

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. június 25-én tartandó ülésére

Tárgy: javaslat Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. I/2. számú lakás cserelakásként történő bérbeadására, továbbá elővásárlási jog biztosítására

Előterjesztő: dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások 1996. évi műszaki állapotfelmérésének eredményeként szükségessé vált egyes rossz állapotú, gazdaságosan fel nem újítható lakások kiürítése, azaz a telep-felszámolási program elindítása. A program összesen 40 lakásban 37 családot, mindösszesen 129 főt érint(ett). A kiürítendő épületeket az 1999. évi 4. (III. 2.) számú önkormányzati rendelet IV. Fejezete határozta meg. Jelenleg már csak két lakás kiürítése van hátra a Grassalkovich kastély tőszomszédságában lévő, Ady E. sétány 10. és 12. számú épületekben. A lakásokban két család, összesen 6 fő lakik, lakásbérleti státuszban. A két lakás egyike a Gödöllő, Ady E. sétány 12/2. szám alatti, 88 m² alapterületű, kettő és fél szobás, komfortos lakás. A lakásban egy kétgyermekes házaspár él, hamarosan megszületik harmadik gyermekük. A család lakáscsere útján szerezte meg az Ady E. sétányon lévő lakás határozatlan időtartamra szóló bérleti jogát, 1998 novemberében.

Az ún. telep-felszámolási program keretében 1999 áprilisában értesítette a bérebe adó dr. Varga Pétert arról, hogy az Ady E. sétány 12. számú épületet 3 éven belül szándéka kiüríteni. A lakásbérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetése a Lakástörvény rendelkezései szerint cserelakás bérbeadása, vagy pénzbeli térítés fizetése, vagy mindkettő felajánlásával lett volna lehetséges. A Lakástörvény meghatározza azokat az ismérveket, amelyeket mindkét lakásnál figyelembe kell venni a cserelakás megfelelőségének minősítéséhez: komfortfokozat, alapterület, műszaki állapot, lakóhelyiségek száma, településen és épületen belüli fekvés, lakbér. Az önkormányzat lakásállományában ekkor nem volt olyan üres lakás, amely a felajánlható cserelakás elvárásainak megfelelt volna.

Ezért pénzbeli térítés felajánlására került sor, amely a lakás mindenkori forgalmi értékének 80 %-a volt. A bérlő kérte a forgalmi érték és az emelt összegű térítés összegének megállapítását, közlését. 2000 májusában a bérlő részére fizethető – a család létszáma függvényében meghatározható méltányolható lakásigény mértéke és az átlagos adottságú önkormányzati lakások forgalmi értéke alapján meghatározott –térítés összege 3.130.000 Ft volt. A bérlő úgy nyilatkozott, hogy ezen összeg felhasználásával lakhatását nem tudja megoldani. A térítési összegek következő évi felülvizsgálata után 2001 májusában 6.460.000 Ft összegű térítést ajánlott a hivatal a bérlőnek, a bérlő azt változtatlanul nem tudta elfogadni. 2002. évtől az emelt összegű térítés fizetésének lehetőségét az önkormányzat felfüggesztette, a térítés igénybevételek lehetőségét pedig az ide vonatkozó helyi rendeletből 2003. március 28. napjával törölte.

A továbbiakban kizárólag cserelakás biztosítása útján volt lehetőség az Ady sétányon lévő lakás kiürítésére. Éveket kellett arra várni, hogy a cserelakás törvényben rögzített kívánalmainak legalább hozzávetőleg megfelelő önkormányzati lakás megüresedjen. A Lakástörvény ugyanis úgy rendelkezik, hogy a cserelakás egyes egyéb előnyei a felek egyezsége esetén kiegyenlíthetők annak hátrányos jellemzőit. Az eltelt időszakban az Ady E. sétány 12. számú épületen kizárólag olyan természetű munkákat végeztetett el az önkormányzat, amely az esetleges életveszély megelőzését szolgálta, illetve a műszaki állapotromlását megakadályozta.

A Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. szám alatti két lakásos társasház emeleti, három szobás, komfortos, lelakott, elhanyagolt állapotú lakása 2007. őszén üresedett meg. A lakás a

tető rossz műszaki állapota miatt beázott, ezért még a tél beállta előtt, az önkormányzat költségén megtörtént az ideiglenes, bitumenes hullámlemez tető készíttetése.

A lakás ismételt bérbe adható állapotba hozása a bérbe adó feladata, ezért felmérést készítettünk a lakásban végzendő munkák műszaki tartalmára, azok költségeire vonatkozóan.

A 2007 októberében készült műszaki leírás és költségbecslés szerint a belső – bérbe adás esetén a Lakástörvény rendelkezései szerint a bérbe adó által minimálisan elvégzendő – munkák 2.850.000 Ft + 570.000 Ft ÁFA, azaz bruttó 3.420.000 Ft összegben kerültek meghatározásra A külső munkák 6.100.000 Ft + 1.220.000 Ft ÁFA, azaz bruttó 7.320.000 Ft összeget jelentettek volna a 2008 évi prognosztizált bekerülési költséget alapul véve.

Társasházról lévén szó, a külső munkák költségeit a két tulajdonostársnak – jelen esetben magánszemély tulajdonos és az önkormányzat – egymás közötti tulajdoni hányaduk arányában kell a jogszabályi rendelkezések alapján viselni. A Dózsa Gy. út 60. I. emeleti lakás tulajdonosa által fizetendő összeg a külső munkák költségeinek 50 %-a, azaz bruttó 3.660.000 Ft.

Az Ady E. sétány 12/2. számú lakás bérlőjével folytatott tárgyalásokhoz 2008. május 23-án aktualizáltattuk a lakás műszaki állapotfelmérését. Az aktualizálást követően a műszaki tartalom nem változott: a lakásban további állapotromlás nem következett be. A szükséges költségeket azonban indokolt volt felülvizsgálni, mivel a 2007 őzén prognosztizált infláció mértékét a valós infláció jelentősen meghaladta.

Ilyen módon a belső munkák költsége: 2.960.000 Ft + 592.000 Ft ÁFA, összesen bruttó 3.552.000 Ft. A külső munkáké pedig: 6.350.000 Ft + 1.270.000 Ft ÁFA, összesen bruttó 7.620.000 Ft. A külső munkák költségei 50 %-ban, azaz bruttó 3.810.000 Ft összegben vehetők figyelembe.

2008. június 3-án forgalmi értékbecslést készítettett az önkormányzat a lakásról. A lakás forgalmi értéke nettó 13.200 000 Ft összegben került megállapításra.

A fenti információk birtokában egyeztetést kezdeményezett a hivatal dr. Varga Péterrel. Dr. Varga Péter a Dózsa Gy. úti lakást több alkalommal – családtagjaival, illetőleg általa felkért szakemberekkel – megtekintette, a szakvéleményeket, a forgalmi értékbecslést megismerte. Elmondta, hogy lakhatásuk végleges módon akkor oldódna meg, ha a Dózsa Gy. úti lakás tulajdonjogához jutnának. Önkormányzati lakás megvásárlására elővásárlási jog a bérlőt illeti meg, egy esetleges adásvételt meg kell előznie egy bérleti szerződéskötésnek.

Tekintettel arra, hogy harmadik gyermekük hamarosan megszületik, lehetőség szerint az Ady E. sétányon lévő lakás kiürítésére egy mindkét fél számára elfogadható, konkrétan rögzítésre kerülő időtartamban haladékot kért a család.

Dr. Varga Péter úgy nyilatkozott, hogy vállalja a lakás lakható állapotba hozásával kapcsolatos munkák elvégztetését, a költségek viselését. Az általa felkért szakember az elvégzendő belső munkák költségét 7.980.000 Ft, a külső munkák 50 %-os hányadának költségeit 4.200.000 Ft-ban, mindösszesen 12.180.000 Ft összegben határozta meg. A belső munkákat szeretné kiegészíteni a bérbe adó által meghatározott, minimálisan elvégzendő műszaki tartalmú munkákhoz képest a belső ajtók cseréjével és hőszigetelő álmennyezet kialakításával. A külső munkák körét kiegészítené a külső hőszigeteléssel az épület 50 %-ára kiterjedően.

A Lakástörvény lehetőséget ad arra, hogy a bérlő a bérbe adótól átvállalja a lakás bérbe adható állapotba hozását, az azzal kapcsolatos költségek viselését. Ebben az esetben azonban meg kell állapodnia a feleknek arról, hogy a bérbe adó milyen módon téríti meg, számolja el a bérlő felmerült költségeit.

Dr. Varga Péter azt kérte, hogy a vételárat meg nem haladó mértékben ismerje el az önkormányzat a lakás belső és külső felújításának költségeit, továbbá a 2009. június 30-ig még a használatában tartani kívánt Ady E. sétány 12/2. szám alatti lakás használati díjának hozzávetőleg 240.000 Ft-os összegét.

Az egyeztetések végeztével Dr. Varga Péter úgy nyilatkozott, hogy az általa megtekintett, a műszaki állapotfelmérésből, a forgalmi értékbecslésből is megismert állapotban elfogadja cserelakásként és határozatlan időtartamra bérbe veszi, a Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. I/2. számú, 90 m² alapterületű, három szobás komfortos lakást, egyúttal kéri annak tulajdonba adását is, adásvételi szerződés keretében. A lakás ismételt bérbe adható állapotba hozását, az azzal kapcsolatos költségek viselését dr. Varga Péter 12.180.000 Ft összegben magára vállalja. Ezen költségei, továbbá az Ady E. sétány 12/2. számú lakás használata ellenértékeként fizetendő 240.000 Ft összegű lakáshasználati díjat a lakás tulajdonjogának megszerzése kapcsán kéri a vételárba beszámítani. A vételár a 13.200.000 Ft összeg 60%-a, mivel ebben az esetben már a dr. Varga Péter határozatlan időtartamú bérleti jogával „terhelt”, lakott forgalmi értékről lehet beszélni, ami az ingatlanforgalmazási gyakorlat szerint a szabadpiaci forgalmi érték 60 %-a, azaz 7.920.000 Ft-os vételár.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testület támogatását ahhoz, hogy dr. Varga Péter cserelakásként bérbe vehesse, és ezzel egyidejűleg ellenérték fizetése nélkül, a lakás belső és külső munkáinak költségei, továbbá az általa fizetendő lakáshasználati díj ellenében megszerezhesse a Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. I/2. számú lakás tulajdonjogát.

A Varga család 2009. június 30-ig, lakáshasználati megállapodás birtokában lakná még az Ady sétányon lévő lakást, mivel egyrészt harmadik gyermekük születését várják, másrészt pedig a Dózsa Gy. úti lakás lakható állapotba hozása időigényes vállalat a részükről.

Tisztelt Képviselő-testület! Az 1990-es évek vége óta elhatározott és változatlan szándéka az önkormányzatnak az Ady E. sétány 12. szám alatti épület kiürítése. A pénzbeli térítés fizetésére irányuló kezdeményezéseink nem vezettek egyezsége dr. Varga Péterrel, mert a felkínált összegekből lakhatásukat nem tudták volna megoldani. Pénzbeli térítés nyújtására évek óta nincs már sem jogi, sem pénzügyi lehetősége az önkormányzatnak. A család részére a Lakástörvény előírásainak megfelelő cserelakás felajánlására hosszú évekig nem volt lehetőség. A Dózsa Gy. úti lakás a rendelkezésre álló szakvélemények szerint igen magas költségen, jelentős idővesztéssel volna bérbe adható állapotba hozható. A dr. Varga Péter részére történő bérbe, illetőleg tulajdonba adása az Ady sétányon lévő ingatlan 2009. június végi, teljes körű kiürítését eredményezné.

Kérem, támogassák a határozati javaslatban írtak szerinti bérbe-, azzal egyidejűleg tulajdonba adási javaslatomat! Kérem a mellékelt rendelet-módosítás elfogadását!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

1./ A Képviselő-testület a Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. I/2. számú (1028/A/2 hrsz-ú) 89,87 m² alapterületű, 3 szoba, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba +WC, előszoba helyiségekből álló, komfortos lakást kijelöli csereelhelyezésül, határozatlan időtartamra történő bérbe adásra dr. Varga Péter a Gödöllő, Ady E. sétány 12/2. számú, önkormányzati tulajdonú lakás bérlője részére.

Határidő: a megállapodás elkészítésére 15 munkanap

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

2./ A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Gödöllő, Dózsa Gy. út 60. I/2. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás 7.920.000 Ft-os lakott forgalmi értéket alapul véve, adásvételi szerződéssel kerüljön dr. Varga Péter tulajdonába azzal, hogy a lakás belső munkái 7.980.000, külső munkái 4.200.000 Ft, a Gödöllő, Ady sétány 12/2. számú lakás 2009. június 30. napjáig számított használati díja 240.000 Ft összegben kerüljenek beszámításra a vételárba oly módon, hogy a beszámításra kerülő összeg a lakás vételárát nem haladhatja meg.

Határidő: a megállapodás megkötésére 30 nap

Felelős: dr. Gémesi György polgármester

Gödöllő, 2008. június „ 17. „

dr. Gémesi György
polgármester

**.../2008. (. .) sz. önkormányzati rendelet
az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről szóló
12/2006. (IV.10.) sz., a 36/2006. (XII. 18.) sz. és a 12/2007 (II. 23.) sz.,
40/2007. (XII. 14.) sz. önkormányzati rendeletekkel módosított
10/2005. (I. 31.) számú önkormányzati rendelet
módosításáról.**

- 1. § E rendelet hatálybalépésekor a 2. § (1) bekezdése az alábbi második mondatral egészül ki:**

„Az 1. számú melléklet szerinti lakás(ok) értékesíthető(ek).”

- 2. § E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.**

1. számú melléklet

Értékesíthető lakás(ok)**I. Lakott lakások**

Sorszám	A lakás címe
1.	Dózsa Gy. út 60. I/2.

**Az előterjesztés hiteles: Lukács Adrienn
szervezési vezető-tanácsos**