

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	
	DMJV Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások értékesítésre történő kijelölése
Iktatószám:	
	VAGY-15837/2021
Ügyintéző:	
	Zám Andrea
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Határozati javaslat melléklete: Értékesítésre kijelölt lakások

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában jelenleg 3013 db lakás van, melyből 2497 db lakás bérlők által lakott, 516 db lakás üres.

A Cívis Ház Zrt. 2020. évben fogalmazta meg azt az álláspontját, mely szerint a hatékony önkormányzati lakásgazdálkodás a jelenleginél szűkösebb portfólióval nem lehetséges, ebben azonban nem tért ki azokra az üres bérlakásokra, amelyek hasznosítása a rossz műszaki állapot miatt nem gazdaságos.

A Cívis Ház Zrt. a bérlemények megüresedését követően minden esetben minősíti a lakást a további hasznosítás szempontjából. Az osztályozás automatizmusát biztosítja a bérbeadó által alkalmazott minősítési szempontrendszer, mint előzetes szűrő az alábbi tényezők vizsgálatával:

- városfejlesztési elképzelések,
- kezelési szempontok,
- szolgáltatási minőség,
- pénzügyi eredmény (bérlemény- és ingatlanszintű),
- az önkormányzati tulajdonhányad aránya.

A fenti módszerrel besorolt lakások körét a bérbeadó időközönként felülvizsgálja, alkalmazkodva a tulajdonos Önkormányzat elvárásaihoz.

A jelenleg üresen álló lakások mintegy 41%-a hasznosítható bérbeadásra. A nem hasznosítható üres lakások (59%) közül a határozati javaslat mellékletében szereplő 33 db lakás értékesítésre történő kijelölését javasolja a Cívis Ház Zrt.

A 2020. első negyedévében elvégzett bérleményellenőrzés során tapasztaltak alátámasztották a Cívis Ház Zrt. azon feltételezését, miszerint az önkormányzati bérlakásokat magukba foglaló épületek vezetékei és központi berendezései általánosságban elavultak, korszerűsítésre szorulnak. Forrás hiányában jelentős felújítások szinte kivétel nélkül csak ott történtek, ahol fentiek használhatatlanná váltak vagy hatóság írt elő kötelezést a kapcsolódó munkák elvégzésére (pl. gázfelülvizsgálat, liftkorszerűsítés), illetve pályázati pénzek álltak rendelkezésre (pl. panelprogram megvalósítása). A megüresedő lakások állagromlásának üteme fokozódik az üresen állás során, ezért sürgető mielőbbi értékesítésük.

Az eladásra javasolt lakások penészesek, salétromosak, rekonstrukciójuk egyszerű karbantartási munkák végrehajtásával nem oldható meg. Egyes lakások padlóburkolata a talajvíz-szigetelés hiánya miatt több helyen elkorhadt. A tetőszerkezetek felújításra szorulnak, a héjazat teljes cseréje sok ingatlan esetében rövid időn belül szükségessé válik.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a határozati javaslat mellékletét képező táblázatban szereplő értékek szerint határozták meg a lakások és a hozzájuk tartozó telekhányad, valamint egyéb helyiségek nettó forgalmi értékét.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontjában megállapított 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, **átlátható szervezet vagy természetes személy részére** lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.** A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. **A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.** A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés vagy a versengő ajánlatkérés.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Javaslom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnak a táblázatban szereplő lakások **árverés útján** történő értékesítését a szakértők által meghatározott forgalmi értékeknek megfelelő összegű **(áfamentes) induló licitár** megjelölésével.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat**

képviselő-testülete, **bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

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 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a mellékletben szereplő Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanokat a hozzájuk tartozó, tulajdonközösségben maradó vagyonrészekből rájuk eső eszmei hányadnak megfelelő földterülettel együtt.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok értékesítésének módjaként árverést határoz meg, az ingatlanok induló árát (kikiáltási árát) a mellékletben szereplő (áfamentes) összegekben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül, valamint

b) a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő,

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. október 8.

Racsmany Gyula
osztályvezető