

Ügyiratszám: 522-1/2008. A 2008. május 15.-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Pénzügyi, Gazdasági Bizottság Városfejlesztési és Műszaki Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

a Kálvint tér 5. szám alatti ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselőtestület!
Tisztelt Bizottságok!

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Hajdúszoboszló, Kálvin tér 5. szám alatt található Lakóház, udvar megnevezésű 635 m² alapterületű ingatlan, melyen, a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt kezelésében lévő, három önkormányzati bérlakás helyezkedik el:

- 1./ lakás: alapterület 34 m²; komfort nélküli; bérlő: 1 fő
- 2./ lakás: alapterület 64 m²; komfortos; bérlő: 3 fő
- 3./ lakás: alapterület 62 m²; komfortos; bérlő: 2 fő

Dr. Úr Attila Bendegúz és társa közös tulajdonában áll a Hajdúszoboszló, Kálvin tér 4. szám alatti 299 m² nagyságú, Lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlan, melyben jelenleg ügyvédi iroda és lakóház üzemel.

Dr. Úr Attila Bendegúz, mint magánszemély és mint a Terra-H Zrt képviselője, az alábbi kérelemmel fordult az önkormányzathoz.

A városképet és a közvetlen belvárost rehabilitáció formájában az Önkormányzat már többször tárgyalta, arra tervek is készültek, azonban a megvalósítás anyagiak híján évről évre tolódik. A Terra-H Zrt terveiben is szerepel a tér beépítése. A fentiekben jelölt két ingatlant, a mellékelt látványterv alapján kívánják beépíteni. A Terra-H Zrt ajánlata, hogy a 635 m² nagyságú ingatlan után vételárat úgy fizetne, hogy a megépülő társasházban 2 db lakás tulajdonjogát átadja az Önkormányzatnak. Az Önkormányzati lakásokban lévő bérlők elhelyezéséről, az építkezés idejére a kivitelező saját költségén gondoskodik, majd használatbavételi engedély kiadása után mindkét lakást az Önkormányzat tulajdonába és birtokába adja.

Ajánlattevő véleménye szerint az Önkormányzati ingatlan értéke max. bruttó 25.000,-Ft/m², azaz mindösszesen 15.875.000,-Ft. A csereként felajánlott mindösszesen 90 m² nagyságú két lakás értéke 22.500.000,-Ft (azaz 250.000,-Ft/m²). Álláspontjuk szerint ez a megoldás valamennyi fél érdeke, mivel az Önkormányzat vagyoncserét hajt végre, a tér megújul, míg a vállalkozó a beépítést egy tömbben realizálja.

Figyelembe véve, hogy az ingatlan, mint önkormányzati bérlakás, a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt. kezelésében van, a hivatal tájékoztatást kért az ügyben a vagyonkezelőtől.

A Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt. az alábbi tájékoztatást adta:

- A VgZrt. Egyetért a Kálvin tér rendezésével, a tér megújításával, ezen belül a Kálvin tér 5. szám alatti lakások elbontásával, a terület más célú hasznosításával, új, korszerű épületek építésével.
- A bérlők átmeneti elhelyezésére az önkormányzatnak, illetve a VgZrt-nek nincs lehetősége és véleményük szerint, ha lenne, akkor sem lehetne erre kötelezni a bérlőket.
- Kérdéses számukra, hogy az újonnan megépülő társasházi lakásokban a jelenlegi bérlők – kedvezőtlen anyagi helyzetük miatt – megtudják-e fizetni a magas rezsidíjat + a lakbért.
- A VgZrt. az ingatlan készpénzért, piaci áron történő értékesítését tartja megvalósíthatónak, melyből, két új, nagyobb alapterületű, alacsony rezsijű társasház lakás vásárlásával megoldható a bérlők elhelyezése.

Megfelelőnek találják a régebbi építésű, egyedi gázfűtéssel rendelkező társasházi lakásokat. A Kálvin tér 5. szám alatti ingatlan eladási árának meghatározásánál szem előtt kell tartani, hogy az eladási ár nem lehet kevesebb, mint a két nagyobb lakásban élő bérlők elhelyezésére megvásárolni kívánt két darab társasházi lakás vásárláskori ellenértéke. A 34 m²-es lakásban élő bérlő elhelyezhető az egyik üres önkormányzati lakásban, azonban itt is számolni kell esetlegesen felmerülő korszerűsítési, felújítási költséggel.

A hivatal még a tavalyi évben ingatlanforgalmi szakértőt kért fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására. A szakértő az ingatlan értékének vizsgálata során megállapította, hogy az ingatlan jelen állapotában körülbelül hasonló értéket képvisel házas-ingatlanként, mint építési telekként. A hivatal 2008. április hónapban kérte fel a szakértőt a forgalmi érték aktualizálására. Véleménye szerint az ingatlan értéke az összes körülményt figyelembe véve nem változott a tavalyi évhez képest.

A szakértő által megállapított forgalmi érték 26.850.000,-Ft + ÁFA.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete hozzájárul a Hajdúszoboszló, Kálvin tér 5. szám alatti, 2288 hrsz-ú ingatlan értékesítéséhez Dr. Úr Attila Bendegúz és a Terra-H Zrt. részére 26.850.000,-Ft + ÁFA eladási áron.

Az ingatlan birtokbaadásának ideje a lakók kiköltözését követő 8 napon belül, de legkésőbb 2008. december 31.

Vevő a vételárat két egyenlő részletben fizeti meg eladó részére, az első részletet az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a fennmaradó részt az ingatlan birtokbaadásakor.

A befolyt bevétel terhére biztosítja az önkormányzat a két nagyobb lakásban élő család elhelyezését társasházi lakások vásárlásával. A harmadik lakásban élő bérlő az egyik üres önkormányzati lakásban kerül elhelyezésre, melynek felújítási költségét az önkormányzat az értékesítés bevételeiből biztosítja.

A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges okiratok aláírására.

Határidő: **2008. december 31.**

Felelős: **jegyző, Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt. vezérigazgatója**

Hajdúszoboszló, 2008. április 30.

Lőrincz László
irodavezető főkönyvelő