E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. április 25-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati lakással kapcsolatos döntés meghozatala (Alkotmány u. 8. fsz. 2.)

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Bereczkiné Papp Krisztina igazgatási osztályvezető
Kaszás Béla városüzemeltetési osztályvezető

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek:
Ügyrendi és Érdekképviseleti Biztosság
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatt lévő, 50 m^2 területű, **összkomfortos lakás,** melyben 2 lakószoba, 1-1 előszoba, közlekedő, konyha, éléskamra, WC, fürdőszoba, tüzelőtároló helyiségek találhatók. A lakást 2009 óta bérlők lakták, majd az önkormányzat május 31.-i döntése alapján a lakás kiürítése megtörtént. A lakás 2008. évben teljes körű felújításon esett át, azonban az elmúlt évek alatt a lakók jelentősen lelakták. A 2018. szeptember 20-i ülésre készült előterjesztés mellékletét képezték a lakás állapotát tükröző fényképek.
Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2018. szeptember 20-i zárt ülésén a 231/2018.(IX.20.) határozatával úgy döntött, hogy a lakást független értékbecslővel felértékelteti (2. melléklet), és az értékbecslést követően dönt a lakás jövőjével kapcsolatosan.
Az értékbecslés elkészítését követően a képviselő-testület a 248/2018.(X.18.) határozatával döntött a lakás felújításáról, majd a felújítást követő piaci alapú bérbeadásáról. A felújítás elvégzésére – 2019. április 30-i határidővel - a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft.-t utasította. A felújítás befejeződött 2019. április 15. napjával. A végleges elszámolás még nem történt meg, azonban a felújítás kb. költsége 2 000 000 forint volt a Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása alapján.

A jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre (az ingatlanárak emelkedésére) tekintettel megfontolásra javasolom, hogy a képviselő-testület vizsgálja felül a 248/2018.(X.18.) határozatának 1. pontját.

A lakás hasznosítási lehetőségei:

I. A lakás értékesítése:

Az ingatlan értékesítésénél a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.), az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) meghatározottak szerint kell eljárni az alábbiak szerint:

a) **Az Nvtv. 13. § (1) és 14. § (2)-(5) bekezdései:**

„13. § (1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet."*

„14. § (2*) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az *a)-d)* pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő."

b) A Vagyonrendelet 6. § (1) bekezdés, a 16. § (1), (3)-(5) bekezdései:

„6. § (1) A korlátozottan forgalomképes, valamint az 1.000.000 forint nettó forgalmi értéket meghaladó üzleti vagyonelemek értékesítésére a Képviselő-testület jogosult a Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság javaslatának kikérését követően."

„16. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik."

A versenyeztetési eljárás típusaira vonatkozó eljárásra, valamint a pályázati felhívás tartalmára vonatkozó szabályokat a Vagyonrendelet 16. § (6)-(19) bekezdései határozzák meg

c) A Lakásrendelet 34. §-a:

34. § A Lakástörvény szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a Képviselő- testület **a helyben szokásos módon 30 napos határidővel** meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. **Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.**

A lakás esetében bérleti jogviszony nem áll fenn, így erre tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 20 %-át (5 millió forint) meghaladó értékű - ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen ingatlan tekintetében ezen elővásárlási joga a Magyar Államnak fennáll.

A 2019. október 4. napján készült értékbecslés 6 hónapon túli, így a döntéshez szükséges értékbecslés a képviselő-testület ülésig készül el.

II. A lakás továbbiakban is bérlakásként történő hasznosítása:

A Rendelet 3. §-a alapján: „Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki, vagy házastársa *(élettársa), vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerinti - közeli hozzátartozója:*

a) nem rendelkezik a Zirci járás közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti jogával, nyaralóval, hétvégi házzal és
b) a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében."

A Lakásrendelet 9. § (1) bekezdés szerint „*Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt."*

A képviselő-testület a 2018. novemberi ülésén módosította a Lakásrendeletét és beiktatta az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket: A Lakásrendelet 4/A. § szerint:
„(1) ***A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául, az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni****.*

(2) Nem kell óvadékot fizetni a szociális alapú, valamint elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás esetén.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott óvadék mértékét mérsékelheti, vagy elengedheti a 9. § (1) bekezdésben részletezett pályáztatási eljárás lebonyolítása nélküli bérbeadás esetében.

(4) ***Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződéséből eredő kötelezettségei teljesítésének elmaradása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható****.*

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül, a bérlő részére vissza kell fizetni.

(6) A lakásbérleti szerződés meghosszabbításra csak abban az esetben kerülhet, amennyiben az óvadékból esetlegesen bérbeadó által felhasznált összeg, bérbeadó részére a szerződés meghosszabbítása előtt megfizetésre kerül.

(7) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(8) Amennyiben bérlőnek a 2019. január 1. napját megelőzően megkötött szerződése 2019. január 1. napját követően meghosszabbításra kerül, úgy bérlőt óvadékfizetési kötelezettség nem terheli."

A lakás piaci alapú bérleti díja: 49.700,- Ft/hó.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, továbbá a lakás hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára.

Zirc, 2019. április 16.

Ottó Péter
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK:

A.) variáció

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(IV.25.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 248/2018.(X.18.) határozata 1./ pontjának *„majd a felújítást követően piaci alapon bérbeadására pályázatot ír ki”* döntését visszavonja

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakást Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) Önkormányzati rendeletének megfelelően - **a független értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével - ……,- Ft kiinduló vételáron** értékesítésre kijelöli.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1./ pontban megjelölt lakásra vonatkozóan a versenytárgyalási felhívás összeállítására, a versenytárgyalási eljárás lefolytatására, és a versenytárgyalás nyertesével az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: 1./-3./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: folyamatos

B.) variáció

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2019.(IV.25.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, **Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázatot ír ki.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, az 1./ pontban meghatározott lakásra vonatkozó pályázati eljárás lefolytatására, továbbá a pályázati eljárás lezárulását követően, a beérkezett pályázatokat készítse elő a bérlő kiválasztásához - a bérlő személyére javaslatot tevő - Emberi Kapcsolatok Bizottsága munkaterv szerinti ülésére.

Felelős: 1./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
2./ pont esetében: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2019. júniusi rendes ülés

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2018. október 18-i zárt ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

248/2018.(X.18.) határozata

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, Zirc 1906/2/A/2 hrsz-ú, **Zirc, Alkotmány u. 8. fsz. 2.** szám alatti, **50 m^2** alapterületű, összkomfortos lakást felújítja, majd a felújítást követően piaci alapon bérbeadására pályázatot ír ki.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban meghatározott lakás felújítására – az Önkormányzat lakásalap terhére – legfeljebb bruttó 3.000.000,- Ft-ot biztosít.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a lakás felújításának elvégzésére.

4./ A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a novemberi testületi ülésre a lakásrendelet komolyabb bérbeadói követelmények meghatározását célzó módosítását készítse elő a bérleti díj, kaució és egyéb garanciális szempontok figyelembevételével.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
3./ pont esetében: Horváth László ügyvezető
4./ pont esetében: Ottó Péter polgármester

Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2019. április 30.
4./ pont esetében: 2018. november 15. képviselő-testületi ülés

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző

Zirci Közös Önkormányzati Hivatal 2. Zirc


04.15.2019


04 . 15 . 2019


04.15.2019


ZANUSSI
04.15.2019


04.15.2019


0 1 2 3
04.15.2019


04.15.2019


04.15.2019


GAZ
04.15.2019