



BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: IV. 151-1/2024.

Ügyintéző: Óvári-Fodor

Emília

Mell.: 2 db

Hiv. sz.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-804

E-mail: szarvaspeter@bekescsaba.hu

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: Az önkormányzat részére ellenérték fejében felajánlott Békéscsaba, Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntés

Előkészítő: Stratégiai–Fejlesztési Osztály

Véleményező: Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
Családügyi és Népjóléti Bizottság

Előterjesztés

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
2024. február 22. napján tartandó nyilvános ülésére

Tisztelt Közgyűlés!

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére ellenérték fejében felajánlásra került a **Békéscsaba, Zöldfa utca 6. szám** alatt található, 5047 helyrajzi számú „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, 757 m² területű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), melynek elhelyezkedését a mellékelt térképrészlet mutatja.

A Szociálpolitikai Osztály tájékoztatása szerint az Önkormányzat jelenlegi lakásállománya nem elégíti ki a megjelenő lakossági szükségletet, ezért fontos lenne a bérlakásállomány fejlesztése, amelyet az Önkormányzat 2021-2025. évre szóló Lakáskonceptiója is megfogalmaz. Szociális bérlakás céljára leginkább alacsony fenntartási költséggel járó családi házas ingatlanok vásárlása támogatott, ahol egy ingatlanon belül több lakás is van, vagy kialakítható.

Az Önkormányzat legutóbb (2021. évben) a Békéscsaba, Reviczky utca 5. szám alatti ingatlant vásárolta meg, amelyben két lakás kialakítására került sor, és egy lakás kialakításának a lehetősége még fennáll.

A Szociálpolitikai Osztály véleménye szerint a felajánlott ingatlan alkalmas lehet szociális bérlakásként történő hasznosításra, ezért javasolta annak megvizsgálását, hogy az ingatlan hány lakás, lakóegység kialakítására alkalmas, és ennek mennyi a forrásigénye.

A fentiekre tekintettel Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 179/2023. (XII. 12.) PGTB határozatával támogatta az ingatlan forgalmi értébecslésének megrendelését.

A 2023. december 21-én készült értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 39.000.000 Ft.

Megkértük a Békéscsaba Vagyongkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyongkezelő) véleményét az ingatlan bérlakásként történő hasznosításának lehetőségéről.

A Vagyongkezelő a mellékelt KL-2024/512 iktatószámú állásfoglalásában megfogalmazza, hogy az ingatlan átalakítása oly nagymértékű beavatkozást igényel a három lakrész kialakítása érdekében, amely előzetes kalkuláció szerint meghaladja a nettó 20 millió forintot. Ezzel a kialakítással is csak a földszinti lakás lenne teljes értékű, a másik kettő elmaradna a XXI. század követelményeitől.

Mindezekre figyelemmel a Vagyongkezelő nem javasolja az ingatlan megvásárlását szociális lakások kialakítása céljából.

Összességében az ingatlan megvásárlásához és a lakások kialakításához megközelítőleg 65 millió forint forrásra lenne szüksége az önkormányzatnak.

Tekintettel arra, hogy Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetésében jelenleg nem áll rendelkezésre a szükséges forrás, valamint a fenti összeget hatékonyabban is fel tudná használni a szociális bérlakásállomány fejlesztése érdekében, ezért nem javaslom a felajánlott ingatlan megvásárlását és szociális célra történő átalakítását.

A javaslatot a Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Családügyi és Népjóléti Bizottság véleményezi, a bizottsági határozatok a Közgyűlés ülésén kerülnek ismertetésre.

A határozat végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Stratégiai–Fejlesztési Osztály.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy döntését a fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslat alapján hozza meg.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata nem kívánja megvásárolni a Békéscsaba, belterület 5047 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 757 m² területű, természetben a Zöldfa utca 6. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2024. február 29.

Békéscsaba, 2024. február 13.

Szarvas Péter
polgármester

Ellenjegyzés:

Jogi:

Pénzügyi:

Зеленый ит

Zöldfa u. G. n.
5047 hrsz.



BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.

5600 BÉKÉSCSABA, IRÁNYI U. 4-6., PF.:481 5601
TELEFON/FAX: 66/445-542 E-MAIL: VAGYONKEZELO@VAGYONKEZELOZRT.HU

**Békéscsaba Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Stratégiai–Fejlesztési Osztály**

**Wittmann László
osztályvezető**

**Békéscsaba, 2024. január 17.
Ikt.sz.: KL-2024/512
Ügyintéző: Gergely Tamás
Tárgy: Zöldfa u. 6.**

**Békéscsaba
Szent István tér 7.
5600**

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Hivatkozva a IV. 537-5/2023. iktatószámú megkeresésükre, a Békéscsaba, Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlant felmértük és megvizsgáltuk annak lehetőségét, hogy az ingatlan milyen beavatkozásokkal felelhetne meg bérletnek.

Az ingatlanon több épület található. Jelenleg a főépület látja el a lakóépület funkciót. Az épület tetőtér beépítésű. Az alsó szint 69 m²-es, a felső szint is 69 m²-es, a tetőtér, figyelembe véve a tetőtér beépítést (1,90 m belmagasság) 57 m² hasznos alapterületű. Jelenleg a tetőtér megközelítése a belső lépcsőről lehetséges, amely szélessége és meredeksége nem felel meg a költözésnek.

A főépületben a földszinti elrendezés (illemhely elhelyezése) nem megfelelő. Amennyiben a két lakás közös bejáratú lenne kialakítva, akkor a földszinti illemhelyet nem tudnánk úgy kialakítani, hogy azt csak a földszinti lakrész használhassa.

Ha a tetőtér megközelítésére külső lépcső lenne építve, úgy a tetőtéri T3-as szobából előszoba funkció lenne kialakítva és csökkenne a lakható helyiségek száma. A külső lépcső kiépítése magas költséggel jár.

A melléképület falazata vályog, amely nincs aláfalazva, nincs vízszigetelése. Belmagassága nem éri el az OTÉK által előírt állandó emberi tartózkodásra használt helyiségek minimális belmagasságát, a 2,50 métert. Az előírt belmagasságot csak földszint emelésével tudjuk elérni, amely magas költségekkel jár.

A melléképület fürdőszobájának és illemhelyének kialakítása csak a földszint alaprajzon látható módon lehetséges, de az nem felel meg az előírásoknak. Azt csak előtérrel keresztül lehetne megközelíteni, azonban előtér kialakítására nincs elegendő terület.

A jelenlegi energia közmű árak mellett szükséges minden egyes lakrésznek külön villamos energia és külön gázenergia lecsatlakozás annak érdekében, hogy a lakók lakossági árat vehessenek igénybe. A lakrészek energia felhasználása tekintetében új, teljesen szétválasztott villamos, gáz és vízellátási rendszert kell kialakítani. Ezt tapasztaljuk a Könyves utca 66., az Orosházi út 91. és a Lorántffy utca 22. szám alatti lakóingatlanok esetében.


Összességében az ingatlan átalakítása oly nagymértékű beavatkozást igényel a három lakrész kialakítása érdekében, amely előzetes kalkulációnk szerint meghaladja a nettó 20 millió forintot. Még így is csak a földszinti lakás lenne teljes értékű, a másik kettő elmaradna a XXI. század követelményeitől.

A fent írtak alapján a Zöldfa utca 6. szám alatti ingatlant nem javasoljuk megvásárlásra szociális lakás kialakítása érdekében.

Kérem tájékoztatásunk elfogadását.

Tisztelettel:

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 06/445-542

(5)

Kozma János
vezérigazgató