

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Jókai u. 20. fszt. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás értékesítésre történő kijelölése a bentlakó bérlő részére
Iktatószám:	VAGY-223247/2023
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. november 13.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Alaprajz (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 8135 hrsz-ú, „kivett lakóház, gazdasági épület” megnevezésű, 623 m² területű, a valóságban **Debrecen, Jókai u. 20. szám** alatti társasházi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 450/3336-od eszmei tulajdoni illetősége Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a fennmaradó 2886/3336-od eszmei tulajdoni illetőség magánszemélyek tulajdonában áll.

A 6 lakásból álló Ingatlan 1983-ban lett társasházzá alakítva. A lakások közül 5 darab értékesítésre került, már csak az udvari toldalékszárnyban található **fszt. 3. szám alatti, 32 m² nagyságú, 1+1 szobás, komfort nélküli lakás** képezi az Önkormányzat tulajdonát. A lakás az ingatlan-nyilvántartásban a **8135/A/3 hrsz.-ú albetét** alatt szerepel.

Az Ingatlan teljes területe 623 m², melyből a fszt. 3. szám alatti lakáshoz tartozik 84 m² földterület, valamint a társasházi alapító okirat szerint egy 8 m² nagyságú nyárikonyha és egy 7,5 m² nagyságú külső kamra, melyek - műszaki állapotukra tekintettel - értéket nem képviselnek.

Az Ingatlan épületrészei közepesen karbantartottak, de koruknak és építési módjuknak megfelelően folyamatos karbantartást igényelnek. A bérlakást magában foglaló épületrész eredetileg melléképületként épült, falai nedvesek, penészesek, tetőszerkezete rossz állapotú. A lakás belseje - kisebb hibákkal - karbantartott állapotú.

A lakást, valamint a hozzá tartozó nyárikonyha és külső kamra épületeit a jelen előterjesztés mellékletét képező alaprajz szemlélteti.

A lakás tekintetében 1978. szeptember 12-én jött létre bérleti szerződés. Tóth Sándor bérlő 2006-ban, majd felesége 2014-ben bekövetkezett halálát követően a lányuk, Tóth Mária kérte a bérleti jogviszony folytatását együtt lakó gyermek jogán. Tóth Máriával 2014. május 27-én kötött bérleti szerződést a Cívis Ház Zrt. határozott időre, melyet több alkalommal meghosszabbítottak. Tóth Mária **jelenlegi bérleti szerződése 2024. június 30. napjáig van hatályban.**

Tóth Mária kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben **a bérlemény – részletfizetési kedvezménnyel történő – megvásárlását kezdeményezte.**

Tekintettel az épület korára, a lakást tartalmazó épületrész műszaki állapotára, a lakás fekvésére és az Ingatlan tulajdonviszonyaira, **a lakás értékesítése indokolt**, a bérleti szerződés lejártát követően a bérbeadással történő további hasznosítás már nem javasolható.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés útján, valamint **a bérlő számára részletfizetési kedvezménnyel idegeníthetők el.**

A Rendelet 2. § (3) bekezdése szerint **az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 80 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 80 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.**

A Rendelet 9. § (1)-(3) bekezdése szerint **a lakás vételára megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.** A forgalmi érték meghatározása során figyelembe kell venni különösen az épület településen belüli fekvését, az épületben lévő lakások számát, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát, az épület felszereltségét, műszaki állapotát, építése, a felújítása óta eltelt időt, a lakás alapterületét és komfortfokozatát, a lakottság tényét. A forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlő által végzett és meg nem térített, a lakásra fordított forgalmi értéknövelő beruházások összegével.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Vagyongkezelési Osztály által **felkért ingatlanforgalmi szakértők** – figyelembe véve a Rendeletben előírt rendelkezéseket – a debreceni 8135/A/3 hrsz-ú, a

valóságban Debrecen, Jókai u. 20. fszt. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú **bérlakás forgalmi értékét nettó 6.815.000,-Ft összegben határozták meg.**

A Rendelet 9. § (1) és (4) bekezdése alapján **a vételár megállapítására - a forgalmi érték figyelembe vételével - a polgármester jogosult.**

A Rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja alapján **a bérlőt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

A Rendelet 12. § (1) bekezdése értelmében, ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező személy (a továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

A Rendelet 12. § (2) és (3) bekezdése szerint **amennyiben a lakást a jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - részletfizetési kedvezményt kell adni.** Részletfizetés esetén a vételár 20%-át az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni. Az elővásárlásra jogosult kérelmére részére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az első vételárrészlet befizetése után a fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

A hivatkozott szakasz (4) bekezdés szerint, ha a jogosult

- a) az adásvételi szerződés megkötésekor vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a,
- b) részletfizetési vásárlás esetén a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a vételár hátralék 5%-ának megfelelő árendedmény illeti meg.

A Rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése szerint - a Tisztelt Bizottság döntését és Polgármester Úr vételár megállapítására irányuló döntését követően – a Vagyonkezelési Osztály a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni, melynek tartalmaznia kell:

- a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait,
- a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- tájékoztatást a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket,
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

A Rendelet 13. § (3) bekezdése alapján az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a Rendelet rendelkezései alapján forgalmi értékben értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (4) bekezdése alapján – a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

Az Nvtv. 14. § (3) bekezdése szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti önkormányzati bérlakások esetében **az állam elővásárlási jog a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.**

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy támogassa a Debrecen, Jókai u. 20. fszt. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő 32 m² alapterületű bérlakás és a hozzá tartozó épületek értékesítésre történő kijelölését a bentlakó bérlő (Tóth Mária) részére.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2)-(4) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 8. § (1) bekezdés a) pontja, 9. §-a, 12. §-a és 13. §-a alapján, figyelemmel az 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakra

1./ elidegenítésre kijelöli a bentlakó bérlő részére a debreceni 8135 hrsz-ú, „kivett lakóház, gazdasági épület” megnevezésű, 623 m² területű, a valóságban Debrecen, Jókai u. 20. szám alatti társasházi ingatlanból a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 8135/A/3 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Jókai u. 20. fszt. 3. szám alatti 1+1 szobás, komfort nélküli, 32 m² alapterületű bérlakást, a társasházi alapító okirat szerint hozzá tartozó 8 m² nagyságú nyárikonyhát és 7,5 m² nagyságú külső kamrát, valamint az osztatlan közös tulajdonból 450/3336-od eszmei hányadrészt, mely 84 m² nagyságú földterületnek felel meg, azzal, hogy a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követően a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Javasolja a polgármesternek, hogy az elidegenítésre kijelölt, 1./ pontban meghatározott önkormányzati bérlakás vételárát a Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők által megállapított nettó 6.815.000 Ft forgalmi értéken állapítsa meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a döntésről a polgármestert tájékoztassa,
- b) a polgármester vételár megállapítására vonatkozó döntését követően a bérlő részére a vételi ajánlatot küldje meg,
- c) a vételi ajánlat bérlő általi elfogadását követően az adásvételi szerződést készítse elő és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) vonatkozásában: a polgármester döntését követően

c) pont vonatkozásában: a vételi ajánlat elfogadását követően

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2023. november 23.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető