

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. május 31-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előző testületi ülés óta az alábbi ügyekben szükséges döntést hoznia a tisztelt Képviselő-testületnek:

I. A Pannónia út 27. fsz. 11. szám alatti garázs értékesítésre való kijelölése

A Pannónia út 27. fsz. 11. szám alatti – nem lakáscélú bérlemény - bérlője jelezte, hogy megvásárolná az általa bérelt garázst.

Az ingatlan adatai:

- 959/2/A/11 hrsz.: 17,82 m², bérleti díj: 10.000,- Ft,
- Szerződés lejárat: 2022. szeptember 30.,
- Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes vagyoni körébe tartozik,
- Közművek: önálló órával ellátott víz és villamos-energia,
- A 2022 áprilisi értébecslés szerint a forgalmi érték 2,5 millió Ft.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint:

2.§ (1): „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 vagyonrendelet 23. § 2. b) szerint az értékesítés feltételeiről a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt (az ingatlan a 10 millió Ft-ot meg nem haladó értékű forgalomképes ingatlanok közé tartozik).

I. Határozati javaslat

a Pannónia út 27. fsz. 11. szám alatti garázs értékesítésre való kijelöléséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet szerint - a Dombóvár, Pannónia út 27. fsz. 11. szám alatti, dombóvári 959/2/A/11 hrsz.-ú garázst és a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonrészt értékesítésre jelöli ki és az ingatlan bérlőjének elővásárlási jogot biztosít.

II. A Jókai u. 13. szám alatti ingatlan értékesítésre való kijelölése

A Jókai u. 13. szám alatti társasház 9 lakása szociális alapon kiadható bérlakás. A lakások műszaki állapota nagyon rossz, a 9 lakásból jelenleg 4 komfortos és 1 komfort nélküli lakást használnak a bérlők, vagy jogcím nélküli lakáshasználók; 3 komfortos és 1 komfort nélküli bérlakás műszaki okok miatt kiadhatatlan.

Az ingatlan jellemzői:

Hrsz: 1392/A.,

Megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,

Területe: 2.211 m², melyből a lakások hasznos alapterülete 553,39 m² + 9 terasz,

Vagyon szerinti besorolása: korlátozottan forgalomképes,

Terhei: műemlék,

1397 hrsz.-ú szomszédos ingatlant terhelő út szolgálmi joga,

Magyar Telekom Nyrt. vezetékjoga,

Közműellátottság: villamos-energia, víz és szennyvíz,

Műszaki állapot: Az épület szerkezete leromlott műszaki állapotú, statikai és szigetelési problémák vannak. A födém szerkezet több helyen megrepedt, elereszkedett. Az épület lábazata vizesedik, a tető beázik, vízelvezetése hiányos. A 9. lakásban az aljzat megsüllyedt. Az épület alatt nagy kiterjedésű pince húzódik.

A 2022 májusi értékbecslés szerint az ingatlan értéke 30,4 millió Ft, melyből a telek értéke 19,1 millió Ft (8.640,- Ft/m²)

A városközponti ingatlan jelenlegi állapota nem méltó a városhoz, viszont annak felújítása az önkormányzatra erőn felüli terhet róna.

Az ingatlan értékesítésre való kijelölését követően a pályázati felhívás kiírására kerülhet sor.

Jelenlegi lakáshasználók adatai:

1. lakás: a szerződés 2023. december 31-ig él, hátralék nincs,
2. lakás: jogcím nélküli lakáshasználó jelentős hátralékkal,
3. lakás: jogcím nélküli lakáshasználó jelentős hátralékkal,
6. lakás: a szerződés 2022. szeptember 13-ig él, hátralékos,
8. lakás: a szerződés 2023. december 31-ig él, hátralékos.

Az ingatlanértékesítést meghatározó főbb szempontok:

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet szerint:

- ingatlan vagy annak egy részének visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása versenyeztetéssel történik, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel. A vagyonrendelet szerint a döntési hatáskörrel rendelkező jogosult az értékbecslés szerinti ellenértéknél magasabb értéket megállapítani, alacsonyabbat kizárólag a képviselő-testület állapíthat meg.
- önkormányzati vagyon értékesítésére főszabály szerint versenyeztetéssel kerülhet sor, a kivételeket a nemzeti vagyonról szóló törvény és a vagyonrendelet tartalmazza. A képviselő-testület ellenkező döntése hiányában nincs szükség versenyeztetésre a nemzeti vagyonról szóló és egyéb törvényben meghatározott esetekben az értékhatárra tekintet nélkül, továbbá amennyiben a vagyon forgalmi értéke nem éri el az (5) bekezdésben meghatározott értéket, az alábbi esetekben:

- h) telekhatár-rendeztés, telek-kiegészítés céljából történő ingatlanértékesítés esetén,
- i) idegen tulajdonú felépítmény alatti földterület bérbeadására, elidegenítésére,
- A korlátozottan forgalomképes vagyonelem elidegenítése, a képviselő-testület hatáskörébe tartozik és csak a képviselő-testület által kikötött funkció mellett lehetséges, amennyiben a vagyonelem közfeladat ellátásához feleslegessé válik. A korlátozottan forgalomképes vagyonelem a rendeltetése és hozzá kapcsolódó önkormányzati feladatkör sérelme nélkül használható és hasznosítható, a hasznosítás és a használatba adás – az e rendeletben és további önkormányzati rendeletekben meghatározott bérbeadási, hasznosítási hatáskörök gyakorlása kivételével – csak a képviselő-testület döntésével lehetséges az általa kikötött funkciónak megfelelően.

A nemzeti vagyontörvény szerint:

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az **államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg**. A rendelkezést alkalmazni kell a törvényben, illetve az önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű ingatlan értékesítése esetén. (5M Ft feletti érték)

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 bérbeadási feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

A lakástörvényben meghatározottak szerint a bérlőt és a vele egy tekintet alá eső személyt a lakástörvény szerinti **elővásárlási jog** illeti meg. Amennyiben a lakást vagy helyiséget a lakástörvény szerint nem érinti elővásárlási jog, a *jogcím nélküli lakáshasználónak biztosíthat elővásárlási jogot*. A lakás és a helyiség forgalmi értékét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései szerint kell megállapítani. Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

Amennyiben a lakásra elővásárlási jog áll fenn, a lakást először az **elővásárlásra jogosultaknak kell felajánlani megvételre**. Az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatban közölni kell: az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket, a vételárat és a fizetési feltételeket a kedvezményekkel együtt, az ajánlati kötöttség idejét. Az ajánlati kötöttség ideje harminc nap az ajánlat kézhezvételétől számítva.

Ha a lakást a *rendeleten alapuló elővásárlási jog* jogosultja vásárolja meg, a **vételár** a forgalmi érték, melyet egyösszegben kell megfizetni. Amennyiben az adott lakás tekintetében a bérleti jogviszony már legalább két éve folyamatosan fennáll és a jogosultnak nincs lakbértartozása, a vételár a forgalmi érték 80%-a.

Ha a lakást a *törvényen alapuló elővásárlási jog* jogosultja vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára komfortos lakásnál az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerinti III. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 80%-a, komfort nélküli lakás esetében a forgalmi érték 70%-a, mely a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével csökken.

Kérem a Képviselő-testülettől a határozati javaslat támogatását!

II. Határozati javaslat a Jókai u. 13. szám alatti ingatlan értékesítésre való kijelöléséről

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet alapján a Dombóvár, Jókai u. 13. szám alatti, dombóvári 1392/A hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű társasházi ingatlant (szociális alapon kiadható lakások) értékesítésre jelöli ki.
2. A Képviselő-testület a Jókai u. 13. szám alatti ingatlan jogcím nélküli lakáshasználóinak elővásárlási jogot nem biztosít.
3. Amennyiben a jogosult nem él elővásárlási jogával, a Képviselő-testület támogatja az ingatlan versenyeztetési eljárással történő értékesítését az alábbi feltételekkel:
 1. Az induló nettó licitár 30.400.000,- Ft, melyet áfa nem terhel.
 2. A terület a Helyi Építési Szabályzat szerinti funkcióra használható.
 3. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket – értékbecslés, energetikai tanúsítvány és szerződéskötés díja – a vevő vállalja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérlők elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatok beszerzésére, valamint a pályázati felhívás és az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására, a szerződés megkötésére, a Magyar Államot megillető elővásárlási jog nyilatkozatának beszerzésére, illetve a fennálló bérleti szerződések megszüntetésére.

Határidő: 2022. június 20. – elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok megkérése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester