



**Orosháza Város Önkormányzata
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/930-5/2025.

Tárgy: Az Orosháza belterület 793 hrsz-ú, természetben 5900 Orosháza, Október 6. utca 33-35. szám alatt található ingatlan használatára vonatkozó megállapodással kapcsolatos döntés meghozatala

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A települési önkormányzatok fekvőbeteg-szakellátó intézményeinek átvételéről és az átvételhez kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi XXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése és a 15/B. § ab) pontja alapján Orosháza Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonából az Orosházi Járási Földhivatal 35558/2/2013.08.09. számú határozatával 2013. augusztus 09-i hatállyal a Magyar Állam kizárólagos tulajdonába került az Orosháza belterület 793 helyrajzi számú, természetben 5900 Orosháza, Október 6. utca 33. (jelenleg 5900 Orosháza, Október 6. utca 33-35.) szám alatt található, 2636 m² alapterületű, „kivett épület (szobabérlők háza)” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), mely ingatlan az Orosházi Dr. László Elek Kórház és Rendelőintézet (korábbi néven: Orosházi Kórház; a továbbiakban: Kórház) kezelésében áll.

Az Ingatlanban található lakásokat az Önkormányzat a tulajdonjog változását megelőzően a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati feladatokról szóló 36/2012. (XII.21.) önkormányzati rendeletében deklarált lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátására biztosította oly módon, hogy azokat az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint közszolgáltató kezelte, míg az Önkormányzat rendelkezett a bérlőkijelölés jogával.

Az Önkormányzat és a Kórház 2014. év január hó 29. napján 2014. év február hó 01. napjától kezdődően határozatlan időre megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötöttek, melynek értelmében a felek kijelentették, hogy a megállapodás aláírását megelőzően az Ingatlan használatára vonatkozóan fennálló helyzetet elismerik és ezzel összefüggésben egymással szemben semmilyen jogcímen nem támasztanak követelést.

**Orosházi Polgármesteri Hivatal
Jegyzői Kabinet**

Lakás- és Helyiséggazdálkodási Csoport

5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6. Telefon: (+36) 68 413-022

E-mail: varoshaza@oroshaza.hu Honlap: www.oroshaza.hu

Hivatali kapu: OROSHAZAPH, KRID: 504074100

A felek megállapodtak továbbá abban, hogy a Kórház az önkormányzati feladat ellátása céljából a jövőben is biztosítja az Ingatlan ingyenes használatát az Önkormányzat részére és a megállapodás aláírásával hozzájárul egyrészt ahhoz, hogy a bérlőkijelölési jogot az Önkormányzat gyakorolja, másrészt pedig ahhoz, hogy a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat ténylegesen az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság útján lássa el a közöttük létrejött közszolgáltatási szerződés alapján, amely jogviszonyból eredően a Kórházat semmilyen kötelezettség nem terheli és semmilyen jogosultság nem illeti meg.

Az Ingatlanban található 35 darab lakásból jelenleg 14 darab lakásra vonatkozóan van érvényes lakásbérleti szerződés hatályban, mely szerződéseket a fentiekben leírtak szerint megbízás alapján 2025. év április hó 01. napját megelőzően az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság kötötte meg a bérlőkkel, valamint ellátta a bérbeadói teendőket, a bérlőkijelölési jogot az Önkormányzat gyakorolta. A jelenleg lakott 14 darab lakásban a bérlők mellett további 5 fő befogadott személy, összesen 19 fő tartózkodik életvitelszerűen.

Valamennyi hatályban lévő lakásbérleti szerződés az egyéb megszűnési okok felsorolása mellett tartalmazza azt a rendelkezést, melynek értelmében *„megszűnik a szerződés akkor is, amennyiben Orosháza Város Önkormányzata és az Orosházi Kórház között a 2014.01.29. napján kelt megállapodás megszűnik. Ez esetben a Bérlő az ingatlant a megszűnéstől számított 90 napon belül köteles a Bérbeadó birtokába kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.”*

Az Ingatlan vonatkozásában 2025. év augusztus hó 26. napján megtartott éves kötelező gázkazán ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy az Ingatlan fűtését és melegvíz szolgáltatását ellátó 2 darab kazánból az egyik üzemen kívül lett helyezve, az működésképtelen, a fűtési és a melegvíz ellátási körből kizárásra került. Jelenleg az Ingatlanban a szükséges 2 helyett már csak 1 darab, gazdaságosan nem javítható, közel 30 éves kazán biztosítja a melegvíz ellátást és a fűtést, így annak meghibásodása esetén az Ingatlanban található lakások melegvíz szolgáltatás és fűtés nélkül maradnak.

Az OROSTHERM Mérnökszolgálati és Szerelőipari Korlátolt Felelősségű Társaságtól beszerzett indikatív árajánlat alapján az Ingatlanban található kazánháznak az épületrészt érintő rekonstrukciója, mely egyebek mellett magában foglalja a 2 darab kazán cseréjét, a teljes körű tervdokumentációt, az elektromos hálózat korszerűsítését, a kivitelezést és beüzemelését, az átadási dokumentációt stb., az anyagköltséget és munkadíjat is beleszámítva nettó 11.251.831,- Ft, bruttó 14.289.826,- Ft (az árajánlat az előterjesztés mellékletét képezi).

A Megállapodás 5. pontja értelmében a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a feladat ellátására alkalmatlanná válik (pl. az ingatlan rossz műszaki állapota okán) a Kórház az Ingatlan helyett nem köteles másik ingatlant biztosítani az Önkormányzat részére a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátása céljából.

Az Ingatlan rossz műszaki állapota mellett további nehézséget jelent az Önkormányzat számára, hogy az Ingatlanban bérbeadott lakások vonatkozásában az Önkormányzat az általa kifizetett közüzemi szolgáltatások (villany, gáz, víz) díját nem tudja teljes körűen tovább hárítani a bérlőkre, a nem továbbszámlázott közüzemi szolgáltatások díjának összege a 2025. év február-2025. év július hó közötti időszakban mindösszesen 626.224,- Ft volt.

A Megállapodás 8. pont b) bekezdése kimondja, hogy a megállapodás megszűnik bármely félnek a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli felmondásával, amely esetben a felmondási idő 90 nap.

Az Ingatlan rossz műszaki állapota alapján, valamint az Ingatlanban található lakásokkal kapcsolatban kiszámlázott közüzemi szolgáltatások díjának a bérlőkre tovább nem hárítható részéből adódóan havi szinten megjelenő és kimutatható veszteség okán az Önkormányzat részéről indokoltá vált a Megállapodás rendes felmondással történő megszüntetése.

Figyelembe véve a bérlőkkel megkötött lakásbérleti szerződésekben a fentiekben már részletezett rendelkezést, az Önkormányzat nem 90 napos felmondási idővel, hanem a lakások kiürítésére és visszaadására a lakásbérleti szerződésekben rögzített 90 napos határidőt is beleszámítva 2026. év március hó 31. napjával mondaná fel a Kórházzal megkötött megállapodást.

Mindezek alapján az előterjesztés megtárgyalását követően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

az Orosháza Város Önkormányzata és az Orosházi Kórház (jelenlegi néven: Orosházi Dr. László Elek Kórház és Rendelőintézet) között 2014. év január hó 29. napján létrejött megállapodást 2026. év március hó 31. napjára felmondja és felhatalmazza Raffai János polgármestert a felmondó nyilatkozat aláírására.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester a felmondó nyilatkozat aláírásáért
Nagy Brigitta csoportvezető a határozat közléséért, a felmondó nyilatkozat előkészítéséért és megküldéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2025. szeptember 18.

Raffai János
polgármester