

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**a Képviselő-testület 2016. november 17-i ülésére**

Tárgy: Javaslát szociális bérlakások értékesítésére  
Előterjesztő: Tóth József polgármester  
Készítette: Csépanyiné Bartók Margit pénzügyi irodavezető  
Véleményezi: Pénzügyi és gazdasági bizottság  
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság  
Ikt. szám: 8379 /2016.

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. június 26.-i ülésén 5 db szociális bérlakás vásárlásáról döntött a Polgár, Rákóczi út 105.sz. alatti bérlakásként funkcionáló ingatlanok kiváltása céljából.

Az érintett polgári ingatlanok az alábbiak voltak:

- Polgár, Toldi u. 54.sz.
- Polgár, Toldi u. 34.sz.
- Polgár, Szabolcs u. 13.sz.
- Polgár, Toldi u. 30.sz.
- Polgár, Szabolcs utca 14.sz.

A fenti szociális célú lakások bérlői az adásvétel lebonyolítását követően kijelölésre kerültek. Az ingatlanokon a szociális bérlők beköltözését megelőzően alapvető karbantartási szükségletet kielégítő munkálatok, illetve tisztító meszelés került végrehajtásra.

A bérleti szerződések megkötésénél alapvető feltétel volt, hogy a lakók a lakbért, valamint a nevükre szóló közüzemi számlákat rendszeresen fizetni kötelesek.

A bérlakások közül sajnálatos módon a Polgár, Toldi u. 34.szám alatti ingatlan tüzeset kapcsán megsemmisült, annak bérlője egy másik önkormányzati ingatlanban került elhelyezésre.

A bérleti szerződések két évre vonatkozóan kerültek megkötésre, ennek lejárta követően az önkormányzat képviselője mellett a Városgondnokság szakmai vezetőivel együtt került sor az érintett ingatlanok állapotának megtekintésére.

Fotók készültek a bejárásokról, melynek alapján megállapítható, hogy két év után a házak külső állapotában jelentős romlás nem következett be, ugyanakkor felújításokat sem hajtottak végre rajtuk azok bérlői.

Problémát jelent a Városgondnokság számára, hogy a bérlők a lakbért nem fizették, melyből származóan jelentős hátralékok keletkeztek. Vannak olyan lakások, ahol villany-, a gázszolgáltatás is megszüntetésre került a lakók által be nem fizetett számlák miatt. A Városgondnokság, mint a bérlakások üzemeltetője felszólította az érintetteket a hátralékok rendezésére, amely részben meg is történt.

Hosszú távon vizsgálva a problémát az érintett családok, valamint az önkormányzat, mint az ingatlanok tulajdonosa számára megfelelő helyzet keletkezne, amennyiben a bérlők tulajdonába kerülnének ezek a szociális célú bérlakások. A lakbérhátralékok nem növekednének, illetve az ingatlanok karbantartásának költségei sem terhelnék az üzemeltetőt.

A Képviselő-testület a 125/2015. (XI.26.) számú határozatával döntött ezen ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről. A bérlők mindegyike élni kíván elővásárlási jogával, a helyi rendeletben meghatározott feltételek mellett, hajlandóak az általuk bérelt ingatlanokat megvenni.

A szociális bérlakásokhoz kapcsolódóan a Pénzügyi és gazdasági bizottság, valamint a Humánfeladatok és ügyrendi bizottság tájékoztatást kapott a jelenlegi helyzetről. A bizottság egyetértett azzal, hogy a jelenleg bérleti jogviszonyban lévő, hátrányos helyzetű lakosok számára meg kell kezdeni az értékesítési folyamat előkészítését.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 41/2015. (XI. 27. )számú rendelet 12. §.-ában foglaltak szerint „...az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.”

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 37/2015. (X. 30.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésre történő kijelöléséről a Pénzügyi és gazdasági bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönt.

A rendelet alapján a Képviselő-testület a lakás vételárát két évente felülvizsgálja és az eladási árat a helyi ingatlan-forgalom változásait figyelembe véve, módosíthatja. Javasolom, hogy az ingatlan értéke az eltelt időszakban elszámolt értékcsökkenés összegével kerüljön csökkentésre.

Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, úgy a vételár a – bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett – helyi forgalmi érték 80 %-a.

A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás értékesítése esetén, ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, - kérelemre - a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértéke 3 %, a fennmaradó vételár megfizetésére, havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.

Az önkormányzat rendeleteiben foglaltak figyelembe vételével jelen előterjesztés mellékletét képező 1.sz. táblázat mutatja be az egyes ingatlanok esetében az értékesítés alapjául szolgáló összegeket, a fizetési kötelezettségek alakulását. Két ingatlan esetében az eladási ár magasabb mint a vételárként feltüntetett összeg, ennek oka az, hogy ezen lakások esetében a telek a vásárlást megelőzően is önkormányzati tulajdon volt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, javaslataikkal kiegészíteni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Polgár, 2016. november 4.

Tisztelettel:

Tóth József  
polgármester

**Határozati javaslat**  
**...../2016. (.....) sz. határozat**

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a szociális bérlakások értékesítéséről szóló javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

- 1) A Képviselő-testület az előterjesztés 1.sz. mellékletében foglaltak szerint, a szociális bérlők részére értékesíti az általuk bérelt ingatlant.
- 2) Felhívja a polgármestert, hogy az érintetteket tájékoztassa a döntésről, valamint gondoskodjon az adásvételi szerződések megkötéséről a helyi rendeletben rögzített szabályok alkalmazásával.

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tóth József polgármester