**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/4774-4/2019.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2019. április 25-ei nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Deák téri üzletház (Hévíz 984. hrsz.) lakógyűlésével kapcsolatos döntések, a társasház felújítására vonatkozó tájékoztatás

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Keserű Klaudia jogász

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

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

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tiszteit Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzathoz 2019. április 10. napján érkezett a Hévíz Deák Ferenc téri Üzletház közgyűlésével kapcsolatos meghívó Lakitsné Buzás Mariann ingatlankezelőtől. A meghívó szerint a közgyűlés tárgyalni fogja az épület, mint egység felújítását. Bemutatásra kerülnek a tervek, bemutatásra kerül a kivitelezési munkák várható ideje, valamint a költségei.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló **22/2014. (IV. 29.) számú rendeletének 6. §** **(1) bekezdése** szerint az önkormányzati vagyonnal kapcsolatban a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület), valamint átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

**(2)** A tulajdonosi jogok gyakorlása - a jogszabályok által meghatározott keretek között - kiterjed a vagyontárgy hasznosításával kapcsolatos valamennyi intézkedés megtételére, a tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó nyilatkozatok megtételére is.

Fentieknek megfelelően, mivel a Deák téri üzletházban az Önkormányzat ingatlan-tulajdonnal rendelkezik, ill. az ingatlan-nyilvántartási szempontból még nem létező társasház földrészletének a tulajdonosa az Önkormányzat, így az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos döntésekben a Képviselő-testület az illetékes. Ennek megfelelően a Testület fogadja el a tulajdonával kapcsolatos költségvetést, szavaz az épület felújításáról.

2019. április 16-án egyeztetést tartottunk Lakitsné Buzás Mariann ingatlankezelővel. Az egyeztetésre amiatt került sor, mert a közgyűlési meghívó szerint napirend lesz az épület felújításának kérdése. A megküldött anyagok viszont erre vonatkozó információt nem tartalmaztak.

Lakitsné Búzás Mariann elmondta, az épület felújítását rendkívüli sürgősséggel az indokolja, hogy a homlokzati burkolócsempék folyamatosan meglazulnak és potyognak, ezáltal az arra közlekedők számára balesetveszélyt jelentenek. Ezt a burkolatot megvizsgáltatta, mely vizsgálat alapján egyértelmű, hogy a felső csempesor beázása miatt ezek a csempék elválnak a felülettől és lepotyognak. Az épületen lévő burkolócsempét már nem gyártják, pótlása ebben a színben nem lehetséges. Felújítás terveinek elkészítésére Tavaszi István tervezőt kérte fel. Az új tervező betartva a tervezési szerzői jogi szabályokat, egyeztetett a régi tervezővel a problémáról. Egyelőre a régi tervező ragaszkodik a meglévő arculat és forma fenntartásához, amely azonban műszaki okból nem látszik megvalósíthatónak. Tavaszi István felújítási elképzelése szerint a meglévő csempeburkolatot le kellene bontani, (ez helyenként olyan jól rögzül, hogy komoly rombolással kerülhet erre csak sor) ezt követően az épületre szigetelés kerülne, megfelelő vakolat és valami olyan díszítés, ami összhangban van ennek az épületnek a középület jellegével és frekventált elhelyezkedésével. A munka kivitelezését 2020. január- március között lenne célszerű végrehajtani. A megfelelő díszítésbe. külső burkolatba, mintaként a Bonvitál szálló homlokzati megoldását tekintik. Ez azonban a rendelkezésre álló források miatt lehet, hogy nem fér bele a rendelkezésre álló 50 millió forintos (társasházi felújítási) keretbe. Ez az összeg a társasház saját forrása, a tagok befizetéseiből származik. Ez a műszaki megoldás egy függesztett kőlap burkolat lenne.

Amiben most szükséges lenne a közgyűlés (tulajdonosok) döntése, hogy a balesetveszély elhárítása érdekében tudjon elkezdődni e feladat megtervezése. Azt még elmondta, hogy az épületre helyezett szigetelés miatt vastagodik a fal, emiatt az eresz átépítése is indokolttá válik. A jelenlegi eresz vörösréz lemezeléssel készült, ezt a hévízi gyógy-tó kipárolgása jelentősen oxidálta, ezért tervezői javaslat alumínium burkolatot ajánl. A felújítás során megvizsgálásra kerülne még a polikarbonát tető állapota is, tehát az épület egy általános felújításon és felülvizsgálaton esne át.

A közgyűlésen döntési javaslatot terjeszt be továbbá arra, hogy a négyzetméterenkénti felújítási alap 1.000,- Ft-ról 1500,- Ft-ra emelkedjen. (mivel jelentős összegű a felhalmozódott felújítási összeg, ezért volt olyan 8-10 év a társasház életében, amikor nem került felújítási pénz beszedésre).

A Hévízi Polgármesteri Hivatal részéről jeleztük, hogy a felújítási terveket és a felújítás költségvetését kérjük bemutatni, mert annak jóváhagyásához szükséges a képviselő-testület döntése. Jeleztük továbbá, hogy folyamatban van, az un. gyógyhelyi tér tervezése, ahol az egész tér Kölcsey utca, autóbusz pályaudvar épülete kerül átépítésre. E szempontból rendkívül fontos, hogy a Deák téri társasház tervezett felújítása illeszkedjen a már magas készültségi szinten lévő gyógyhelyi épülethez. Ezért fontos a tervezők együttműködése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Hévíz Deák Ferenc téri Üzletház előterjesztés szerinti felújításnak előkészítésével a szükséges tervek elkészítésével a tulajdonosi közösség által befizetett felújítási alap terhére.
2. A Képviselő-testület kezdeményezi, hogy felújítás tervei illeszkedjenek a folyamatban lévő gyógyhelyi tér és épület terveihez, tekintettel arra, hogy a Deák Ferenc téri Üzletház a város meghatározó pontján elhelyezkedő középület. A konkrét felújítási beruházást a képviselő-testület csak tervek és költségvetés megismerését követően azok ismeretében engedélyezi.
3. A Képviselő-testület ismételten felhívja tulajdoni közösséget - az önkormányzat által előkészíttetett alapító okirat alapján - a társasház mielőbbi megalapítására.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a társasház felújításával kapcsolatos további egyeztetések lefolytatására és a Deák Ferenc téri Üzletházzal a képviselő-testület álláspontjának közlésére.

|  |  |
| --- | --- |
| Felelős: | Papp Gábor polgármester |

Határidő: 2019. december 31.

**3.**

**Bizottsági állásfoglalás**

**4.**

**Mellékletek**

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |