

Tárgy: Tájékoztató a 2008. évi lakás értékesítések eredményéről, az értékesítésekhez kapcsolódó rendeletmódosítások, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló rendelet módosítása törvényességi okból

Sorszám: IV/3.

Előkészítette: Váczi Julianna osztályvezető
Csikós Józsefné
Gazdálkodási Osztály
Dr. Farkas László jogi munkatárs

Döntéshozatal módja:
Határozat: egyszerű szótöbbség;
Rendeletmódosítás: minősített többség az SZMSZ 12. § (4) bekezdés a.) pontja alapján

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Lakásügyi és
Közrendvédelmi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2008. október 30-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Békés Város Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) rendelet 11. §-ának módosításával elhatározta 45 db önkormányzati tulajdonú tömblakás értékesítését. Az értékesítésre kijelölt lakások jegyzékét az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

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 megvásárolni a bérelt lakást.

A 60 napos ajánlati kötöttség határidején belül 17 bérlő jelezte, hogy szándékában áll megvásárolni az általa bérelt lakást. Időközben 3 bérlő vételi lehetősége meghiúsult az adásvételhez kapcsolódó egyéb körülmények (hitelügyintézés, önkormányzati tartozás, bérleményből való kiköltözés) miatt.

Így ténylegesen 14 bérlő vagy annak Ptk. szerinti közeli hozzátartozója élt elővásárlási jogával. Ezekben az esetekben a vevő(k) szándéka adásvételi szerződéssel realizálódott és a vételárak is teljes egészében kifizetésre kerültek, az eladott lakásokat azok eladási árát az alábbi táblázat tartalmazza:

1. sz. táblázat: Elővásárlási joggal értékesített lakások

Ady E.u.6.D.I.3.	4.875.000,- Ft
Karacs T.u.5.II.7.	4.650.000,- Ft
Karacs T.u.8.C.I.4.	4.455.000,- Ft
Karacs T.u.8.C.II.6.	4.455.000,- Ft
Kossuth u.10/a.I.5.	2.775.000,- Ft
Kossuth u.10/a.III.16.	3.975.000,- Ft
Kossuth u.10/a.III.18.	4.387.500,- Ft
Szarvasi u.2.I.1.	4.650.000,- Ft
Szarvasi u.2.II.8.	4.800.000,- Ft
Szarvasi u.2.III.18.	4.350.000,- Ft
Szarvasi u.4.A.I.4.	4.590.000,- Ft

Szarvasi u.4.A.II.8.	4.800.000,- Ft
Szarvasi u.4.B.fsz.2.	5.700.000,- Ft
Szarvasi u.4.C.III.8.	4.455.000,- Ft
Összesen:	62.917.500,- Ft

Az elővásárlási joggal megvásárolható lakások között szerepelt az alábbi két önkormányzati tulajdonú lakás, amely időközben megüresedett. Ezeket az ingatlanokat az önkormányzat pályázat útján, az ingatlanforgalmi értébecslő által megállapított forgalmi értéken értékesítette. Az adásvételi szerződés szerinti vételár kifizetésre került.

2. sz. táblázat: Üresen értékesített, de elővásárlási joggal meghirdetett lakások:

Karacs T.u.8.C.III.10.	6.000.000,- Ft
Szarvasi u.2.II.11.	6.750.000,- Ft
Összesen:	12.750.000,- Ft

2007. évben az önkormányzat pályázat útján üresen, forgalmi értéken értékesített két lakást. A szerződés szerinti vételárból mindkét esetben egy-egy vételárrész teljesítése áthúzódott 2008. év elejére, amely vételárrészeket az alábbi táblázat mutat:

3. sz. táblázat: 2007. évről áthúzódó vételárrészek:

Kossuth u.10/a.IV.20.	2.664.417,- Ft
Ady E.u.6.C.III.11.	2.500.000,- Ft
Összesen:	5.164.417,- Ft

Értékesítés mindösszesen:

80.831.917,- Ft

Ezzel a fenti rendelet alapján elindított értékesítési kört lezártnak tekinthetjük.

Az értékesítésre került önkormányzati ingatlanok miatt az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II. 11.) KT rendelet, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet mellékleteit módosítani, aktualizálni szükséges, melyet az előterjesztéshez kapcsolódó rendelet-tervezetek tartalmaznak.

II. A lakás értékesítésekből illetve bérlakások törlesztő részleteiből származó bevételeket elkülönített számlán tartjuk nyilván, eleget téve a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) rendelet 1. § (1) bekezdésében foglaltaknak. Az elkülönített számla 2008. január 1. és 2008. szeptember 30. közötti összevont pénzforgalmát az alábbi táblázatban mutatjuk be bevételi és kiadási jogcímenkénti bontásban. A táblázat bruttó pénzforgalma még nem tartalmazza az október hónapban beérkezett elővásárlási joggal értékesített 1. sz. tábla 2. sorszám alatt bemutatott lakás bevételét, amelynek összege 4.650.000 Ft.

Lakásszámla bruttó pénzforgalma 2008. 01. 01-2008. 09.30-ig:

Nyitó pénzkészlet 2008. 01.01-én:	14.671.468
Elővásárlási joggal értékesített lakások bevétele	58.267.500
A 2007. évről áthúzódó bevétel 2 db üres lakás értékesítéséből	5.164.417
A 2008. évben értékesített üresen álló lakások értékesítéséből származó bevétel.	12.750.000
Bérlakások 01.-09. havi törlesztő részlete	2.472.615
Lakás számla kamatbevétele	3.385.539
Rákóczi u. 44. sz. alatti ingatlan megvásárlása miatti átvezetés költségvetési számlára	-8.000.000
Lekötött betét állománya 2008. 09.30-án	-83.000.000
Záró pénzkészlet 2008. 09. 30-án:	5.711.539

III. A Dél-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal Békéscsabai Kirendeltségének törvényességi osztálya szóban hívta fel figyelmünket arra, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet (a továbbiakban: rendelet) 2009. szeptember 30-i képviselő-testületi ülésen –a 37/2008. (IX. 30.) KT rendelettel– történt módosítása ellentmond a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakástv.) egyes rendelkezéseinek.

A rendelet hivatkozott módosítása az alábbi:

„11. § (3) c) Az a) ponttól eltérően, amennyiben a lakásban, a lakberendezésekben, az épületben, továbbá az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a vételárát a bérlő által meg nem térített vagy ki nem javított kár mértékével növelten kell megállapítani. Az okozott kár értékének megállapítása a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján történik.”

A Lakástv. 52. § (1) bekezdésében meghatározásra került, hogy mi alapján kell az elidegenítésre szánt önkormányzati tulajdonú lakás vételárát megállapítani. Eszerint:

„52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.”

A fent idézett jogszabályi rendelkezés szerint nem lehet a bérlő által okozott, és meg nem térített kár mértékét beszámítani a lakás vételárába. Annak érdekében, hogy a rendelet összhangba kerüljön a Lakástv. 52 § (1) bekezdésével, javaslom a 11. § (3) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezni.

Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2008. október 14.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2008. (X. 31.)**

r e n d e l e t e

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRLETÉRŐL
szóló 3/1994. (II. 11.) rendelet**

m ó d o s í t á s á r ó l

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II. 11.) KT rendelet (a továbbiakban: R.) 1. számú mellékletéből az alábbi lakások törlésre kerülnek:

Ady E.u.6.D.II.7.
Kossuth u.10/a.I.5.
Szarvasi u.2.I.1.

2.§

A R. 2. számú mellékletéből az alábbi lakások törlésre kerülnek:

Karacs T.u.5.II.7.
Karacs T.u.8.C.I.4.
Karacs T.u.8.C.II.6.
Szarvasi u.2.II.8.
Szarvasi u.2.III.18.
Szarvasi u.4.A.I.4.
Szarvasi u.4.B.fsz.2.
Szarvasi u.4.C.III.8.

3.§

Ezen rendelet 2008. november 1. napján lép hatályba.

Békés, 2008. október 30.

Izsó Gábor
polgármester

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

2008. október 31-én

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
.../2008. (X. 31.)**

r e n d e l e t e

**AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK
ELIDEGENÍTÉSÉRŐL**

szóló 15/1995. (VII. 01.) rendelet

m ó d o s í t á s á r ó l

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (3) bekezdés c) pontja hatályát veszti.

2. §

A R. 1. számú mellékletéből az alábbi lakások törlésre kerülnek:

Karacs T.u.8.C.III.10.
Kossuth u.10/a.IV.20.
Szarvasi u.2.II.11.

3. §

A R. 2. számú mellékletéből az alábbi lakások törlésre kerülnek:

Ady E.u.6.D.I.3.
Ady E.u.6.D.II.7.
Fáy A.u.11.III.29.
Karacs T.u.5.II.7.
Karacs T.u.8.C.I.4.
Karacs T.u.8.C.II.6.
Karacs T.u.8.C.III.10.
Kossuth u.10/a.I.5.
Kossuth u.10/a.III.16.
Kossuth u.10/a.III.18.
Szarvasi u.2.I.1.
Szarvasi u.2.II.8.
Szarvasi u.2.II.11.

Szarvasi u.2.III.18.
Szarvasi u.4.A.I.4.
Szarvasi u.4.A.II.7.
Szarvasi u.4.A.II.8.
Szarvasi u.4.B.fsz.2.
Szarvasi u.4.C.III.8.

3.§

Ezen rendelet 2008. november 1. napján lép hatályba.

Békés, 2008. október 30.

Izsó Gábor
polgármester

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

2008. október 31-én

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző