

Száma: 18453-13/2011.

Előkészítő: Füz Péterné vagyonkezelési és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtására

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozatával - Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos kérelméhez készült előterjesztést megismerve - hozzájárult az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlan forgalmi értékéről független szakértői vélemény elkészítéséhez azzal, hogy a független szakértői vélemény elkészítésének költségeit Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos vállalta.

A képviselő-testület továbbá úgy határozott, hogy az elkészült független szakértői vélemény ismeretében Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos legkésőbb 2011. augusztus 31-ig írásban nyilatkozzon arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát továbbra is fenntartja.

Majd Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos írásos nyilatkozatától függően 2011. szeptember 30-ig előterjesztés készüljön.

Az előterjesztéshez **mellékel**t független szakértői vélemény szerint az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlan forgalmi értéke 5.800.000,- Ft, azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint.

Az elkészült független szakértői vélemény tájékoztatásul megküldésre került Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos részére, aki a független szakértői vélemény ismeretében írásban arról nyilatkozott, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlanra vonatkozó vételi szándékát továbbra is **fenntartja, vagy adásvétel útján, vagy értékesítés mellett csere útján.**

Az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlanon található épületben három bérlakás van kialakítva. A három lakásból egy lakás bérlője határozatlan idejű szerződéssel, két lakás bérlője pedig határozott idejű szerződéssel rendelkezik. Az egyik bérlő bérleti szerződése 2011. október 31-ig, a másik bérlő bérleti szerződése pedig 2014. február 28-ig szól.

A három bérlakás paraméterei:

Cím	Szobaszám	Komfortfokozat	Alapterület	Bérleti szerződés jellege
Polgári u. 4. 1. ajtó	1	komfort nélküli*	26 m ²	Határozott idejű (2011. október 31-ig szóló)
Polgári u. 4. 2. ajtó	1	komfort nélküli*	47 m ²	Határozatlan idejű
Polgári u. 4. 3. ajtó	1	komfortos*	33 m ²	Határozott idejű (2014. február 28-ig szóló)

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. 3. ajtószám alatti bérlakás bérlője nyugdíjas.

Mind a három bérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége van az önkormányzatnak, melyet az ingatlan értékesítése esetén jelenleg - bérlakás hiányában - nem tud teljesíteni, csak esetlegesen ingatlancserével.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 26. § (1)-(2) bekezdései alapján „A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségeinek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.”

A Lakás tv. 49. § (1) bekezdése szerint

„Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.”

A Lakás tv. 50. §-a értelmében

„Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.”

A Lakás tv. 51. § (1) bekezdése szerint

„Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.”

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban Ör.) 28. §-a alapján

„(1) A bérbeadó és a bérlő az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlőnek:

- a.) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b.) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a.), pontjában foglaltak alapján a bérlő:
- a.) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű,
 - b.) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (3) Az (1) bekezdés b.), pontja alapján a bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (4) Több bérlőnek a (2) - (3) bekezdésben meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni. A pályázati feltételekre és az elbírálás rendjére a 3-5. §-okban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A pénzbeli térítés összegét a lakás éves lakbérének összege alapján kell meghatározni.
- (6) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás éves lakbére közötti különbözet kétszeres összege.”

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban ÖR)

8. § (2) bekezdése alapján

„A tulajdonost megillető jogok (rendelkezési jog, birtoklási jog, használati jog) gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, e jogait más szervekre, személyekre átruházhatja, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően.”

Az ÖR 10. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében

„Az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat csak a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet elidegeníteni, használatának, illetve hasznosításának jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le.”

A fent leírtak alapján tájékoztatom a képviselő-testületet, ha az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlan értékesítése mellett dönt - mivel az önkormányzatnak mind a három bérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége van -, és ha adásvételi szerződés útján kívánja értékesíteni a tárgyi ingatlant, akkor az önkormányzat az elhelyezési kötelezettségének üres bérlet hiányában nem tud eleget tenni, vagy ha ingatlan csereszerződés útján kívánja értékesíteni a tárgyi ingatlant, akkor az önkormányzat az elhelyezési kötelezettségének csak konkrét csereingatlan ismeretében tud eleget tenni.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT - ot:

A./ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtásáról szóló előterjesztést megismerve - az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján - úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlant nem kívánja értékesíteni.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakost értesítse.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. szeptember 07. - az értesítésre

B./ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtásáról szóló előterjesztést megismerve - az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján - úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlan cseréjéről csak konkrét csereingatlan ismeretében dönt.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakost értesítse, majd a konkrét csereingatlan ismeretében előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. szeptember 07. - az értesítésre
konkrét csereingatlan ismeretében előterjesztés

C./ változat

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtásáról szóló előterjesztést megismerve - az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése és 10. § (3) bekezdése alapján - úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlant versenytárgyalás keretében kívánja értékesíteni,- Ft kiinduló licitáron, az *alábbi* értékesítési feltételekkel:
- A pályázat benyújtásával egy időben a kiinduló licitár 10 %-át bánatpénzként az önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (11738077-15372662) kell átutalni. A nyertes pályázónál ez az összeg beszámít a vételárba.
 - A nyertes pályázó a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 15 banki napon belül átutalással köteles megfizetni az önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (11738077-15372662).
 - A tulajdonjog átruházással kapcsolatos összes költség a vevőt terheli.

A pályázati felhívást rövidített formában a Hajdúnánási Újságban, a Helyi Televízió Képújságjában, valamint az önkormányzat honlapján kell közzétenni. A pályázat legutolsó megjelenési időpontjától a pályázat benyújtására legalább 15 napnak kell rendelkezésre állnia.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakost értesítse, a pályázat közzétételéről és a versenytárgyalás lefolytatásáról gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. szeptember 07. - az értesítésre
2011. szeptember 16. - a pályázat kiírására
2011. október 07. - az adásvételi szerződés megkötésére

- II. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 260/2011. (VI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtásáról szóló előterjesztést megismerve - az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló, többször módosított 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján - úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlan értékesítéséből származó bevételből a tárgyi ingatlanban lakó három bérlő elhelyezésére szolgáló lakásokat/ingatlanokat vásárol.

Felkéri a polgármestert, hogy az októberi képviselő-testületi ülésre tájékoztatásul a vásárolni kívánt lakásokról/ingatlanokról előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. október 31. - az előterjesztés elkészítésére

Hajdúnánás, 2011. augusztus 29.

Szólláth Tibor
polgármester