

22. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2014. április 10-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Önkormányzati bérlemények értékesítésre való kijelölése

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:
Vida Tamás ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Az előterjesztés megegyezik a 2014. március 27-ére összehívott rendes képviselő-testületi ülés napirendjén szereplő, azonos tárgyú előterjesztéssel.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2014. évi költségvetésben tárgyi eszköz és ingatlan értékesítéséből mintegy 31,5 millió Ft bevételt irányzott elő. Erre tekintettel javasolt átgondolni néhány önkormányzati lakás, ill. helyiség értékesítésre való kijelölését.

1. Hunyadi téri nem lakás céljára használt bérlemény értékesítése

Az önkormányzat tulajdonában és a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. kezelésében áll a Hunyadi tér 32. alatti, dombóvári 763/11/A/7 hrsz.-ú üzlethelyiség, amely 2014. február 17-től üres. A helyiség megvásárlására érdeklődés mutatkozik, ezért megfontolandó az értékesítés megkísérlése.

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

A Város- és Lakásgazdálkodási NKft. javasolja az üzlethelyiség értékesítését.

Az ingatlanra vonatkozó adatok:

- az ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonba tartozik,
- területe: 23 m²,
- könyv szerinti bruttó értéke: 935.835,-Ft, (nettó: 580.170,-)
- bérleti díj: 30.000,-Ft/hó,

Az elkészült értékbecslés alapján az üzlet becsült nettó forgalmi értéke: 3.900.000,- Ft
Az értékbecslést a pécsi székhelyű Petrónus Kft. végezte.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012.(II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése szerint: „Amennyiben a lakás vagy a *helyiség üres*, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselőtestület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.”

A vagyonrendelet szerint az ingatlant versenyeztetés útján lehet értékesíteni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint árveréssel egybekötött nyilvános versenyeztetés útján értékesítésre kijelöli a Dombóvár, Hunyadi tér 32. szám alatti, 763/11/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, üzlethelyiség megnevezésű 23 m²-es ingatlant a társasházi alapító okiratban meghatározott társasházi közös tulajdonnal, helyiségekkel együtt nettó 3.900.000,- Ft induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére

Határidő: 2014. április 30. – pályázati felhívás közzététele

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

2. Piaci alapon bérbe adott lakáscélú ingatlanok értékesítésre való kijelölése

A piaci alapon hasznosított egyes bérlakások értékesítésének ügye már szerepelt a 2013. november 28-ai ülés napirendjén, de azt nem tárgyalta a testület, mivel előzetesen a bizottságok úgy foglaltak állást, hogy a 2014. évi költségvetés elfogadása után térjünk vissza erre az ügyre.

A Képviselő-testület a 163/2013. (IV. 25.) számú határozatával felhatalmazta a Humán Bizottságot, hogy határozza meg azon piaci alapon kiadható bérlakások körét, amelyek esetében felmérésre kerül, hogy a bérlő megvenné-e és milyen feltételekkel a lakást.

A Bizottság az alábbi szempontok figyelembevételével döntött:

- A piaci alapon kiadható lakások bérleti díja a szociális alapon kiadható lakások díjaihoz képest lényegesebb magasabb. Az önkormányzat számára megbízhatóbb bevételt jelentenek, kisebb a nem fizetők aránya. Ugyanakkor nagyobb értékűek, így eladás esetén magasabb bevétel várható, de a fenntartás is kevesebb pénzeszközt von el az önkormányzattól. A piaci alapon kiadható lakások komfortosak vagy összkomfortosak, állapotuk nem igényel jelentős ráfordítást.
- A kijelölésnél törekedni kell arra, hogy az esetleges értékesítések után lehetőleg ne alakuljon ki vegyes tulajdon (társasházban egy-egy lakás önkormányzati és magántulajdonú).
- Az alábbi piaci alapú bérlakások állami tulajdonból kerültek ingyenes önkormányzati tulajdonba: Gárdonyi u. 14., Népköztársaság u. 5. és 7., Erkel F. u. 56., Tanácsköztársaság tér 1-3-5. Ezen ingatlanok nem szerepelnek a kijelölt ingatlanok között. Ha mégis eladásra kerülne a sor, a lakás

elidegenítést szabályozó helyi önkormányzati rendelet és a lakástörvény alapján jelentősebb kedvezmények illetnék meg a bérlőket.

A Bizottság a 163/2013. (IV. 25.) Kt. határozat felhatalmazása alapján az alábbi piaci alapon kiadható önkormányzati bérlakásokat jelölte ki, így ezek esetében került felmérésre az elmúlt évben a bérlő vásárlási hajlandósága:

- Dombó P. u. 18/b., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1069/1/A/22)
- Dombó P. u. 18/c., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1069/1/A/29)
- Hunyadi tér 27., (2 db lakás, helyrajzi számok: 1313/2/A/9 és 1313/2/A/18)
- Népköztársaság útja 14., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1077/4/A/5)
- Népköztársaság útja 25., (1 db lakás, helyrajzi száma: 959/2/A/47)
- Népköztársaság útja 40., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1061/4/A/61)
- Népköztársaság útja 54., (2 db lakás, helyrajzi számok:
1043/4/A/31 és 1043/4/A/32)
- Népköztársaság útja 56., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1043/4/A/60)
- Móricz Zs. u. 4., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1119/6/A/11)
- Móricz Zs. u. 6., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1119/5/A/4)
- Tanácsköztársaság tér 9., (1 db lakás, helyrajzi száma: 1119/4/A/12)

A fenti lakások bérlőit levélben megkerestük, hogy nyilatkozzanak szándékaikról.

A 13 megkérdezett bérlő közül

- 1 nem válaszolt,
- 6 bérlő nem kíván élni a vásárlás lehetőségével,
- 3 bérlő egyösszegű fizetéssel szeretné megvásárolni a bérlakást,
- 3 bérlő részletfizetéssel megvásárolná meg a bérlakást,

amennyiben az ingatlan felajánlása megtörténne az Önkormányzat részéről.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. §. (1) pontja szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. az alábbi ingatlanokat javasolja értékesítésre a vételi szándékok figyelembevételével:

- Hunyadi tér 27., (helyrajzi száma: 1313/2/A/9) 63m²-es,
- Móricz Zs. u. 4., (helyrajzi száma: 1119/6/A/11) 26m²-es,
- Móricz Zs. u. 6., (helyrajzi száma: 1119/5/A/4) 53m²-es,

– Népköztársaság útja 14., (helyrajzi száma: 1077/4/A/5) 55m²-es lakás.

A felmérés tárgyát képező ingatlanok mindegyike állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba, így a bérlők részére részletfizetési kedvezményt kell felajánlani.

A javaslatnál figyelembe vettük a felmérés eredményét, így az egyösszegű fizetést vállalkók esetében történne felajánlás. A Móricz Zs. u. 4. alatti bérlakás kijelölését az indokolta, hogy a kisméretű lakás bérlője jelezte vásárlási szándékát (részletfizetéssel) és a társasházban ez az egyetlen önkormányzati tulajdonú ingatlan. Amennyiben a vételár ismeretében a bérlők nem kívánnak élni az elővásárlási jogukkal, akkor az önkormányzati vagyon megtartása érdekében nem indokolt az eladás.

Ezen lakások esetében a bérlők elővásárlási joga a lakástörvényen alapul. A vételár összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 90%-a, komfortos II. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 85%-a.

Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és legalább három éve folyamatos bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, továbbá vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, abban az esetben összkomfortos és komfortos lakás esetében a vételár 15%-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg. A lakásrendelet szerint így az összkomfortos lakások vételára a forgalmi érték 76,5%-a, komfortos lakásnál a forgalmi érték 72,25%-a lenne.

Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére tizenöt évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A jogosult a tizenöt évnél rövidebb időre is vállalhat kötelezettséget a vételárhátralék megfizetésére.

Amennyiben nem kerülne sor részletfizetésre, 9-10 MFt-os bevétellel számolhatna az önkormányzatnak (előzetesen 70-80eFt-os m² árral kalkulálva). Értékbecslés megrendelésére akkor kerül sor, ha a testület elhatározza az értékesítést.

Amennyiben a bérlő élni szeretne a részletfizetés lehetőségével akkor a 20%-os önrész elenyésző bevételt jelent, az ingatlanok részletre történő eladása nem érdeke az önkormányzatnak.

Hangsúlyozni kell, hogy a piaci alapon kiadható lakások műszaki ráfordítási igénye nem jelentős és a bérbeadásuk biztos bevételt jelent.

A fentiek alapján az alábbi javaslat megtárgyalását indítványozom.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesítésre kijelöli a
 - a) Hunyadi tér 27. alatti, dombóvári 1313/2/A/9 hrsz.-ú lakást,
 - b) Móricz Zs. u. 4. alatti, dombóvári 1119/6/A/11 hrsz.-ú lakást,
 - c) Móricz Zs. u. 6 alatti, dombóvári 1119/5/A/4 hrsz.-ú lakást és a
 - d) Népköztársaság útja 14. alatti, dombóvári 1077/4/A/5 hrsz.-ú lakást az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak és az alábbiak szerint:
 - a. az értékesítésre az adott ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezők részére van lehetőség, versenyeztetés nem lehetséges,
 - b. a lakáshoz tartozó társasházi közös tulajdonrész is értékesítésre kerül,
 - c. a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is, az értékbecslést és az energetikai tanúsítványt is beleértve.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elővásárlásra jogosultak részére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény előírásainak figyelembevételével, az értékbecslés szerinti forgalmi értékek alapján ajánlja fel megvételre az ingatlanokat, az ajánlati kötöttség 2014. június 30-ig áll fenn. Azon ingatlanok esetében, ahol az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot feltétel nélkül elfogadta, a vételi ajánlatban megfogalmazott feltételekkel adásvételi szerződés köthető, a szerződést az ajánlat elfogadásától számított 60 napon belül kell megkötni, a vevőnek a szerződéskötésig kell igazolni önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben előírt szerződéskötési feltételeket, egyösszegű fizetés esetén a teljes vételár kiegyenlítésére 60 nap áll rendelkezésre.

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

Határidő: 2014. április 30. - elővásárlási jogosultaknak ajánlat kiküldése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati Iroda

Szabó Loránd
polgármester