréje, a fürdőszobai csap szerelvényének javítása, amennyiben szükséges cseréje, illetve a WC-tartály tömítésének cseréje, amennyiben szükséges a WC tartály cseréje. Ezen munkálatok elvégzésének költsége mindenképpen az Önkormányzatot terheli.

Az Ltv. 9. § (1) bekezdése szerint: „*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.*”

E körben az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 12/1994. (VII. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) bekezdése az alábbiakat tartalmazza: „A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a lakás helyreállításának költségeit,
- a munkálatok elvégzésének határidejét,
- a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját.”

A Rendelet 22. § (2) bekezdése értelmében: „Az (1) bek-ben meghatározott esetben a bérlő kérheti az igazolt költségeinek

- a) a lakbérbe történő beszámítását,
- b) vagy az egy összegben való megtérítését.”

Az Ltv. 11. § (2) és (3) bekezdései alapján: „(2) A bérlő az igazolt költségeinek egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.”

Tótkomlós Város Önkormányzata, mint bérbeadó és Bajóczki Rita, mint bérlő között ilyen megállapodás ezidáig nem született.

A további munkálatok (fal festése, javítása, padlószőnyeg cseréje, műanyag ajtókeret javítása) elvégzése tekintetében megállapítható, hogy az Ltv. szóhasználatában különbséget tesz épület és lakás között.

A bérbeadó kötelezettségeit az alábbiakban határozza meg: „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.”

Tehát a bérbeadó kötelezettségei az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel (meghatározása: Ltv. 91/A. § 10. pont a) alpont) és nem a lakással kapcsolatosak.

Külön rendelkezés szól a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről.

Az Ltv. 13. § (1) bekezdése értelmében: „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.”

Megállapítást nyert, hogy a bérbeadó és a bérlő között ilyen megállapodás nem jött létre, illetve a Rendelet sem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést, így a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Egyrészt megállapítható, hogy a fal festése, valamint a padlószőnyeg nem tekinthető burkolatnak, másrészt a benyújtott fényképek alapján az ajtó pótlásra vagy cserére nem szorul. Tehát a fal festése, javítása, a padlószőnyeg cseréje, valamint az ajtó javítása a bérlő feladata.

Összefoglalva tehát a dugaljak cseréjével, a fürdőszobai csap szerelvénye javításának, amennyiben szükséges cseréjének és a WC-tartály tömítésének cseréjének, amennyiben szükséges a WC tartály cseréjének költsége Tótkomlós Város Önkormányzatát terhelik.

A fal festése, javítása, a padlószőnyeg cseréje, a műanyag ajtókeret javítása tekintetében ilyen jogszabályi kötelezettsége nem áll fenn az Önkormányzatnak, mérlegelési jogkörébe tartozik, hogy ezen munkák elvégzésének a költségeihez hozzájárul-e, ha igen, akkor milyen mértékben.

Tájékoztatásul közlöm, hogy Bajóczki Rita bérlő előzetes számításai szerint a munkálatok elvégzésének költsége összesen körülbelül 150 - 200 000 Ft lesz.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.**

## 1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő 5940 Tótkomlós, Erzsébet utca 1/C. lépcsőház 3/8. számú lakás ingatlan felújításához, karbantartásához

a) pénzügyileg hozzájárul azzal, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges munkálatok költségeit (a dugaljak cseréje, a fürdőszobai csap szerelvénye javítása, amennyiben szükséges cseréje és a WC-tartály tömítésének cseréje, amennyiben szükséges a WC tartály cseréje) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (3) bekezdése alapján haladéktalanul, egy összegben megtéríti, melynek fedezetét az Önkormányzat 2015. évi költségvetésében biztosítja.

vagy

b) akként járul hozzá, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges munkálatokat (a dugaljak cseréje, a fürdőszobai csap szerelvénye javítása, amennyiben szükséges cseréje és a WC-tartály tömítésének cseréje, amennyiben szükséges a WC tartály cseréje) saját költségén elvégzi.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés-módosítás aláírására.

A bérleti szerződés módosítása a bérleti szerződés - a rendeltetésszerű állapot érdekében végzett karbantartási, felújítási munkák költségének önkormányzati megtérítésén kívül - egyéb rendelkezéseit nem érinti.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

## „2/A” HATÁROZATI JAVASLAT

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő 5940 Tótkomlós, Erzsébet utca 1/C. lépcsőház 3/8. számú lakás ingatlan felújításához, karbantartásához pénzügyileg hozzájárul azzal, hogy a lakás vonatkozásában elvégzendő - a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges munkálatok költségeken kívüli - munkálatok (fal festése, javítása, a padlószőnyeg cseréje, a műanyag ajtókeret javítása) költségeit

a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdés b) pontja alapján egy összegben megtéríti legfeljebb ..... Ft értékig.

vagy

b) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdés a) pontja alapján beszámítja a bérlet által fizetendő lakbérbe legfeljebb ..... Ft értékig.

A Képviselő-testület a megtérített/beszámított költség fedezetét az Önkormányzat 2016. évi költségvetésébe betervezi.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés-módosítás aláírására.

A bérleti szerződés módosítása a bérleti szerződés – az elvégzendő munkák költségének önkormányzati vállalásán kívül - egyéb rendelkezéseit nem érinti.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

### **„2/B” HATÁROZATI JAVASLAT**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő 5940 Tótkomlós Erzsébet utca 1/C. lépcsőház 3/8. szám alatti lakás ingatlan felújítására, karbantartására - a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotához szükséges munkálatok költségein kívül - nem nyújt fedezetet, anyagi forrás hiányában.

Felelős: dr. Garay Rita polgármester

Határidő: azonnal

Tótkomlós, 2015. december 10.

  
**dr. Garay Rita**  
**polgármester**

Az előterjesztést készítette: Stübéné dr. Borsodi Olga aljegyző 

422-10/2015.

422-11

Tisztelt Polgármester Asszony, Tisztelt Képviselőtestület!

Először is engedjék meg, hogy megköszönjem, hogy rám esett a választásuk, és én vehettem bérbe az Erzsébet utcai lakóingatlant. Ahogy a szerződésben is benne foglaltatik, igyekszem majd a jó gazda gondosságával fenntartani a lakás állapotát.

Egyúttal jelezném, hogy beköltözésem még nem lehetséges, mert ahogy a mellékelt képeken is látják, teljes felújításra szorul a lakás, jelenlegi állapotában lakhatatlan. A nagyszobában több helyen erősen foltos, beázott a fal, tisztíthatatlanul koszos és festékes a padlószőnyeg. Több hálózati dugaljra is hiányzik a védőburkolat, ez így életveszélyes és használhatatlan. A kishozobában az ajtó fölött és az ablak alatt beázott a fal, felvált és hiányos a tapéta, a padlószőnyeg több helyen is festékfoltos, szintén kitisztíthatatlan. Az előszobában egy régebbi fűrés következményeként átszakadt a fal, javításra szorul, a tapéta több helyen sérült, valószínűleg az előző lakó macskája karmolta össze. A konyhában a konyhaszekrény fölött felrepedezett és omlik a festés. A fürdőszobában szintén felvált a festés, a csap alatt a szifon folyik, így kezet sem lehet mosni. A wc-ben a tartály lehúzásakor szintén folyik a víz, ereszt a tömítés. A műanyag ajtókeret több helyen sérült, balesetveszélyes. Ezeket a hibákat jeleztem a lakás átvételekor személyesen is Borsányi Csillának és Hajdú Zoltánnak, így ők is megerősíthetik a fentebb leírtakat.

Tisztában vagyok vele, hogy szűkös a költségvetés, de szeretném, ha hozzájárulna az önkormányzat a felújítás költségeihez, hiszen ezek olyan kiadások, amelyek nem pusztán esztétikai hibák, hanem elengedhetetlenek a bérlemény lakhatóvá tételéhez, nem ingó dolog, hanem végleg a lakásban maradnak, az elkövetkezendő 10 évben már biztosan nem kell rá újra pénzt áldozniuk.

Számításaim szerint 150-200ezer forintba fog kerülni csak az anyagköltség (csak hogy a nagyobb kiadásokat említsem: legolcsóbb padlószőnyeg, festék, tapéta, csempe), és ebben nincs benne a festők, kőművesek munkadíja.

Ahogy kérelmemben is leírtam, egyedülálló édesanya vagyok, anyagi lehetőségeim korlátozottak, de igyekszem minden tőlem telhetőt megtenni azért, hogy mihamarabb a végére érjek a felújításnak, és hozzám költözzön a kislányom, Ajsa.

Kérem, lehetőségeikhez mérten járuljanak hozzá a bérlemény felújítására fordított anyagköltségek rendezéséhez.

Köszönettel:

Bajóczki Rita

Bajóczki Rita

Tótkomlós, 2015. december 2.

Utaltam: 2015. 12. 02. Borsányi Csilla

C: 422/2015.

