

FEDŐLAP
Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2021.08.26.

Javaslat Móder Rezső lakáshasználati jogviszony rendezési kérelmére

Előadó: a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

Előkészítő: Dr. Vántus Judit jogi és vagyonkezelési osztályvezető
Sebestyénné dr. Tóth Judit ügyintéző

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2021.08.

ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2021.08.

A napirendi pont rövid tartalma: Javaslat Móder Rezső lakáshasználati jogviszony rendezési kérelmére.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 30300/2021.
Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261
Ügyintéző aláírása: Igazgató/osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja: Nyílt ülés

Egyéb megjegyzések

Javaslat
Móder Rezső lakáshasználati jogviszony rendezési kérelmére

Tisztelt Közgyűlés!

Móder Rezső, Munkácsy-díjas képzőművész Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező dunaújvárosi 200/2/A/7 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, alatti, 52 m² nagyságú, lakás megnevezésű ingatlant jogcím nélkül használja 1999. május 15. napjától, tekintettel arra, hogy a lakásbérleti szerződés nem került meghosszabbításra, mivel bérlő rendelkezik ingatlan tulajdonnal. Móder Rezső a jelenleg is fizetett bérleti díj ellenében bérleti szerződést szeretne kötni az Önkormányzattal (**1. sz. melléklet**).

A lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2017.(VI.16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: lakásrendelet) 4.§ (1) bekezdése j) pontja alapján a lakásokat jogcím nélküli lakáshasználat rendezése alapján határozott vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkeztéig szociális, költség vagy piaci béren lehet bérbe adni.

A hivatkozott rendelet 5.§ (3) bekezdése értelmében ajánlatot lakások bérbe vételére olyan személy vagy család adhat be, **akinek vagy az együttköltöző személyeknek nincs a tulajdonában**, haszonélvezetében beköltözhető **lakás**, és nem rendelkeznek másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti vagy bérlőtársi jogával.

Móder Rezső 66/80 arányú tulajdonát képezi a dunaújvárosi 1476 hrsz.-ú, természetben 2400 **Dunaújváros**, alatti 695 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, így a fenti jogszabály hivatkozásra tekintettel nem köthet az Önkormányzat lakásbérleti szerződést kérelmezővel (**2. sz. melléklet**).

Jelen előterjesztés megtárgyalása napján kerül közgyűlés elé a **lakásrendelet módosítására** vonatkozó javaslat is, mely **lehetővé tenné** - bérlőkijelölési joggal rendelkező alapítvány közreműködésével - **Móder Rezsővel szakember lakásra vonatkozó szerződés megkötését**. A bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv csak olyan személyt jelölhet ki bérlőül, aki az adott szervezettel munka-, szolgálati vagy tagsági jogviszonyban áll.

A lakáshasználati jogviszony rendezésének másik módja lehet **a felek közötti ingatlancserére**. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete 10.§ (1) bekezdése szerint a lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester a közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva dönt. A 3.§ (3) bekezdése szerint **üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakást csak versenytárgyalás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni**. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének 100%-a. A versenytárgyalásra az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015 (V.22.) önkormányzati rendelet vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A Kultúr köz 3. szám alatt található ingatlan Móder Rezső 66/80 arányú, Tischler Béla és Tischler-Lévai Mária 7/80-7/80 arányú tulajdonát képezi. A javaslat szerint az önkormányzat 66/80 arányú tulajdonost szerezne az ingatlanon, Móder Rezső pedig a Kohász utcai lakás kizárólagos tulajdonosa lenne. **Felhívom a Tisztelt Közgyűlés figyelmét, hogy a javaslat szerint az Önkormányzat egy osztatlan közös tulajdonú ingatlanon szerezne tulajdonrészt, továbbá a Kohász utcai lakás kikerülne az önkormányzati bérlakások köréből.**

Az **Ordas Bt.** által készített forgalmi **értékbecslés** alapján a **Kohász u. 4.1/3. szám** alatti ingatlan forgalmi értéke **14.000.000,-Ft**. A lakás két külön bejáratú szobával rendelkezik, felújításra szorul, azonban a városban elfoglalt helye miatt keresett lakás.

A **Kultúr köz 3. szám** alatti ingatlan forgalmi értéke 14.000.000,-Ft, a tulajdoni hányad alapján. **Az** ingatlan Óvárosban található, **a 148 m² nagyságú** átalakított tornácos parasztház hosszanti végét használja a két tulajdonostárs, átjárva Móder Rezső tulajdoni hányadán, továbbá a valóságban nagyjából egy elkerített részt használnak. A vizsgált épületrész vert falú épület, a két világháború között épülhetett, az akkori egyszerű falusi építési technológiával. A fűtést cserépkályha és gázbojler látja el. A fürdőszoba félkész állapotban van, a burkolatok hiányoznak, a vizesblokk új. Az épületen sok repedés látható, ez általában arra utal, hogy a vízlevezetés nem tökéletes. A ház hátulján a vízlevezetés megoldott, de a telken belül nem. Az értékbecslés szerint az épületrészt fel kellene újítani, hogy pár éven belül ne kerüljön elbontásra.

Az ingatlan a jó elhelyezkedése miatt értéket képvisel, azonban a leromlott állaga miatt azonnali felújítást igényel (fürdőszoba befejezés, tetőszerkezet építés, fűtés átvizsgálás), és csökkenti az értékét a telek kis mérete, valamint az, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonú, mely későbbiekben nehézséget okozhat felújítás, értékesítés esetén (**3. sz. melléklet**).

Ingatlancsere esetén a két ingatlan értéke között **értékkülönbség nincsen**.

Tekintettel arra, hogy későbbiekben problémás lehet az ingatlan hasznosítása, felújítása, továbbá az önkormányzati lakásállomány egy belvárosi elhelyezkedésű lakással csökken, megfontolandó a szakember lakásra vonatkozó szerződés megkötésének lehetősége.

A határozati javaslat rendelkezik arról is, hogy az Önkormányzat megvásárolja Móder Rezső tulajdonát képező, 2400 Dunaújváros, szám alatt és azzal szomszédos ingatlanokon található acélszobrokat bruttó 1.200.000,-Ft-ért, vagy ellentételezéseként a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. elvégzi a 2400 Dunaújváros Kohász u. 4.1/3. szám alatti lakás nyílászárói cseréjét bruttó 1.200.000,-Ft keretösszeg erejéig.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy tudomásunk szerint Móder Rezsővel szemben gondnokság alá helyezési eljárás volt folyamatban, ezért a fejr Megyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatal Gyámügyi Osztályától tájékoztatást kértünk arra vonatkozóan, hogy Móder Rezső cselekvőképességet érintő (részlegesen vagy teljesen korlátozó) gondnokság alatt áll-e. Válasz még nem érkezett.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a csereszerződés és az adásvételi szerződés közjegyző előtt kerüljön megkötésre.

Az előterjesztést tárgyalta a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

Bizottságok véleménye:

A bizottságok véleményeit a bizottságok elnökei a közgyűlésen szóban ismertetik.

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2021. (VIII.26.) határozata
Móder Rezső lakáshasználati jogviszony rendezési kérelméről

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomással bír arról, hogy Móder Rezső Munkácsy-díja képzőművész jogcím nélküli használója Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi 200/2/A/7 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, alatti, 52 m2 nagyságú, lakás megnevezésű ingatlanok.
2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete 10.§ (1) bekezdése alapján elidegenítésre kijelöli jelen határozat 1. pontjában hivatkozott ingatlant azzal, hogy a rendelet 2.§ (3) bekezdése szerinti versenytárgyalástól eltekint.
3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, dunaújvárosi 200/2/A/7 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, alatti, 52 m2 nagyságú, lakás megnevezésű ingatlan, valamint Móder Rezső, Tischler Béla, Tisler-Lévai Mária 66/80-7/80-7/80 arányú osztatlan közös tulajdonát képező, dunaújvárosi 1476 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros, alatti, 695 m2 nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan Móder Rezső 66/80 arányú részét egymás között elcserélik.
4. Az Ordas Bt. által készített értékbecslés alapján a 2400 Dunaújváros, Kohász u. 4.1/3. ingatlan forgalmi értéke 14.000.000,-Ft, a 2400 Dunaújváros, Kultúr köz 3. szám alatt található ingatlan 66/80 arányú tulajdonrész forgalmi értéke 14.000.000,-Ft, azaz a cseré tárgyát képező ingatlanok értéke között értékülönbség nincs.
5. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata jelen határozat 3. pontjában hivatkozott csereszerződés aláírása esetén megvásárolja Móder Rezső tulajdonát képező, 2400 Dunaújváros, szám alatt és azzal szomszédos ingatlanokon található acélszobrokat bruttó 1.200.000,-Ft-ért, vagy ellentételezésként a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. elvégzi a 2400 Dunaújváros Kohász u. 4.1/3. szám alatti lakás nyílászárói cseréjét bruttó 1.200.000,-Ft keretösszeg erejéig, melynek megfizetésére bruttó 1.200.000,-Ft összegben forrást biztosít Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről és a végrehajtásának szabályairól szóló önkormányzati rendelete 8. melléklet 13. „Sportcélok és feladatok” 13.1. „amatőr sportszervezetek pályázat alapú támogatása, sportlétesítmény használatra” sorról a 12. melléklet önkormányzati beruházások sorra történő átcsoportosítással.
6. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése támogatja jelen határozat 3. pontjában hivatkozott ingatlanokra vonatkozó csereszerződés és az 5. pontban hivatkozott acélszobrok megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződés Dr. Eszenyi Zoltán közjegyző (Dunaújváros, Kossuth Lajos u. 27/A.) előtt történő megkötését, melynek díjára bruttó 500.000,-Ft összegben forrást biztosít Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021. évi költségvetéséről és a végrehajtásának szabályairól szóló önkormányzati rendelete 8. melléklet 13. „Sportcélok és feladatok” 13.1. „amatőr sportszervezetek pályázat alapú támogatása, sportlétesítmény használatra” sorról a 7. melléklet 14. vagyongazdálkodási feladatok 3. dologi kiadások sorra történő átcsoportosítással.
7. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés és az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az adásvételi szerződést elfogadásra a soron következő közgyűlés elé terjeszti.

Felelős: - a határozat közléséért:
a polgármester
- a határozat közlésében való közreműködésért:
a Jogi és Vagyonkezelési Osztály vezetője
a Költségvetési és Pénzügyi Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: 2021. szeptember
- csereszerződés és az adásvételi szerződés aláírására: 2021. szeptember

8. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a jegyzőt, hogy az 5. és 6. pontokban foglalt kötelezettségvállalást a 2021. évi költségvetési rendelet következő módosításakor vegye figyelembe.

Felelős: -a kötelezettségvállalás teljesítéséért:
a polgármester
- a kötelezettségvállalásban történő közreműködésért:
a Jogi és Vagyonkezelési Osztály vezetője
- a költségvetés tervezéséért:
a jegyző
- a költségvetés tervezésében való közreműködésért:
a Költségvetési és Pénzügyi Osztály vezetője

Határidő: a 2021. évi önkormányzati költségvetés módosításának időpontja

9. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése utasítja a jegyzőt a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló 25/2017.(VI.16.) önkormányzati rendelet módosítására aszerint, hogy a bérlakások címlistájából kerüljön törlésre a 2400 Dunaújváros, Kohász u. 4. 1/3. szám alatti lakás.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:
a jegyző
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Közigazgatási Osztály vezetője

Határidő: - a rendelet módosítására:

Dunaújváros, 2021. augusztus 26.

Tóth Kálmán s.k.
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság
elnöke