

Tárgy: Az elővásárlási joggal megvásárlásra ajánlott önkormányzati lakások értékesítési tapasztalatai

Előkészítette: Váczi Julianna osztályvezető
Csikós Józsefné
Gazdálkodási Osztály

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Lakásügyi és
Közrendvédelmi Bizottság

Sorszám: II/2

Döntéshozatal módja:
Minősített többség
az SZMSZ 12. § (4) bek. j) pontja alapján

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Jelentés

Békés Város Képviselő-testülete 2008. március 27-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Békés Város Képviselő-testülete 33/2007. (VIII. 31.) számú rendeletével elhatározta 45 db önkormányzati tulajdonú tömblakás értékesítését az előterjesztés mellékletében meghatározott vételárakon. A 45 lakás listáját az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII.01.) számú rendelet újként megalkotott 2. számú mellékletében helyezte el. Az ingatlanok ezen köre azért került kijelölésre, mert a bérlő:

- határozatlan idejű bérleti szerződéssel szociális jelleggel, vagy
- piaci alapú lakbérrel bérbe adott határozott idejű szerződéssel rendelkeznek, vagy
- a lakás szakember elhelyezését szolgálja, a vételi ajánlat a jelenlegi bérlőnek szól.

Az önkormányzat ajánlata a vételárra vonatkozólag a részletes értékesítési ajánlat kézhezvételétől számított 60 napig volt érvényes. Az elővásárlási joggal rendelkező bérlőnek ennyi idő állt rendelkezésére, hogy vételi szándékáról nyilatkozzon, valamint arról is, hogy ő, vagy a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója kívánja-e megvásárolni a bérelt lakást

A 60 napos ajánlati kötöttség határideje lejárt. A kiszabott határidőn belül 17 bérlő jelezte, hogy szándékában áll megvásárolni az általa bérelt lakást.

Az alább felsorolt 7 db lakás esetén az adásvételi szerződés elkészült, a vételár (1 kivétellel) teljes egészében kifizetésre került.

| | |
|------------------------|--|
| Ady E.u.6.D.I.3. | 4.875.000,- Ft |
| Karacs T.u.8.C.II.6. | 4.455.000,- Ft (2.755 eFt vételárrész) |
| Kossuth u.10/a.III.16. | 3.975.000,- Ft |
| Kossuth u.10/a.III.18. | 4.387.500,- Ft |
| Szarvasi u.2.III.18. | 4.350.000,- Ft |
| Szarvasi u.4.A.II.8. | 4.800.000,- Ft |
| Szarvasi u.4.C.III.8. | 4.455.000,- Ft |
| Összesen: | 31.287.500,- Ft |

Az alább felsorolt 5 db lakás esetén az adásvételi szerződés elkészült, a vételár kifizetése még nem történt meg, a banki hitel ügyintézése folyamatban van.

| | |
|---------------------|------------------------|
| Karacs T.u.8.C.I.4. | 4.455.000,- Ft |
| Kossuth u.10/a.I.5. | 2.775.000,- Ft |
| Szarvasi u.2.I.1. | 4.650.000,- Ft |
| Szarvasi u.2.II.8. | 4.800.000,- Ft |
| Szarvasi u.4.A.I.4. | 4.590.000,- Ft |
| Összesen: | 21.270.000,- Ft |

Az alább felsorolt 5 db lakás esetén a bérlő írásban jelezte vételi szándékát, de ez adásvételi szerződéssel még nem realizálódott. Ezekben az esetekben a vétel előkészítése folyamatban van, de megfelelő bank, vagy hitelkonstrukció keresése, illetve önkormányzati tartozás rendezése miatt az adásvételi szerződés még nem készült el.

| | |
|--|------------------------|
| Ady E.u.6.D.II.7. | 3.825.000,- Ft |
| Fáy A.u.11.fsz.1. | 5.550.000,- Ft |
| Karacs T.u.5.II.7. | 4.650.000,- Ft |
| Szarvasi u.2.III.15. | 3.300.000,- Ft |
| Szarvasi u.4.B.fsz.2. | 5.700.000,- Ft |
| Összesen: | 23.025.000,- Ft |
| Várható értékesítés mindösszesen: | 75.592.500,- Ft |

Kérem a jelentés I. pontjában leírtak elfogadását.

II. Olyan lakások bérlői is megkeresték a Polgármesteri Hivatalt, akik részére a lakást nem ajánlottuk fel megvásárlásra, mert a megállapított fenti feltételrendszerbe nem tartoztak bele. Összesen 4 bérlő írásban jelezte, hogy meg szeretné vásárolni az általa bérelt lakást a forgalmi érték 25 %-ával csökkentett árban, vagyis az elővásárlási joggal rendelkező bérlőknek ajánlott feltételekkel. Ezek a lakások:

| | |
|------------------------|---|
| Ady E.u.6.F.III.9. | határozatlan bérleti jog, szociális jellegű, 2 szoba, 55 m ² |
| Kossuth u.10/a.II.14. | határozott bérleti jog, szociális jellegű, 3 szoba, 73 m ² |
| Szarvasi u.4.A.fsz.1. | határozott bérleti jog, szociális jellegű, 2 szoba, 53 m ² |
| Szarvasi u.4.A.III.11. | határozott bérleti jog, szociális jellegű, 2 szoba, 54 m ² |

Az elővásárlási joggal értékesítendő lakások számának kibővítésére a testületnek módosítani kell az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII.01.) számú rendeletét. A vásárlási szándékot benyújtó bérlők ügyében hozott egyedi döntés előtt a testületnek az alábbiakat kell mérlegelni:

1. Kell-e és szükséges-e a szociális bérű lakások számának csökkentése?
2. A vételi szándék azokból a tömbökből érkezik-e, melyek estében az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése a cél?
3. A korábbi feltételrendszerbe nem illeszkedő, de egyedi döntéssel értékesített lakások ügyében hozott pozitív döntés a jövőben precedens értékű lehet, melyhez a testületnek a későbbiekben igazodnia kell.
4. Az egyedi döntések meghozatala előtt a testületnek ismernie kell az ingatlanok szakember által elvégzett értébecslésének összegét.

A II. pont esetében a határozati javaslat az Ügyrendi Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság ülésén kerül megfogalmazásra.

Határozati javaslat:

- 1. Békés Város Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú elővásárlási joggal rendelkező bérlők számára történő értékesítés tapasztalatiról szóló jelentés I. pontjában foglaltakat elfogadja.**

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2008. március 14.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

Kiegészítés

A IV/2 számú jelentéshez

Az Ügyrendi Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság 2008. március 18-i ülésén az elővásárlási joggal megvásárlásra ajánlott önkormányzati lakások értékesítési tapasztalatairól szóló jelentés II. pontjához a következő határozati javaslat került megfogalmazásra:

Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete a 33/2007. (VIII. 31.) számú rendeletével az elővásárlási joggal értékesítésre kijelölt önkormányzati tulajdonú tömblakások körét nem kívánja bővíteni.

B é k é s, 2008. március 18.

Mészáros Sándor sk.
a bizottság elnöke