

Új napirendi pont
43. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. március 26-i rendes ülésére**

Tárgy: Bérlakások értékesítésre való kijelölésével összefüggő döntések

Előterjesztő: Kiss Béla alpolgármester

Készítette: Önkormányzati Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:
Dombóvár Város- és Lakásgazdálkodási NKft. képviselője

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. Az értékesítés az 52/2012. (II. 23.), a 213/2012. (VII. 5.), a 346/2012. (XI. 29.), a 36/2013. (I. 31.), a 63/2013. (II. 28.), a 229/2013. (VI. 27.), a 362/2013. (X. 31.), 144/2014. (IV. 10.) a 376/2014. (VIII. 28.) és a 438/2014.(XII.18.) számú testületi határozatok alapján bonyolódik. A folyamat most ismét olyan fázisba került, hogy újabb döntés szükségeltetik a továbbiakról.

Arany J. tér 7. 196/4 hrsz.-ú lakóház

Az ingatlanban három komfort nélküli lakás található, melyből kettő kiadhatatlan, ezért a három lakás az épület egyéb részeivel (utcafronti üzletrész, szuterén, közös bejárat) együtt, egyben történő értékesítésre van kijelölve. A lakhatásra alkalmas lakóegységben élő bérleti szerződése 2014. okt. 31-én lejárt, 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 Képviselő-testület az Arany János tér 12. alatti, dombóvári 219 hrsz. alatt felvett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlant a 438/2014.(XII.18.) számú határozatával törölte az értékesítésre kijelölt lakások közül. Egyben az Arany János tér 7. alatti, lakhatásra alkalmas lakásban élő lakáshasználót jelölte ki az ingatlanban található üres bérlakás bérlőjének

A 80/2015.(II.19.) Kt. határozat jóváhagyta az Arany J. tér 12. sz. alatti lakóépület lebontását. Ezen ülés tárgyalja a lebontásra ítélt épületekről szóló előterjesztést. A határozati javaslatok között szerepel 438/2014.(XII.18.) sz. határozat 1. pontjának törlése.

A Lakhatási Tanácsadó Testület március 10-ei ülésén felmerült az Arany J. tér 7. szám alatti ingatlan bontása is.

A Képviselő-testület a 229/2013.(VI.27.) számú határozatával döntött arról, hogy 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. A lakás céljára használt lakrészben egy személy él.

A városi főépítész helyszíni bejárása alapján a következő észrevételeket tette az ingatlanl összefüggésben:

- Általánosságban elmondható, hogy az épület igen rossz állapotban van, különösen igaz ez a jelenleg használaton kívüli utcafronti szárnyra.
- A külső homlokzaton a vakolat több helyen levált a szigetelés hiánya, illetve az ereszcatornák állapota miatt.

- Az épület északi sarkánál a szerkezeti falban jelentős mértékű károsodás észlelhető.
- A tető műpala fedése rendkívül kifogásolható állapotban van. Több helyen hiányzik egy vagy több elem, és ez jelentős csapadékvíz mennyiséget enged a tető faszerkezetére, valamint a borított gerendás mennyezeti födémre.
- A nyílászárók súlyosan sérült állapotban vannak, vagy hiányoznak. A vagyonvédelem miatt is fontos lenne legalább bedeszkázni a nyílásokat.

Az épület utcafronti része bár nincs életveszélyesnek nevezhető állapotban, jelenleg nem alkalmas semmilyen használatra. Ahhoz, hogy az állapota ne romoljon tovább, ne keletkezzenek olyan szerkezeti károk, amelyek nem, vagy csak nagy költséggel javíthatók, legalább a tetőt és az ereszcsonát javítani kellene. Ezen kívül sürgősen meg kellene oldani az épület melletti csapadékvíz-elvezetést.

A lakáshasználó a részére felajánlott elővásárlási joggal nem élt. 2013 őszén a bérlő vállalta a teljes ingatlan részletfizetéssel történő megvásárlását, de önerő hiányában az elkészült adásvételi szerződést már nem írta alá.

Az elmúlt évek levelezései, tapasztalatai alapján nem valószínűsíthető az ingatlan értékesítése a lakáshasználó részére.

Az ingatlan műszaki állapotát figyelembe véve vagy a bontás vagy a felújítás között kell döntenie, de mindkét esetben az önkormányzatnak kell biztosítani a pénzügyi fedezetet, ami több millió forint.

Március közepén az **ingatlan megvásárlására kérelem érkezett**. A kérelmező a vételár kifizetését az alábbi feltételekkel vállalná:

- A vételár a forgalmi érték 50%-a, amit
- 30%-os önerővel, a fennmaradó részt pedig 3 éves futamidővel vállal megfizetni.

Ingotlan adatai:

Területe: 523 m², felépítmény területe: 283m² + 43 m²-es szuterén

2013. júliusi értékbecslés szerinti forgalmi érték: 2.330.000,- Ft

Könyv szerinti bruttó értéke: 479.000,- Ft

Az ingatlan állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba.

A Képviselő-testületnek abban kell döntést hozni, hogy vállalja-e az épület bontását vagy felújítását, vagy értékesíti-e az ingatlant.

Ivanich u. 39. 1356/3 hrsz-ú lakóház, udvar

A 2073m²-es ingatlanon egy 86 m²-es komfortos szociális alapon kiadható bérlakás van. Az ingatlan 477/2073-ad illetőségére Klambauer Zoltán elővásárlási joga van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban 2015.12.31-ig.

A bérlő kérelmezte, hogy családjával együtt egy másik önkormányzati bérlakásba költözhessen. Indokai az alábbiak voltak:

- A talajvíz miatt a szennyvízszippantás költségei magasak
- Az ingatlan nincs szigetelve, a nyílászárók korszerűtlenek, ezért sokba kerül a tüzelő
- Mivel az uszoda és a bérlakás között nincs kerítés, gyakran idegenek járnak át a területen.

A Lakhatási Tanácsadó Testület támogatja, hogy bérlő részére kerüljön kijelölésre a Kapossekcső, Liget ltp. 5/C. F/1. szám alatti bérlakás, azzal, hogy akkor kerüljön sor a szerződés megkötésére, ha az értékesítés megtörténik.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az értékesítésre kijelölt, Arany J. tér 7. sz. alatti, dombóvári 196/4 hrsz-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlant az alábbi feltételekkel kívánja értékesíteni:
 - Az ingatlan vételára az értékbecslés szerinti forgalmi érték 50%-a
 - A vételár kifizetésére 30%-os kezdő vételárrészlet mellett legfeljebb 36 hónapos törlesztési idővel biztosít fizetési kedvezményt.
2. A Képviselő-testület az Ivanich u. 39. szám alatti, dombóvári 1356/3 hrsz-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésre jelöli ki, azzal a feltétellel, hogy a bérlő elhelyezésére másik önkormányzati bérlakásban az értékesítési folyamat végén kerül sor, addig a bérlő az ingatlanban maradhat. Az ingatlan értékesítésére az értékbecslés szerinti forgalmi értéken kerülhet sor.
3. Az 1. és 2. pontban jelölt 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.

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

Határidő: 2015. április 30. – pályázatok kiírása

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Kiss Béla
alpolgármester