

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Miklós u. 36. fszt. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás értékesítésre történő kijelölése a bentlakó bérlő részére
Iktatószám:	VAGY-185814-11/2022
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. december 2.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Bákonyiné dr. Szabó Melitta

Mellékletek:	

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 9228 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 36. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon található társasház 3 lakást foglal magába, melyből egy lakás - a fszt. 1. szám alatti, 131 m² nagyságú, 3 és fél szobás komfortos bérlemény - képezi Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát, ez 131/247-ed tulajdoni hányadnak felel meg. A másik két lakás - 116/247-ed tulajdoni hányad - magántulajdonban van.

A Debrecen, Miklós u. 36. fszt. 1. szám alatti lakás tekintetében 1992. szeptember 10-én jött létre a bérleti szerződés, korábbi társbérleti lakrész hozzácsatolásával. **Deák Ferenc bérelő kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben a bérlemény megvásárlását kezdeményezte.** A teljes ingatlan bizonyíthatóan a család tulajdonában volt annak állami tulajdonba kerülése előtt.

Az ingatlan teljes területe 957 m², melyből a fszt. 1. szám alatti lakáshoz tartozik 508 m² telekhányad, valamint egy 53 m² nagyságú pince és egy 1,2 m² nagyságú udvari WC, mely műszaki állapotára tekintettel értéket nem képvisel.

Az ingatlan az 1910-es évek elején épült, korának megfelelő anyaghasználatú és szerkezeti kialakítású, a külső térelhatároló szerkezetei azonban elavult állapotúak. Amennyiben a lakás a továbbiakban is bérlakásként kerülne hasznosításra, úgy jelentős nagykarbantartási-, beruházási munkákat igényel a felújítása.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) és (3) bekezdései 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 lakás vételára egyedi értékbecslések alapján kerül meghatározásra. A Rendelet 9. § (1) és (4) bekezdése alapján a vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke, továbbá **a vételár megállapítására a polgármester jogosult.**

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

A hivatkozott szakasz (4) bekezdés a) pontja szerint, ha a jogosult az adásvételi szerződés megkötésekor vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérelő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a debreceni 9228/A/1 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 36. fszt. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakás forgalmi értékét 60.000.000,-Ft összegben határozták meg.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy támogassa a Debrecen, Miklós u. 36. fszt. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő 131 m² alapterületű bérlakás értékesítésre történő kijelölését a bentlakó bérelő (Deák Ferenc) 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 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése és a 9. § (4) bekezdése alapján, figyelemmel az 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakra

1./ elidegenítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 9228/A/1 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 36. fszt. 1. szám alatti 3+1 szobás, komfortos, 131 m² alapterületű bérlakást, a hozzá tartozó 53 m² nagyságú pincerekeszt és 1,2 m² nagyságú udvari WC-t, valamint az osztatlan közös tulajdonból 131/247-ed eszmei hányadrészt, mely 508 m² nagyságú földterületnek felel meg, a bentlakó bérlő részére.

2./ Felkéri a polgármestert az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárának megállapítására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a bizottság döntéséről a polgármestert tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. december 2.

Racsmány Gyula
osztályvezető