Tárgy:	Tájékoztató az Önkormányzat tulajdonába került tarhosi lakóingatlanok értékesítési lehetőségeiről	**Sorszám:** II/1.
Előkészítette:	Váczi Julianna osztályvezető Nagy József Gazdálkodási Osztály Méri Zoltán ügyvezető	**Döntéshozatal módja:** Egyszerű szótöbbség
Véleményező bizottság:	Pénzügyi Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság	**Tárgyalás módja:** Nyilvános ülés

Jelentés

Békés Város Képviselő-testülete 2009. október 1-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Képviselő-testülete augusztusi ülésén a 249/2009. (VIII. 27.) határozatának 4. pontjában kijelölte a tulajdonába került tarhosi lakóingatlanokkal kapcsolatos további feladatokat. Az elfogadott határozat értelmében a képviselő testületnek további tájékoztatást kap arról, hogy az értékesítési szándék esetén milyen feladatok, és ezzel kapcsolatban milyen költségek várhatók. A LISZ Kft. tájékoztatást adott arról, hogy a lakások és azok környékének használhatóvá és balesetmentessé tétele érdekében milyen szükséges kiadások merülnek fel 2009-2010-ben.

Megrendeltük 1 db lakás értékbecslését, és tekintettel arra, hogy a lakások műszaki állapota közel azonos, a becsléssel megállapított 1 m²-re eső árral számolva egy vélelmezett összes vételárat határoztunk meg. Az értékbecsléskor megállapított 1 m²-re eső forgalmi érték 72.500,- Ft, mely csupán a lakások, és az alatta lévő földterület értékét tartalmazza. Megosztás esetén az értékesítendő földterület nagyobb lesz, így ebben az esetben a 100.000,- Ft / m²-re eső forgalmi érték reális árnak tekinthető.

A Tarhos Békési u. 7. szám alatti tömbben 12 db lakás van, összes alapterületük 760 m², 100.000 Ft/m² jóváhagyott forgalmi érték esetén legkedvezőbb esetben 76 MFt árbevétel vélelmezhető.

Az értékesítési szándék előtt azonban meg kell vizsgálni azt, hogy ezt megelőzően milyen jogi és fizikai problémák várnak megoldásra.

1. A 12 db tömblakás az intézmény területén helyezkedik el, amelynek jelenlegi besorolása Tarhos Község település rendezési terve szerint ***különleges oktatási terület,*** melynek minimum 10 ha nagyságú területnek kell lennie**.** Az értékesítéshez vezető első lépés Tarhos Község rendezési tervének módosítása.
2. Az értékesítések érdekében a területből megosztással egy minimum 2 ha nagyságú ki kell venni és egyben az épületet társasházzá alakítani, mivel az értékesítés korrekt módon az albetétekben lévő lakások esetében tud megvalósulni.
3. A társasházzá alakításnak meg kell felelni a jogszabályokban előírt kötelező feltételeknek (megközelítő út, kazánház, szennyvíz- és szemétszállítás biztosítása, megfelelő méretű zöldfelület).
4. A fenti feltételek teljesülése esetén a jelenlegi bérlőknek fel lehet ajánlani a lakások megvételét 100.000 Ft/m² körüli összegben. A pontos vételárról minden lakásra

elkészített értékbecslés alapján döntene a képviselő-testület. Az eddigi tapasztalatok alapján azonban javasoljuk, hogy az Önkormányzat abban az esetben adja el a lakásokat, ha minden lakás értékesítésre kerül. Vegyes tulajdon (önkormányzati és magán) kialakulása a problémákat nem oldja meg, csak tovább halmozza (közös képviselő, működési költségek, felújítás elmaradása).

Az értékesítést megelőzően felmerülő becsült költségek:

1.	Tarhos község rendezési tervének módosítása	300.000 Ft
2.	A terület megosztása	70.000 Ft
3.	Társasház alapítása	500.000 Ft
4.	Lakások értékbecslése (12 db)	400.000 Ft
	Várható kiadások legalább:	**1.270.000 Ft**

A Képviselő-testület 249/2009. (VIII. 27.) 3. pontjában felkérte Méri Zoltán ügyvezetőt, hogy a lakóingatlanokkal kapcsolatos legszükségesebb felújítási és karbantartási kiadásairól költségkalkulációt készítsen a 2009. évi és a 2010. évi feladatokra vonatkozóan.

A LISZ Kft által készített költségkalkulációt az alábbiak szerint mutatjuk be.

2009. évi feladatok:

1.	Udvarrendezés, járdalapok átrakása, pótlása, csapadékvíz elvezetése kb.:	300.000 Ft
2.	Kazánház tetőszigetelése, bádogozása:	300.000 Ft
3.	A lakótömbön végzendő sürgős bádogos munkák:	65.000 Ft
4.	Lépcsőházak üvegezése:	200.000 Ft
5.	Kazánok karbantartása, motorvédő kapcsoló beépítése:	100.000 Ft
	Összesen:	**965.000 Ft**

2010. évi feladatok:

Lakótömb tetőszigetelés javítása:	**750.000 Ft**

Az elvégzendő munkálatokra az átvett lakóingatlanok (12 db) 2009-2010. évi bérleti díja fedezetet nyújt.

A határozati javaslat a Pénzügyi Bizottságon kerül megfogalmazásra.

Békés, 2009. szeptember 22.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző