E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	Javaslat árverés útján történő értékesítésre kijelölt üres önkormányzati lakások árverési induló árának meghatározására
Iktatószám:	
	VAGY--/2013
Ügyintéző:	
	Hornyik Ádám Bence Dr. Kissné dr. Mészáros Orsolya Cívis Ház Zrt.
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére Kováts Ákos a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója
Véleményező bizottságok:	
	Pénzügyi Bizottság Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.06.20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné Terdik Edda

Mellékletek:	
	2.) 34/2011. (III.9.)TB. határozat
	Összehasonlító táblázat
	1.) 86/2010. (IV.27.) TB. határozat

Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a 86/2010. (IV.27.) TB. határozattal (az előterjesztés 1. számú melléklete) 47 üres önkormányzati lakás árverés útján való értékesítéséről döntött, majd ezt módosította a 34/2011. (III.9.) TB. határozat (az előterjesztés 2. számú melléklete) és az érintett lakások száma 45-re csökkent.

Az eladásra kijelölt 45-ből 2 lakás (Arany J. u. 50., fsz. 4., Miklós u. 30. fsz. 4.) stratégiai okból nem került árverezésre. 9 lakás értékesítése történt meg – valamennyi az árverési induló árnak megfelelő vételár megfizetése mellett. Az értékesítésből származó összbevétel 26.834.500,- Ft.

Az árverési indulóár alapjául szolgáló értékbecsléseket 2010 februárjában Kárai Lajos és Héthy Sándor ingatlanforgalmi szakértők készítették el.

Az árverésen szerzett tapasztalat az, hogy az induló árak magasak az ingatlanok műszaki állapotához, illetve a potenciális vevők anyagi képességeihez mérten.

DMJV Önkormányzata és a Cívis Ház Zrt. között 2013. január 29-én tartott egyeztetésen felmerült, hogy a forgalmi értékeket felül kell vizsgálni, hozzá kell igazítani a jelenlegi ingatlanpiaci viszonyokhoz.

Ezzel egyidejűleg kalkulálni kell az ingatlanok szükséges felújításával, lakhatóvá tételével kapcsolatosak költségeket is.

A fentiekre tekintettel a bérbeadó megrendelte a megmaradt üres bérlemények értékbecslésének aktualizálását és a felújítási költségek kalkulálását.

A határozati javaslat melléklete a még értékesítésre váró 34 lakás vonatkozásában a korábbi árverési indulóár mellett megjelöli az újonnan elkészített ingatlanforgalmi szakvélemények alapján meghatározott átlagos forgalmi értékeket, mint javasolt árverési induló árat, valamint lakásonként a felújítási költségek átlagát.

Az összehasonlítás alapján megállapítható, hogy a javasolt árverési induló árak a korábbiakhoz képest jelentősen – átlagban 25-30%-kal – alacsonyabbak.

A lakások többsége penészes, sós, salétromos; műszaki felújításuk egyszerű karbantartási munkák végrehajtásával (sólekötő és párologtató vakolat, penészgátló festés, fűtés, szellőzés stb.) nem oldható meg. Egyes lakások padlóburkolata a talajvíz-szigetelés hiánya miatt több helyen elkorhadt. A tetőszerkezetek felújításra szorulnak, héjazat teljes cseréje sok ingatlan esetében rövid időn belül szükségessé válik.

A nagy költséggel járó, azonnali veszély-elhárítást igénylő karbantartási munkálatok becsült összege legkevesebb 25.840.000,-Ft, ami jelentős terhet róna mind a tulajdonosra, mind a bérbeadóra.

DMJV Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007.(II. 1.) rendelete 2. § (3) bekezdése szerint "az önkormányzati tulajdonban lévő, a bentlakó bérlő elővásárlási jogával érintett lakások elidegenítéséről a Közgyűlés dönt. Az egyéb lakások elidegenítéséről 40 millió Ft és ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 40 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni."

A 3/2007.(II.1.) rendelet 5. § (5) bekezdése szerint az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet szabályozza az e rendeletben foglalt eltéréssel.
Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 5. pontja

szerint az árverésen nem csökkenthető az induló ár, annak viszont nincs akadálya, hogy újonnan történő értékesítésre kijelölés során már alacsonyabb induló árat határozzon meg a kiíró.

Javaslom, hogy a Tulajdonosi Bizottság döntését megelőzően a Tisztelt Közgyűlés foglaljon állást a Bizottság részére az értékesítendő lakások árverési induló ára tekintetében.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére
a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint a 3/2007. (II.1.) rendelet 2. § (2),(3) bekezdései alapján, figyelemmel a 34/2011. (III.9.) TB. határozattal módosított 86/2010. (IV.27.) TB. határozatra

1./ javasolja a Tulajdonosi Bizottságnak, hogy mellékletben felsorolt lakások értékesítésre történő kijelölése során az ott meghatározottak szerint állapítsa meg az árverési induló árat.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pontban foglalt döntés végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg és azzal kapcsolatos előterjesztést a Tulajdonosi Bizottság számára készítse elő.

Határidő: azonnal
Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

D e b r e c e n, 2013. június 19.

Racsmány Gyula
a Vagyonkezelési Osztály vezetője