

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2014. május 29-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Polgár, Rákóczi u. 105. sz. alatti önkormányzati ingatlanok kiváltására
Előterjesztő: Tóth József polgármester
Előkészítő: dr. Váliné Antal Mária címzetes főjegyző
Véleményező: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Ikt. sz.: 4349/2014.
Mell.: 1 db

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2010. december 15-én megtartott ülésen tárgyalta a Képviselő-testület a Polgár, Rákóczi u. 105. sz. alatti önkormányzati ingatlan hasznosítására vonatkozó előterjesztést. A Képviselő-testület a 175/2010. (XII. 15.) sz. határozatának 1. pontja szerint úgy döntött, hogy a Polgár Város Önkormányzat Városgondnokságának a kezelésében lévő, Polgár Rákóczi u. 105. sz. alatti 7 db szociális bérlakásként funkcionáló, illetve hasznosított lakások ebbéli funkcióban történő további hasznosítását meg kívánja szüntetni. A határozat végrehajtásának felelőseként a képviselő-testület a polgármestert jelölte meg

Az önkormányzat 2014. évi költségvetésében, az 5/2014. (II. 14.) rendelet 3. sz. mellékletében a felhalmozási kiadások között, a Rákóczi úti ingatlanok kiváltására 10.000 eFt-ot biztosított a Képviselő-testület. A fedezet rendelkezésre áll ahhoz, hogy a bérleményben az önkormányzati szociális bérlakások kiváltását meg tudjuk kezdeni. Ezek a bérlemények komfortnélküliek. Vízellátás egy udvari kifolyón megoldott. Az épületekben áramellátás nincs a bérlők tartozásának felhalmozódása miatt. Az ingatlan közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból erősen kifogásolható állapotban van, felújítása nem gazdaságos.

Az ingatlanban 7 lakóegység (szoba, konyha, kamra ellátottságú) található, melyben 6 család él az alábbi megoszlásban:

- | | | |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| - Rákóczi u. 105/1. sz. | 46,36 m ² , | két felnőtt és hat gyerek, |
| - Rákóczi u. 105/2. sz. | 18 m ² | egy felnőtt |
| - Rákóczi u. 105/3. sz. | 34,25 m ² | két felnőtt és két gyerek, |
| - Rákóczi u. 105/4. sz. | 28 m ² | két felnőtt, |
| - Rákóczi u. 105/5. sz. | 27 m ² | üres, |
| - Rákóczi u. 105/6. sz. | 28 m ² | két felnőtt és három gyerek, |
| - Rákóczi u. 105/7. sz. | 28 m ² | két felnőtt és egy gyerek. |

A 6 bérlő családból 2 határozott (2014. augusztus 31-ig), 4 határozatlan idejű bérleti joggal rendelkezik. A 175/2010. (XII. 15.) sz. határozat 3. pontjában a Képviselő-testület olyan döntést hozott, hogy a Polgár, Rákóczi utca 105. sz. alatti jelenleg még lakott állapotú 6 lakás ismételt bérbeadását megüresedésüket követően, valamint ezen lakásokra vonatkozó bérleti szerződés hosszabbítását – kivéve a bérleti jogviszony jogszerű lezárása érdekében szükséges szerződés hosszabbítást – nem engedélyezi.

A lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 23. §-a szabályozza a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket. Az Ltv. 23. § (2) bekezdésben foglaltak szerint:

„A határozatott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.”
A (3) bekezdés alapján: „A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgys megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.”

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 27/2010. (XII. 16.) önkormányzati rendeletünk 23. § (1) bekezdése a törvénnyel megegyező szabályozást tartalmaz.

Tekintettel az itt lakó bérlők szociális helyzetére, a pénzbeli térítés nem oldja meg a lakhatási problémát, ezért másik lakás bérbeadásáról kell gondoskodni.

Az Ltv. 26. § (1) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen, bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet. A cserelakás megfelelőségének feltételeit e törvény 26. § (2) bekezdése és a helyi rendeletünk 23. § (2) bekezdése határozza meg.

A fenti szabályok szerint a cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- komfort fokozatát,
- alapterületet,
- műszaki állapotát
- lakóhelyiségeinek számát,
- településen és épületen belüli fekvését,
- lakbérét.

A városban több olyan eladó ingatlan található, amelyek megfelelnek, sőt jobb adottságokkal rendelkeznek a jelenlegi lakhatási körülményeknél.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 24/2008. (XII. 1.) önkormányzati rendeletünk 6. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerint az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségeket, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, hogy e jogosítványok gyakorlásának egyes elemeit szerveire átruházhatja

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testület szervének minősül többek között a polgármester, a képviselő-testület bizottságai, a polgármesteri hivatal, a jegyző.

Javasolom a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a polgármester számára a jogszabályoknak megfelelő cserelakások felkutatására, a tulajdonosokkal történő előzetes tárgyalások lefolytatására és előszerződések kötésére, a rendelkezésre álló forrás összegéig. Az előszerződések a Képviselő-testület jóváhagyó határozatával válnak végleges adásvételi szerződéssé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Polgár, 2014. május 20.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
.../2014. (V. 29.) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Polgár, Rákóczi u. 105. sz. alatti önkormányzati ingatlanok kiváltására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

- 1./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 4090 Polgár, Rákóczi u. 105. szám alatti ingatlanban lévő
 - Rákóczi u. 105/1. sz.
 - Rákóczi u. 105/2. sz.
 - Rákóczi u. 105/3. sz.
 - Rákóczi u. 105/4. sz.
 - Rákóczi u. 105/6. sz.
 - Rákóczi u. 105/7. sz. alatti lakások kiváltását szolgáló, jogszabályoknak megfelelő cserelakások felkutatására, az ingatlan-tulajdonosokkal történő előzetes tárgyalások lefolytatására és előszerződések megkötésére.
- 2./ Az 1. pontban meghatározott előszerződéseket a polgármester a rendelkezésre álló forrás összegének erejéig kötheti meg.
- 3./ Az 1. pontban meghatározott cserelakások felkutatásának végső határideje 2014. augusztus 31. napja.
- 4./ A Képviselő-testület felhívja a polgármestert a cserelakások kiutalását megelőző, a meglévő bérleti szerződések megszüntetésre irányuló eljárási cselekmények megkezdésére.

Felelős: Tóth József polgármester

Határidő: az 1., 2., és 3. pont esetében értelemszerűen, a 4. pont tekintetében azonnal