

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	Javaslat a Debrecen, Csapó u. 21. fszt. 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszony megszüntetésére térítési díj kifizetése ellenében
Iktatószám:	
	VAGY-122360/2022
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A Debrecen, Csapó u. 21. fszt. 2. szám alatti, 8470 hrsz-ú, 1398 m² nagyságú „kivett lakóház” megnevezésű ingatlan 1275/1403-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, a fennmaradó 128/1403-ad tulajdoni hányad a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi.

Az utcafronti épületrészben található, földszint 2. számú, 124 m² nagyságú önkormányzati lakás bérelői, Dr. Bakay Mária és fia, Halász András.

Előzmények:

A bérlakás korábban Bakay Szilárd, majd az ő és felesége bérleménye volt, melyhez 1985-ben kiutalásra került egy társbérlet. A két lakás összenyitását követően lett a jelenlegi lakás 124 m² nagyságú. 1993-ban a megözvegyült Bakay Szilárdné bérletársai lettek Dr. Bakay Mária és a fia, Halász András. 2001. október 18-tól, özv. Bakay Szilárdné elhunytát követően, Dr. Bakay Mária és Halász András bérelte az ingatlant.

A Cívis Ház Zrt. az elmúlt 6 évben több alkalommal folytatott egyeztetést a bérlőkkel cserelakás felajánlása ügyében, de a csere nem jött létre.

Dr. Ulics Erika Ügyvédnő, mint a bérlők jogi képviselője levelet juttatott el Dr. Papp László Polgármester Úr részére, melyben arról kaptunk tájékoztatást, hogy a bérlők a hosszú ideig tartó pereskedés helyett megoldást keresnek. Ügyvédnő javaslata az volt, hogy DMJV Önkormányzata a bérlők részére fizessen térítési díjat, mely Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet V. „A lakásbérlet közös megegyezéssel megszüntetése, térítés díj” fejezet 24. § (1) pontjának b) bekezdése alapján történne.

A hivatkozott rendelet alapján a bérelő részére határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén fizethető térítési díj különösen fontos városi beruházási érdek esetén maximum a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékével egyezik meg. Ebben az esetben a Tulajdonosi Bizottság véleményezését követően a Polgármester dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az ún. virágpiac tömb fejlesztéséhez kapcsolódóan a Csapó utca 21-27. szám alatti ingatlanok által határolt terület az utca egyik legfrekvenciáltabb ingatlanfejlesztési területe, erre figyelemmel indokolt a lakás bérleti jogviszonyának mielőbbi megszüntetése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 23. § (3) bekezdése erre lehetőséget biztosít, amikor kimondja, hogy a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérelőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

8470 hrsz-ú ingatlan	Varga László	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
124 m ² lakás, 330 m ² telekhányad, 80 m ² pince, 206 m ² részben térburkolt udvar	78.700.000,- Ft (~634.677,-Ft/m ²)	77.200.000,-Ft (~622.580,-Ft/m ²)	77.950.000,-Ft (~628.629,-Ft/m²)

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők a 124 m² nagyságú lakás után fizetnek bérleti díjat, a pincehelyiséget és az udvart térítésmentesen használják, mivel erre a bérbeadó és a Lakás tv. lehetőséget biztosított. Fentiek alapján az értékbecslők az értékmeghatározásnál figyelembe vették a pince és térburkolatos udvar forgalmi értékét is.

DMJV Önkormányzata korábban a forgalmi érték 50%-a, azaz 38.975.000,- Ft (áfamentes) összeg megfizetését támogatta.

2022. június 10-én a bérlők jogi képviselőjét tájékoztatta a Cívis Ház Zrt. és egyben kérte soron kívüli nyilatkozatukat a térítési díj elfogadásáról. A jogi képviselő 2022. június 14. napján kelt válaszelevelében arról adott tájékoztatást, hogy a bérlők kérik a térítési díj mértékének **40.000.000,-Ft** (1/2-1/2-ed arányban 20-20 Milliő Ft) összegre történő megemelését, továbbá kérték – figyelemmel a sok bútorra, eszközre – a költözés költségének vállalását is.

Javaslatunk szerint DMJV Önkormányzata a 40 Milliő Ft térítési díj megfizetését vállalja, a költöztetés költségét viszont nem. Ezen állásfoglalás alapján a Cívis Ház Zrt. újabb tájékoztatást küldött a bérlők jogi képviselője részére és kérte ismételt nyilatkozatukat.

A bérlők jogi képviselőjének 2022. június 28. és június 30. napján kelt válasz leveleiben arról tájékoztatta a Cívis Ház Zrt.-t és DMJV Önkormányzatát, hogy tudomásul vették a 40 Milliő Ft-os térítési díj vállalását, a bérlők a költözés költségét vállalják, továbbá **vállalják 2022. szeptember 30-ig a kiköltözést**. Kérésük a fizetési ütemezés vonatkozásában 10-10 Milliő Ft első részlet megfizetése a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó 10-10 Milliő Ft a kiköltözést követően.

II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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 és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 23. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 24. § (1), (3) és (4) bekezdése, továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pontja és (3) bekezdése alapján

1./ javasolja a polgármesternek, hogy a Debrecen, Csapó u. 21. földszint 2. szám alatti ingatlan – mely 124 m² alapterületű önkormányzati bérlakásnak felel meg – bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetése ellenértékeként Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Dr. Bakay Mária bérlő részére 20.000.000,-Ft és Halász András bérlő részére 20.000.000,- Ft, **mindösszesen 40.000.000,-Ft térítési díjat fizessen**, azzal, hogy a lakáskiürítés költségét a bérlőknek kell vállalniuk és a lakás kiürítésének határideje 2022. szeptember 30.

2./ Az 1./ pontban részletezett térítési díj megfizetését az alábbiak szerint javasolja:

a) a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás megkötését követő 15 napon belül Dr. Bakay Mária részére 10.000.000,- Ft, Halász András részére 10.000.000,-Ft,

b) a kiürített lakás birtokbaadását követő 15 napon belül Dr. Bakay Mária részére 10.000.000,- Ft, Halász András részére 10.000.000,-Ft

kerüljön megfizetésre.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a javaslatban foglaltak figyelembevételével a polgármesteri döntést készítse elő, valamint a döntést követően a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját és a bérlők jogi képviselőjét értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Vagyonkezelési Osztály vezetője.

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. június 30.

Racsmány Gyula
osztályvezető