**ELŐTERJESZTÉS**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**2023. szeptember 28-án**

**tartandó rendes ülésére**

Az előterjesztés tárgya: **A Tiszavasvári, Kossuth u. 3. sz. alatti társasház tetőszigetelése**

A napirend előterjesztője (előadó): Szőke Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítette (témafelelős): Gulyásné Gáll Anita

Az előterjesztés iktatószáma: TPH/10037-12023.

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek: -

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bizottság** | **Hatáskör** |
| Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság | SZMSZ 4. melléklet 1.10. pontja |

Melléklet: -

Tiszavasvári, 2023. szeptember 18.

Gulyásné Gáll Anita

témafelelős

**Tiszavasvári Város Polgármesterétől**

4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. sz.

Tel.: 42/520-500 Fax.: 42/275–000 e–mail: tvonkph@tiszavasvari.hu

Témafelelős: Gulyásné Gáll Anita

### ELŐTERJESZTÉS

**- a Képviselő-testülethez -**

**A Tiszavasvári, Kossuth u. 3. sz. alatti társasház tetőszigeteléséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Tiszavasvári, Kossuth u. 3. szám alatti társasház lapos tetejének beázása miatt a tetőszerkezet újraszigetelésére vonatkozóan árajánlatot kértem a következő vállalkozásoktól: Átrium ’98 Statik Kft. (Debrecen), ZOZÓ-HÁZ Group Kft. (Tiszalök), MUKI-ÉPKER Kft. (Tiszavasvári), FALKIT Kft. (Nyíregyháza).

A fenti vállalkozások közül kettő mérte fel a helyszínt, viszont csak az **Átrium’98 Statik Kft.** (székhelye: 4030 Debrecen, Lahner u. 4/e.) adott be árajánlatot, mely a határozat mellékletét képezi.

A 2023.08.03-án kelt árajánlat szerint az Átrium ’98 Statik Kft. 3.092.008 Ft + ÁFA, azaz **bruttó 3.926.850 Ft**-ért vállalja a fenti társasház tetőszigetelésének elvégzését, 10 év garanciális kötelezettséggel.

A fenti összeg tartalmazza az anyagköltséget és a munkadíjat. A tetőszigetelés főbb munkarészei:

- a vízszintes felület szigetelése 1 rétegben Plana P Mineral Premium 5 kg/m2, APP., Polipropilénnel modifikált, szakadás ellen szálerősített, poliészter fátyol betétes paraőrleményes záró lemezzel. (300 m2) (A becsatolt gyártói nyilatkozat szerint a meglévő és működőképes, több rétegű bitumenes lemezből készült csapadékvíz szigetelés figyelembevételével a Plana P Premium 5 kg APP modifikált paraőrleményes bitumenes lemez alkalmas egy rétegben történő szigetelésre.)

- függőleges felületek szigetelése (80 m2)

- a használhatatlan, elvált, felhólyagzott szigetelés eltávolítása (50 m2),

- elvált bádog lemezek mechanikus rögzítése

- a meglévő összefolyó betét bontása, új összefolyó betét beépítése (2 db),

- meglévő páraszellőzők bontása, helyükre újak beépítése (37 db),

- lombkosár elhelyezése.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy a Kossuth u. 3. szám alatti 12 lakásos társasházban 2 db lakás magántulajdonban van, 10 db lakás pedig önkormányzati tulajdonú.

A társasház alapító okiratában foglaltak szerint a társasház közös tulajdonát képezi többek között a tetőszerkezet a szigetelésekkel, és a tetőn kívüli építmények.

A Kossuth u. 3. sz. alatti társasház magántulajdonban lévő lakásait, azok közös tulajdonban lévő részekben lévő tulajdoni hányadát, valamint a tetőszigetelés költségéből - tulajdoni hányad szerint -fizetendő összeget az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| lakás címe,  helyrajzi száma | tulajdonos | közös tulajdonban lévő részekből tulajdoni hányad | lakás nagysága (m2) | a tetőszigetelés költségéből tulajdoni hányad szerint fizetendő bruttó összeg |
| **Kossuth u. 3. fszt/3.**  1716/12/A/3 | **Krajecz Andrásné** | 670/10000 | 47 | **263.100 Ft** |
| **Kossuth u. 3. II/9.**  1716/12/A/9 | **Terebes Anikó** | 798/10000 | 56 | **313.362 Ft** |

A Ptk. a közös tulajdon állagának megóvásáról szóló 5:76. §-a értelmében: „Az **állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat** bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen **kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni**. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.”

A Ptk. 5:78. § (1) bekezdése értelmében: „A **tulajdonostársak** – ha eltérően nem rendelkeznek – **szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben.** Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.”

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 24. §. (1) bekezdése értelmében a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A Ptk. (2) bekezdés a) pontja értelmében: „A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz.”

A Ttv. 56.§ 3. pontja értelmében „r*endes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:*az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.”

Mivel a tetőszigetelést állagvédelmi szempontok miatt szükséges elvégezni, annak költsége a rendes gazdálkodás körét nem meghaladó kiadás, ezért a döntéshez nem szükséges a tulajdonos társak egyhangú határozata.

Tekintettel arra, hogy a tárgyban szereplő társasház tetőszerkezete jelentős mértékben beázik és ezáltal a legfelső szinten lévő lakásokban a beázás okozta kár egyre nagyobb, ezért javaslom a tetőszigetelés elvégzését az Átrium ’98 Statik Kft. közreműködésével, a határozat-tervezetben foglaltak szerint.

Tiszavasvári, 2023. szeptember 18.

**Szőke Zoltán**

**polgármester**

**HATÁROZAT TERVEZET**

**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testülete**

**…/2023. (...) Kt. számú**

**határozata**

**A Tiszavasvári, Kossuth u. 3. sz. alatti társasház tetőszigeteléséről**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Tiszavasvári, **Kossuth u. 3.** szám alatti társasház **tetőszigetelési** munkáinak elvégzésével a 4030 Debrecen, Lahner u. 4/e. székhelyű **Átrium ’98 Statik Kft**-t **bízza meg**, a Kft. által benyújtott és jelen határozat mellékletét képező árajánlatban foglaltak szerint 3.092.008 Ft + ÁFA, azaz **bruttó 3.926.850 Ft összegben.**

2. Felkéri a polgármestert, hogy a Testület döntéséről tájékoztassa az Átrium ’98 Statik Kft. ügyvezetőjét.

3. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy

3.1. a tetőszigetelés költségére vonatkozóan a költségvetési előirányzat biztosítására tegye meg a szükséges intézkedést.

3.2. az Átrium ’98 Statik Kft-vel a vállalkozási szerződést az árajánlatban foglaltak figyelembe vételével kösse meg.

Határidő: azonnal, illetve esedékességkor Felelős: Szőke Zoltán polgármester

4. A Tiszavasvári, Kossuth u. 3. szám alatti társasház tetőszigetelésének költsége a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk mértékéig terheli az alábbiak szerint:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| tulajdonos | lakás címe,  helyrajzi száma | közös tulajdonban lévő részekből tulajdoni hányad | a tetőszigetelés költségéből tulajdoni hányad szerint fizetendő **bruttó** összeg |
| **Krajecz Andrásné** | **Kossuth u. 3. fszt/3.**  1716/12/A/3 | 670/10000 | **263.100 Ft** |
| **Terebes Anikó** | **Kossuth u. 3. II/9.**  1716/12/A/9 | 798/10000 | **313.362 Ft** |

A Képviselő-testület a fenti tulajdonostársak részére a tetőszigetelés költségéből tulajdoni hányad szerint fizetendő összeg megfizetésére **max. 12 havi részletfizetési lehetőséget** biztosít.

5. Felkéri a polgármestert, hogy a Testület döntésétről tájékoztassa Krajecz Andrásné és Terebes Anikó tulajdonostársakat.

6. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy

6.1. Krajecz Andrásnéval és Terebes Anikóval folytasson egyeztetést a 4. pontban meghatározott összeg megfizetésének módjáról.

6.2. Krajecz Andrásnéval és Terebes Anikóval – az egyeztetést követően - kössön megállapodást a 4 . pontban meghatározott összeg megfizetésére vonatkozóan.

Határidő: azonnal, illetve esedékességkor Felelős: Szőke Zoltán polgármester







