

Ügyiratszám: HSZ/743/2021. A 2021. január 28-i képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	
	Ellenőrizte:	
	Megtárgyalja:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú lakásokról

Tisztelt Képviselő Testület!
Tisztelt Bizottságok!

Hajdúszoboszló város önkormányzatának képviselő testülete a 163/2020 (IX.24.) sz. határozatában feladatokat szabott a Hajdúszoboszlói Nonprofit Zrt.-nek, mint vagyonkezelőnek az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásokkal kapcsolatban. A feladatok végrehajtását megkezdtuk és azok eredményéről a következő tájékoztatást adom:

1. A lakbér illetve közüzemi díjtartozással nem rendelkező bérlőinket levélben tájékoztattuk, hogy lehetőségük van a határozatlan idejű szerződésükről pénzbeli térítés ellenében lemondani.

43 bérlőnknek küldtünk felhívást, akik közül 24 válaszolt a levelünkre. A 24 válaszból 4 bérlő jelezte, hogy megfelelő ajánlat esetén megfontolja a bérleti jogról történő lemondást. A többiek, vagyis 19 bérlő a határozott kérésünk ellenére sem reagált a felhívásunkra.

Azt a 4 lakást, amelynek bérlői érdeklődést mutattak a pénzbeli térítés lehetősége iránt ingatlanforgalmi szakértővel felértékelítettük. Erre azért volt szükség, mert az eddigi gyakorlat szerint a pénzbeli térítést az adott bérlő által bérelt lakás forgalmi értékének függvényében határoztuk meg.

- József Attila u. 25./3 sz. lakás

A lakás a szakiskola épületében található, a képviselő testület korábbi döntése alapján át kell adnunk az iskola fenntartójának. Az önkormányzatnak pénzbeli térítés fizetéséhez nem fűződik érdeke, hiszen amennyiben a lakás megüresedik, az intézmény fenntartójához kerül így azt tovább hasznosítani nem tudjuk. Az ingatlanforgalmi szakértő a lakás értékét 17.800.000 Ft-ban határozta meg. Javaslom, hogy 3.560.000 Ft (20%) ajánlatot tegyünk.

- Major u. 6. 3/12. sz. lakás

A lakás a Major utca belső körében a 3. emeleten található. A jelenlegi bérlő komoly szándékot jelzett a bérleti jogról történő lemondásra abban az esetben, ha a pénzbeli térítés érdemi segítséget jelenthet számára egy másik lakás vásárlásához. Az ingatlanforgalmi szakértő a lakás forgalmi értékét 18.300.000 Ft-ban állapította meg. Véleményem szerint 5.500.000 Ft (ez a forgalmi érték 30%-ka) megajánlása esetén a bérlő komolyan fontolóra veszi a bérleti jogról való lemondást. Amennyiben a lakást elhagyja, ezt felhasználhatjuk olyan bérlő elhelyezésére, akinek a jelenlegi bérleményét értékesíteni lehetne.

- Deák Ferenc utca 3/5 sz. lakás

A lakás komfort nélküli 51 m²-es. Véleményem szerint a bérlő csak érdeklődés szinten foglalkozott a bérleti jogról történő lemondás lehetőségével. Az ingatlanforgalmi szakértő a lakás forgalmi értékét 6.200.000 Ft-ban határozta meg. Mivel a Deák Ferenc utca 3. sz. alatti ingatlan ugyan fekvése szerint kedvező adottságokkal rendelkezik, de kis területű és a beépíthetősége is korlátozott, valamint az ingatlanon további 2 lakás van, amelyekben a bérlők továbbra is ott kívánnak lakni, a teljes ingatlan kiürítése és más célra történő hasznosítása rövidtávon nem biztosítható. Azt javaslom, hogy a bérlőnek az ingatlan forgalmi értékének 25 %-át 1.550.000 Ft pénzbeli térítést ajánljunk.

- Kálvin tér 5/2 sz.

Az ingatlanon 3 lakott lakás van ezek közül a szóban forgó bérlő jelezte, hogy érdekli az ajánlatunk. Az ingatlan kiürítése fontos cél, hiszen amennyiben a másik két lakót is el tudjuk helyezni úgy az ingatlan értékesíthető, amiből egyrészt bevételünk keletkezne, másrészt egy új épület nagyban hozzájárulhat a Kálvin tér rendezett állapotának kialakításához. Az ingatlanforgalmi szakértő a lakás forgalmi értékét 6.800.000 Ft-ban állapította meg. Javaslom, hogy a bérlőnek ajánljunk 2.000.000.- Ft pénzbeli térítést.

2. Azon bérlőinknek, akik határozatlan idejű szerződéssel rendelkeznek és tartozást halmoztak fel cégünk ügyvédje felszólító levelet küldött melyben kértük a tartozás rendezését valamint tájékoztattuk a bérlőket, hogy amennyiben ezt nem teszik meg úgy a szerződést felmondjuk.

21 db felszólító levél került kiküldésre. A címzettek közül ketten nem vették át a levelet. 10 bérlő keresett meg bennünket részletfizetési kérelemmel, míg további 9 bérlő semmilyen visszajelzéssel nem élt.

Azt javaslom, hogy a részletfizetést kezdeményező bérlőknek adjuk meg a lehetőséget a részletfizetésre azzal a feltétellel, hogy okiratban foglaltan vállalják, hogy amennyiben a törlesztő részlet, vagy az aktuális lakbér illetve közüzemi díj

fizetéssel elmaradnak, úgy az a lakásbérleti szerződésnek az azonnali felmondását vonja maga után.

Azon bérlők esetében, akik nem kezdeményezték az adósságuk rendezését semmilyen módon, javaslom a szerződések felmondását és a kilakoltatási moratórium letelte után a lakás kiürítését. Amennyiben nem kerül sor önkéntes teljesítésre úgy bírósági úton kell elérnünk a lakások kiürítését. Ez a megoldás természetesen felvet bizonyos problémákat, hiszen az ily módon lakhatás nélkül maradt lakók egy része megjelenik a szociális ellátó hálózat más területén valamint a kilakoltatásoknak kedvezőtlen visszhangja is lehet. Mindezek ellenére azt gondolom, hogy nem tartható fenn az az állapot, amikor a bérlők a szerződésben vállalt kötelezettségüknek (lakbérfizetés) nem tesznek eleget, az erre történő felhívásokra nem reagálnak és jó néhányan - akár több éve is - nem fizetnek gyakorlatilag semmit.

3. Két olyan bérlőnk van, akik jogcím nélkül használják az ingatlant, mert a határozott idejű bérleti szerződésük lejárt, de ennek ellenére nem hagyták el a lakást. A helyi rendelet előírása szerint nekik a lakbér háromszorosát számlázzuk, de sajnos ezt sem fizetik. Miután az ő szerződésük lejárt, azt felmondani szükségtelen, önkéntes lakáshagyás nem történt, így csak a bírósági út marad számunkra nyitva. A szükséges lépéseket megtettük.

4. A koncepcióban megfogalmazott cél, hogy azokat a lakásokat, amelyek lakhatásra alkalmatlanok vagy csak irreálisan nagy ráfordítással tehetők azzá értékesíteni kell. Ehhez ezeket az ingatlanokat ki kell üríteni, vagyis a még ott lakókat másik lakásba kell áthelyezni.

Ez akár hosszadalmas eljárás is lehet, hiszen a lakók beleegyezése és segítő együttműködése nélkül a folyamat nehezen elképzelhető.

Annak érdekében, hogy megkezdhessünk alapfelújításokat valamint a pénzbeli térítés kifizetésének fedezete rendelkezésre álljon, javaslom, hogy az évek óta üres Hősök tere 6/D 2/6. számú lakás kerüljön értékesítésre. Ez egy 82 m²-es lakás összkomfortos a fűtése a társasház közös kazánjáról biztosított. A lakás nagy alapterülete valamint a fűtési rendszer elavultsága miatt ennek a lakásnak a bérleti díja és a rezsi költsége meghaladja a 65.000.- Ft/hót. Látható hogy szociális rászorultság esetén ekkora lakhatási költség megfizetésére képtelenek a lakók. A lakás műszaki állapota is leromlott, felújítása jelentős összegeket emésztene fel. A szakértő előzetes becslése alapján a lakás forgalmi értéke minimum 20 millió Ft.

A Médy I. u. 13. sz. alatti évek óta üresen áll a ház. A telek területe 490 m², amelyen egy 41,6 m²-es komfort nélküli nagyon rossz állapotú, elhanyagolt épület van. Az épület lakhatóvá tételére 8.000.000,- Ft-ot meghaladó ajánlatot kaptunk. Javaslom, hogy ez az ingatlan is kerüljön értékesítésre.

A Kálvin tér 5. sz. alatti ingatlanra információim szerint vételi ajánlat érkezett. Az előterjesztés előző részéből kiderül, hogy az ott lakó 3 bérlő közül egy pénzbeli térítés ellenében elhagyja a lakást és amennyiben a Képviselő-testület az eladás

mellett dönt, úgy a másik két lakó elhelyezéséről gondoskodunk. Javaslom, hogy ez az ingatlan is kerüljön értékesítésre.

Az eladásból befolyt összeg fedezetet biztosít a pénzügyi térítésekre valamint lehetőséget teremt olyan lakások felújítására, amelyekbe eladható ingatlanban lakókat tudunk költöztetni.

Annak érdekében, hogy a bevétel és a kiadás az önkormányzat költségvetésében kezelhető legyen, javaslom, hogy a költségvetési rendeletbe kerüljön a bevétel oldalra „ingatlan eladások” sor alatt 25.000.000 Ft és kiadás oldalon „ingatlan eladáshoz kapcsolódó költségek” szintén 25.000.000 Ft. Így ezek a bevételek és kiadások nem változtatnak a költségvetés egyensúlyán.

Tisztelt Képviselő Testület kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek:

...../2021 (I.28.) Képviselő-testületi határozat:

Hajdúszoboszló Város Képviselő Testülete a bérleti jogról történő lemondás fejében pénzügyi térítést fizet a következő lakások bérlőinek:

- József Attila u. 25/3. sz. Vígh Lajos 3.560.000 Ft
- Deák Ferenc utca 3/5 sz. Dóró István 1.550.000 Ft
- Major u. 6. 3/12 sz. Kiss Sándorné 5.500.000 Ft
- Kálvin tér 5/2 sz. Vida Istvánné 2.000.000 Ft

...../2021 (I.28.) Képviselő-testületi határozat:

Hajdúszoboszló Város Képviselő Testülete támogatja, hogy a lakbér illetve közüzemi díj hátralékkal rendelkező bérlők amennyiben 2020. december 11-ig kezdeményezték, részletfizetési lehetőséget kapjanak hátralékuk rendezésére úgy, hogy amennyiben a törlesztő részlet vagy az aktuális számla megfizetésével késedelembe esnek és azt felszólítás után sem rendezik, úgy a szerződésük felmondásra kerül.

Azon bérlők esetében, akik nem kezdeményezték hátralékuk rendezését a bérleti szerződés kerüljön felmondásra.

...../2021 (I.28.) Képviselő-testületi határozat:

Hajdúszoboszló Város Képviselő Testülete a Hajdúszoboszló Hősök tere 6/D. 2/6 sz. (hrsz.: 5821/1/A/76) lakást és a Médy I. u. 13. sz. (hrsz.: 6973/2), valamint a Kálvin tér 5. sz. (hrsz.: 2288) ingatlant a vagyonrendeletben meghatározottak szerint értékesíti.

Hajdúszoboszló, 2021. január 13.

Hajdúszoboszlói Nonprofit Zrt.
4200 Hajdúszoboszló, Nyugati sor 5.


Nyéki István
vezérigazgató