

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. július 23-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Bérlakásokkal kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvár Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az elmúlt években már több alkalommal hozott döntést az értékesítésre kijelölt szociális bérlakások kapcsán. A közel 3 éve tartó értékesítési folyamat a vége felé közeledik.

A 2012-ben elindított program kapcsán 28 bérlakás (2013-ban 17 db, 2014-ben 9 db és 2015-ben 2 db) és egy nem bérlakásnak minősített lakás került értékesítésre. Az Arany J. tér 7. szám alatti lakóházra vonatkozó szerződéskötés folyamatban van.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012.(II.27.) önkormányzati rendelet alapján, illetve a Képviselő-testület egyedi döntésével 14 esetben került sor a vételár részletfizetési kedvezménnyel történő megfizetésének engedélyezésére. Az eladott ingatlanok forgalmi értéke 20.060 eFt, vételára 16.158.200 Ft, melyből 2013-ban 5.669.709 Ft, 2014-ben 2.593.835 Ft, 2015-ben 763.849 Ft **(összesen: 9.027.393,-Ft)** folyt be.

A kijelölt ingatlanok közül számos esetben került sor az értékesítésre történő kijelölés visszavonására. Egy részüknél stratégiai megfontolás miatt, a bérlakás állomány megőrzése végett (Mária-lak, Baross u. 6., Arany J. tér 26., Erzsébet u. 2., Szabadság u. 15., III. utcai lakások...), míg másik részüknél az ingatlan bontásra lett ítéelve (Arany J. tér 12., Arany J. tér 2.).

Jelenleg az alábbi ingatlanok vannak még értékesítésre kijelölve:

1	Arany J. tér 10.	221/A/4-5
2	Bajcsy-Zs. u. 3.	1402/A/3
3	Erzsébet u. 34/c.	258/4
4	Kossuth L. u. 41.	105/A/2
5	Fecske u. 5.	6033
6	Ivanich u. 39.	1356/3

1. Arany J. tér 10. (221/A/4-5 hrsz.)

A társasházi ingatlanban 8 lakás található, 2 db önkormányzati tulajdonú, 6 db magántulajdon. A 2 db önkormányzati tulajdonú lakás összenyitása miatt ténylegesen egy bérlemény van. Szennyvízelvezetés kiépítése szükséges. Az ingatlan nem állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba

A lakásbérlőnek 2014.10.31-ig volt szerződése. A bérlő közjegyzői okiratba foglaltan kötelezte magát arra, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén kiköltözik. Lakbérhátralék nem áll fenn, a 376/2014. (VIII.28.) Kt. határozat értelmében a bérlő a lakásban maradhat, amíg nincs lakbérhátraléka, illetve a lakás értékesítése nem oldódik meg.

A 438/2014. (XII.18.) Kt. határozat szerint amennyiben az önkormányzati tulajdonú szociális alapon kiadható lakások közül valamely értékesítésre ki nem jelölt in-

gatlan üressé válik, abban elsősorban az Arany János tér 10., illetve a Kórház u. 2. alatti ingatlanok bérlőit kell elhelyezni, amennyiben az önkormányzati rendeletben foglalt feltételeknek megfelelnek. Amennyiben a lakáshasználók elhelyezése a fentiek szerint nem oldódik meg és önként sem hagyják el az általuk használt bérlakást 2015. június 30-ig, akkor intézkedni kell a lakások kiürítése iránti végrehajtási eljárás megindításáról.

A bérlő egyedül él. A félkomfortos lakáshoz vízóra nem tartozik, azt a szolgáltató leszerelte. Ivóvíz vételezési lehetőség közkútról megoldott.

Az ingatlan 2013. márciusi értékbecslése szerint a forgalmi érték 640.000,- Ft.

Javaslat: Mivel a bérlő az ingatlant nem tudja megvenni és a bérleti díjat pontosan fizeti (túlfizetése van), ezért javasolt a bérlővel új bérleti szerződést kötni és az ingatlant törölni az értékesítésre kijelölt lakások közül.

2. Bajcsy-Zsilinszky u. 3. (1402/A/3 hrsz.)

A társasházi ingatlanban 6 lakás található, melyből 1 lakás önkormányzati tulajdonú, 5 magántulajdon. A lakóház csatornázott. Az ingatlan állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba.

A bérlő szerződése 2009.01.31-én lejárt, a lakást nem kívánja/tudja megvenni. Önként nem hajlandó kiköltözni. Fennálló lakbérhátraléka 425 230,-Ft. A komfortos lakás vételára a 2012-es értékbecslés szerint 3.900.000,- Ft. 2009-től bírósági végzés van a kilakoltatásra. A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. tájékoztatása szerint a kilakoltatás folyamatban van.

Javaslat: Kilakoltatási eljárás lefolytatása után a megüresedett lakás vagyonrendelet szerinti értékesítése.

3. Erzsébet u. 34/C. (258/4 hrsz.)

A lakóház nem az utcafronton helyezkedik el, de külön helyrajzi számon nyilvántartott. Szennyvízelvezetés kiépítése szükséges. Az ingatlan nem állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba.

A bérlő bérleti szerződése 2012.06.30-án lejárt. Az NKft. többszöri felszólítására a lakáshasználók 2015. júniusában önként kiköltöztek az ingatlanból, a bérlemény hivatalos visszaadása 2015. július 1-jén megtörtént. A lakóházból a bérlők a nyílászárókat kiszedték, a bérlemény jelen műszaki állapotában nem adható újra bérbe.

A lakáshoz tartozó fürdőszoba teteje beszakadt, annak bontásáról a 143/2015.(III.26.) Kt. határozat döntött. A bontási terv elkészült.

Az épület felújítása szükséges. A lakás forgalmi értéke a 2012-es értékbecslés szerint 840.000,- Ft, azóta azonban állapota nagymértékben romlott.

Javaslat: Ingatlan teljes felújítása, majd bérleményként történő hasznosítása

4. Kossuth L. u. 41. (105/A/2 hrsz.)

A társasházi ingatlanban 6 lakás található, melyből 3 volt önkormányzati tulajdonú (2 eladásra került). Szennyvízelvezetés kiépítése szükséges, csatlakozási lehetőség van, rákötés nincs. Saját erős beruházás kell. Az ingatlan állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba.

A bérlők az ingatlant nem tudták megvásárolni. A nagy összegű lakbérhátralék miatt (573 089,-Ft) kilakoltatási végrehajtás van folyamatban a lakáshasználó ellen. A lakásbérleti szerződés 2010.01.31-én lejárt, a közelmúltban az egyik bérlő elhunyt. A lakásban egy személy tartózkodik.

A lakás forgalmi értéke 2012-es értékbecslés szerint 720.000,- Ft.

Javaslat: Kilakoltatási eljárás lefolytatása után a megüresedett lakás vagyonrendelet szerinti értékesítése.

5. Fecske u. 5. (6033 hrsz.)

Az önkormányzat tulajdonában 4 Mászlonyban található bérlakás volt, ezek közül 3 részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítése már megtörtént.

A Fecske u. 5. szám alatti lakóház vonatkozásában a szerződéskötés lehetőségét 2014. június 24-én megtartott árverésen Rubinszki Jenő nyerte el. Mivel a szerződés szerinti vételárelőleg kifizetése nem történt meg, ezért a birtokbaadás sem történt meg. Vevő ennek ellenére az ingatlant önkényesen elfoglalta a családjával. Az önkormányzat által indított birtokvédelmi eljárás befejezéseként a hatósági kilakoltatásra július 20-án kerül sor.

Javaslat: Kilakoltatási eljárás lefolytatása után a megüresedett lakás vagyonrendelet szerinti értékesítése.

6. Ivanich A. u. 39. (1356/3 hrsz.)

A lakóház értékesítésre való kijelöléséről a 133/2015.(III.26.) számú Kt. határozat döntött. A nyilvános és árveréssel egybekötött pályázati felhívásra jelentkező nem volt.

Időközben kérelem érkezett az önkormányzathoz, hogy a Kossuth L. u. 27. szám alatti 6 lakásos, közös udvaros önkormányzati bérházból egy bérlő szeretné 6 kis-korú gyermekkel a családi házat szociális alapon bérbe venni. A bérlő tervei között szerepel, hogy a későbbiekben az ingatlant megvásárolná.

Javaslat: Az ingatlan törlése az értékesítésre kijelölt lakások közül és bérlakásként történő hasznosítása.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat Önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos döntések módosításáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2012. (II. 23.), a 213/2012. (VII. 5.), a 346/2012. (XI. 29.), a 362/2013. (X. 31.), a 144/2014. (IV. 10.), a 376/2014.(VIII.28.), a 438/2014.(XII.18.) és a 234/2015.(V.14.) Kt. határozat szerinti bérlakás-értékesítésekkel kapcsolatban – fenntartva az azokban foglalt rendelkezéseket, a jelen határozatban foglalt módosításokkal együtt – az alábbiakról dönt:

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
 - Dombóvár, Arany J. u. 10. szám alatti, dombóvári 221/A/4-5 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlanokat,
 - Dombóvár, Erzsébet u. 34. szám alatti 258/4 hrsz-ú ingatlant,
 - Dombóvár, Ivanich u. 39. szám alatti 1356/3 hrsz-ú ingatlant törli az értékesítésre kijelölt lakások közül.

2. A Képviselő-testület megerősíti a
 - Dombóvár, Fecske u. 5. szám alatti 6033 hrsz-ú,
 - Dombóvár, Kossuth L. u. 41. szám alatti 105/A/2 hrsz-ú és a
 - Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky u. 3. szám alatti 1402/A/3 hrsz-ú ingatlan értékesítésre való kijelölését.

Az ingatlanok értékesítésére Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti árveréssel egybekötött nyilvános pályáztatás útján kerül sor.

A nyertes pályázóknak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

3. A Képviselő-testület a 438/2014.(XII.18.) Kt. határozat 2. pontját visszavonja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a végrehajtáshoz szükséges értékbecslések megrendelésére, a jognyilatkozatok megtételére, a szerződések tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2015. augusztus 31. – 2. pont

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester