

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2013. június 27-i rendes ülésére

Tárgy: Az önkormányzati bérlakás-értékesítés folytatásával összefüggő döntések

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Vida Tamás ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Non-profit Kft.

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 a közelmúltban már több alkalommal foglalkozott az értékesítésre kijelölt önkormányzati bérlakásokkal. Az értékesítési folyamat az 52/2012. (II. 23.), a 213/2012. (VII. 5.), a 346/2012. (XI. 29.), a 36/2013. (I. 31.) és a 63/2013. (II. 28.) számú határozatok alapján bonyolódik.

Az önkormányzat eredetileg 72 önkormányzati tulajdonú lakást kívánt volna értékesíteni, ez később 71-re változott, az idei év elején pedig 23 lakás kikerült az értékesítési körből. Az értékesítési folyamat során eddig tizenegy esetben került sor adásvételi szerződés megkötésére.

Az eladott bérlakások és a befolyt vételár:

Ingtalan címe	Vételár	Szerződéskötés	Pénzügyi teljesítés
Teleki u. 80.	1.200.000,-	2013.02.08.	Egy összegben megtörtént (2 lakás, ebből egy műszaki okból kiadhatatlan volt)
Kossuth L. u. 37.	88.200,-	2013.02.28.	Egy összegben megtörtént
Teleki u. 76.	191.100,-	2013.01.07.	Egy összegben megtörtént
Bajcsy- Zs. u. 31/a.	455.700,-	2013.02.27.	Egy összegben megtörtént
Erzsébet u. 13.	238.000,-	2013.02.25.	10% önerő kifizetésre került
Erzsébet u. 13.	200.000,-	2013.02.27.	60 napos fizetési határidő
Kossuth. L. u. 37.	230.000,-	2012.12.17.	Egy összegben megtörtént
Kórház u. 2.	220.000,-	2012.12.06.	Egy összegben megtörtént
Kossuth L. u. 41.	288.000,-	2013.03.25.	10% önerő kifizetésre került
Kórház u. 2.	1.140.000,-	2013.05.13.	Egy összegben megtörtént
Eddig befolyt vételár:	3.577.600,-		

A további értékesítésre kijelölt lakások az alábbiak:

Arany J. tér 7.	3 lakás	(2 műszaki okból kiadhatatlan)
Arany J. tér 8.	2 lakás	(1 üres, pályázati felhívás folyamatban)
Arany J. tér 10.	1 lakás	
Arany J. tér 12.	3 lakás	(1 lakás üres)
Arany J. tér 16.	2 lakás	
Arany J. tér 26.	2 lakás	(1 üres, pályázati felhívás kiírva)
Bajcsy-Zs. u. 3.	1 lakás	
Baross G. u. 6.	3 lakás	(1 esetben lakó felszólítva a lakás elhagyására)
Baross G. u. 9.	1 lakás	
Erzsébet u. 2.	1 lakás	

Erzsébet u. 13.	1 lakás	(vétélár kifizetése folyamatban)
Erzsébet u. 16.	1 lakás	
Erzsébet u. 24/a.	1 lakás	(szerződéskötés folyamatban)
Erzsébet 34.	1 lakás	(az NKft. felszólította a lakót a lakás elhagyására)
Erzsébet u. 114/B.	2 lakás	
Kórház u. 2.	4 lakás	(1 lakás üres, pályázati felhívás kiírva)
Kossuth L. u. 37.	2 lakás	(1 szerződéskötés alatt)
Kossuth L. u. 41.	2 lakás	
Szabadság u. 15.	1 lakás	(vételi szándék)
Bordás A. u. 6.	1 lakás	
Kalmár J. u. 13.	1 lakás	(vételi szándék)
Asztalos u. 2.	1 lakás	

A 36/2013. (I. 31.) Kt. határozat 2. pontja alapján 12 esetben született bizottsági döntés a bérleti szerződések újrakötéséről, ebből 2 esetben még nem került sor az aláírásra. 9 bérlő a kiküldött új vételi ajánlat szerint jogosult a részletfizetésre az elővásárlási jog alapján, 3 esetben továbbra is csak egyösszegű fizetés lehetséges. Az ajánlatra vonatkozó nyilatkozatok leadása nem minden esetben történt meg, az eddigi tapasztalat szerint a részletfizetést kapó bérlők élnek a vásárlás lehetőségével.

A Képviselő-testület a 36/2013. (I. 31.) számú határozatában kötelezte a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t, hogy a hátralékkal rendelkező bérlők, jogcím nélküli lakáshasználók részére 2013. június 30-ai végső határidővel a hátralékok rendezésére részletfizetési megállapodást kössön és tegyen meg minden tőle elvárhatót a hátralékok csökkentése érdekében. A részletfizetés elmulasztása esetén az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006.(XII. 20.) önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárnia. Ezzel összefüggésben a képviselő-testület felfüggesztette azt a korábbi döntését, hogy a lakások lakottan is értékesíthetők.

Várhatóan a nyár végén, ősz elején tudja tárgyalni a képviselő-testület azokat az eseteket, ahol a lakáshasználók nem éltek az elővásárlási jogukkal, bérleti szerződéssel nem rendelkeznek, és önként nem hagyták el a lakást. Ezekben az esetekben kell dönteni az értékesítésre való kijelölés fenntartásáról, illetve a lakáshasználók sorsáról. Erre tekintettel javaslom, hogy a lakottan való értékesítés felfüggesztését hosszabbítsuk meg szeptember 30-ig.

Az értékesítési folyamat kapcsán egyes lakásokat érintően további döntésre is szükség lenne.

Kossuth L. u. 41. alatti 1. sz. lakás:

A 105/A/1 hrsz.-ú „lakás” megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 10 m², de ténylegesen 18 m² területű ingatlan és a társasházi alapító okiratban a lakáshoz tartozó meghatározott helyiségek értékesítése érdekében nyilvános pályázati felhívás került kiírásra. A felhívásban szerepelt, hogy szükség esetén a vevőnek kell állnia a korábbi bérlő által felhalmozott közüzemi (E.On felé fennálló tartozás ~680eFt) díjhátralékot,

A felhalmozott közüzemű díjtartozás és az ingatlan állapota miatt az induló 150.000,- Ft-os nettó licitárra nem volt érdeklődő, viszont ajánlat érkezett 80.000,- Ft-os vételárra egyösszegű kifizetéssel, amennyiben a díjhátralékot nem kell az új vevőnek átvállalnia. Az ingatlant a társasházban élő egyik magántulajdonos is megvennie, de csak max. 50.000,- Ft-ért.

A társasházban van még egy önkormányzati bérlakás, de azt az ott élő jogcímnélküli lakáshasználók tudják megvenni, a felhalmozott lakbérhátralék miatt bírósági végzés van érvényben velük szemben. Mivel az ingatlan önkormányzati bérlakásként való hasznosítása nem reális, javaslom az újabb versenyeztetés során az induló licitárat 80.000,-Ft-ban megállapítani.

Arany J. tér 7.

Az ingatlanon álló, társasházzá nem alakított épületben eredetileg 3 lakás és 1 üzlethelyiség kialakítására került sor, de az idők folyamán a lakások műszaki állapotában olyan mértékű romlások következtek be, ami alapján mára már csak egy lakás van bérlakásként hasznosítva. A többi ingatlanrész műszaki okok miatt kiadhatatlan, a korábban egy önkényes lakásfoglaló által használt lakrész nyílászárói eltávolításra kerültek a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által, megelőzve az ismételt lakásfoglalást. A másik lakásnál még évekkkel ezelőtt beomlottak a falak, emberi tartózkodásra nem alkalmas. Valamennyi lakóegység komfort nélküli.

A 2. számon nyilvántartott lakás bérlője a Humán Bizottság döntése szerint szeptember 30-ig kapott bérleti jogot, így új vételi ajánlat került kiküldésre az elővásárlási jog alapján. A bérlő számára részletfizetési kedvezmény is rendelkezésre áll a lakástörvény és az önkormányzati rendelet szerint. A bérlő jelezte, hogy szeretné megvásárolni az általa használt bérlakás melletti, kicsi területű lakrészt is a részére felajánlott feltételeknek megfelelően.

Ezzel kapcsolatban az a probléma, hogy az ingatlant társasházzá kellene alakítani az egyes lakások külön-külön történő értékesítése érdekében. Ennek költsége kb. 150-200 eFt. Ugyanakkor jelen állapotában a társasházzá alakítás feltételei nem állnak fenn, nincs minden lakásnak külön bejárata, a közös részek (pince) sem megközelíthetők.

Meglehetősen csekély a lehetősége annak, hogy a romos „lakásokra” lenne érdeklődő, így javasolt az egyben történő értékesítés megkísérlése. Amennyiben a bérlő ezt nem vállalja, akkor számára másik lakás biztosításával kiüríthető a teljes ingatlan, mely után a bérlakások közül való törlése indokolt.

Erzsébet u. 2.

A 36/2013.(I.31.) Kt. határozat egy kivétellel törölte az értékesítésre való kijelölést az Erzsébet u. 2. alatti bérlakások esetében. Az egyik ilyen törölt lakás bérlője, Vincze Györgyné kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben kérte a lakás megvásárlásának lehetőségét, mivel a bérleti szerződés újbóli megkötésével részletfizetésre lenne jogosult. Az ingatlan vételára 1.120.000,- Ft, részletfizetés esetén a 10%-os önerő 112.000,- Ft.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2012.(II.23.), a 213/2012.(VII.5.) és a 346/2012.(XI.29.) Kt. határozat szerinti bérlakás értékesítésekkel kapcsolatban – fenntartva az azokban foglalt rendelkezéseket a jelen határozatban foglalt módosításokkal együtt – az alábbiakról dönt:

- a) A Dombóvár, Kossuth L. u. 41. alatti, 110/A/1 hrsz.-ú lakás ellenértékét, a versenyztetés során az induló licitárát 80.000,- Ft-ban állapítja meg azzal a kitételrel, hogy a vevőnek nem kell viselnie a korábbi bérlő által felhalmozott közüzemi díjhátralékokat, de azokért az önkormányzat sem áll helyt.
- b) A Képviselő-testület a Dombóvár, Arany J. tér 7. alatti, dombóvári 196/4 hrsz.-ú „lakóház” megnevezésű ingatlant egyben, társasházzá alakítás nélkül kívánja értékesíteni, és így ajánlja fel megvételre a lakott ingatlanrész bérlőjének. Amennyiben a bérlő nem él az ajánlattal, számára cserelakást kell biztosítani, a versenyztetési eljárás csak akkor indítható meg, amennyiben az ingatlan teljesen kiürül.
- c) A Képviselő-testület a Dombóvár, Erzsébet u. 2. alatti, dombóvári 232/B/9 hrsz.-ú lakást ismételten kijelöli értékesítésre, a bérlő az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012.(II.27.) önkormányzati rendelet szerint élhet elővásárlási jogával.
- d) A Képviselő-testület a 346/2012.(XI. 29.) számú határozata g) pontja (mely lehetővé teszi a lakások lakottan történő értékesítését) végrehajtásának felfüggesztését 2013. szeptember 30-ig meghosszabbítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a végrehajtáshoz szükséges intézkedések és kötelezettségvállalások megtételére, pályázati felhívások jóváhagyására, szerződések tartalmának jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2013. augusztus 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

Szabó Loránd
polgármester