

Száma: 14936-27/2011.

Előkészítő: Füz Péterné vagyonkezelési és
hasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos kérelméhez

Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben előadta, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4. szám alatti, 1157/3. hrsz-ú, 635 m² területű ingatlant meg kívánja vásárolni, és amennyiben kérelmének helyt ad Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, akkor csereingatlant biztosítana az önkormányzat számára.

Kérelmét azzal indokolta, hogy a tulajdonában lévő ingatlan az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan szomszédságában található, és számára előnytelen esztétikai látványt nyújt annak állapota, mely évről-évre csak romlik, senki fel nem újította eddig. Amennyiben az ingatlan a tulajdonába kerülne, felújítaná vagy lebontaná.

Oláh Imrénét írásban arra kértem, hogy az önkormányzat számára biztosítani kívánt csereingatlan vonatkozásában a kérelmét konkretizálja. Kérésemre (részben szóban és részben írásban) arról tájékoztatott, hogy - az ingatlan forgalmi értékének függvényében - vagy megvásárolni szeretné az ingatlant, vagy értékazonosság mellett elcserélni. Jelenleg csereingatlan nem áll rendelkezésére, de kérelmének támogatása esetén az önkormányzat számára a jelenlegivel azonos komfortfokozatú, alapterületű, szobaszámú lakásokat keresne csereingatlanként. Kérlemző vállalja a tárgyi ingatlan forgalmi értékéről független szakértői vélemény elkészítésének költségeit.

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 | komfort nélküli* | 33 m ² | Határozott idejű (2014. február 28-ig szóló) |

**Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC-vel, árnyékszék használatával és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, vagy elektromos kályhával), valamint vízvételi lehetőséggel rendelkezik.*

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

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott 8/2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban ÖR) 3. §-a szerint „Az elidegenítésre kijelölt lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- a.) a bérlet,
- b.) a bérletársakat egyenlő arányban,
- c.) a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterületek arányában,
- d.) az a) – c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát,
- e.) valamint örökbe fogadott gyermekét,
- f.) aki vételi jogával a Ltv.-ben megállapított határidőben nem élt.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 26. § (1) bekezdése alapján „A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlet 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 Lakás tv. 26. § (2) bekezdése szerint

„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. 31. § (2) bekezdése értelmében

„Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.”

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 bérlet az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérletnek:
- a.) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b.) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a.), pontjában foglaltak alapján a bérlet:
- 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 bérlet kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (4) Több bérletnek 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 különbséget kétszeres összege.”

Ha a képviselő-testület az ingatlan értékesítése mellett dönt, akkor az Ör 3. §-a szerint a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, ha viszont az ingatlancsere mellett dönt, akkor pedig a Lakás tv. 26. § (1)-(2) bekezdései és az Ör. 28. §-a alapján a bérlővel szembeni önkormányzatot terhelő kötelező elhelyezés teljesítésére csereingatlant kell felajánlani.

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 értelmében

„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.”

A fent leírtak alapján első lépésként javaslom a képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá 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 vállalja.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T - ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos kérelméhez készült előterjesztést megismerve úgy határoz, hogy - 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 - hozzájárul 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 vállalja.

A képviselő-testület továbbá úgy határoz, 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.

Felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület döntéséről Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakost értesítse, majd Oláh Imréné 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/a. szám alatti lakos írásos nyilatkozatától függően előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2011. június 30. - az értesítésre
 2011. augusztus 31. - az írásos nyilatkozat benyújtására
 2011. szeptember 30. - az előterjesztés elkészítésére

Hajdúnánás, 2011. június 16.

Szólláth Tibor
polgármester