



KESZTHELY VÁROS JEGYZŐJE

ügyirat száma: 1/35-3/2021.
tárgy: közérdekű adatigénylésre
válasz

ügyintéző neve: Dr. Skoda Lilla
ügyintéző telefonszáma: 83/505-507

Kisvárosunkért Érdekvédelmi Egyesület
Dr. Weller-Jakus Tamás elnök úr részére
Keszthely
Béri B. Ádám u. 1. II./4.
8360

Tisztelt Elnök Úr!

2020. december 29. napján érkezett közérdekű adatigénylésére – a meghosszabbított határidőben - az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) 28. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom.

Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítésének részletes szabályait a 31/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendeletek rögzítik.

A házingatlanok értékesítéséről szóló önkormányzati rendelet hatálya a határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki. Nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.

A hivatkozott rendelet 1. melléklete tartalmazza a képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok listáját.

A rendelet szabályai alapján az el nem elidegeníthető ingatlanokon kívül gyakorlatilag valamennyi lakásbérlemény elidegeníthető. A tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok eladása előtt azonban gondoskodni kell a társasház tulajdont alapító okirat létrehozásáról.

Az értékesítésre irányuló szakmai anyag a képviselő-testület által két alkalommal is tárgyalt un. „Ingatlangazdálkodási Konceptió”, mely Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2020. szeptember 24-i soros ülésen hozott, 241/2020. (IX.24.) számú határozatával került jóváhagyásra.

Az Ingatlangazdálkodási Konceptió IV. Fejezet 8. pontja részletesen tartalmazza az értékesítési elveket.

Keszthely, a Balaton fővárosa

Külön fejezet rögzíti a társasházi ingatlanoknál történő értékesítés további szempontjait. Célként fogalmazódott meg, hogy az önkormányzat ne legyen olyan társasházakban tulajdonos, ahol alacsony a tulajdoni hányada, ennek alapján nincs érdemi beleszólása a döntésekbe, és még rendkívüli közgyűlés összehívására sem képes a tulajdoni hányada alapján, továbbá a többségi tulajdon elérésére még hosszú távon sincs reális esélye, vagy nem indokolt többségi tulajdon megszerzése.

Fentiekén túlmenően Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 194/2020. (VI.25.) számú határozatában kimondta, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások, a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. bevonásával, a bérlők részére értékesítésre kerüljenek felajánlásra.

A rendelet rendelkezéseire tekintettel határozott arról is, hogy a házingatlanok értékesítéséről szóló önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglaltak figyelembe vételével, az ott meghatározott ingatlanok kivételével, az önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg bérbeadás útján hasznosított ingatlanok értékesítésre kerüljenek.

Tájékoztatom, hogy Keszthely Város Ingatlangezdemelési Konceptiója elérhető a <https://www.keszthely.hu/koncepcio-k-tervek/ingatlangezdemelési-koncepcio>, a tárgyban készült előterjesztés, mint döntést megalapozó anyag a <https://www.keszthely.hu/onkormanyzat/testuleti-munka/eloterjesztesek/eloterjesztesek-2020> weboldalon.

Az elfogadott koncepció részletesen tartalmazza a lakásállomány felújítási elveit is. Tartalmi eleme értelmében nagy hangsúlyt kap a lakások energia hatékonyságának növelése, nyílászárók cseréje, fűtés, meleg vízellátás korszerűsítése.

Az Ingatlangezdemelési Konceptió elfogadása előtt is gyakorlat volt, amennyiben bérlő – bérbeadó engedélyével – bérbeszámítással korszerűsítette a lakásbérleményt (az ingatlan komfortos komfortfokozatából magasabb szintű összkomfortos komfortfokozatú lett) abban az esetben a fizetendő lakbér mértéke magasabb komfortfokozatú besorolás alapján került megállapításra. Elvárásként fogalmazódott meg, hogy a „ráfordítások a lakbér szint emelésével” érvényesüljön, mind a rendelet, mind a koncepció megalkotása során. Ezen túlmenően a koncepció elfogadását megelőzően is gyakorlat volt az önkormányzati lakások bérlők részére történő értékesítése vételi szándék jelzése esetén. A képviselő-testület az elmúlt években is számos alkalommal döntött ingatlanok eladásáról, és értékesített lakásokat a bérlők/bérlőtársak – mint elővásárlásra jogosultak – részére ingatlanforgalmi értékbecslésen alapulóan.

Az ingatlan vételára a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján került megállapításra, amelyet a rendelet alapján a képviselő-testület illetékes bizottsága megtárgyalt és a tényleges vételárat meghatározta.

A lakások felújítására vonatkozó kérdésre tájékoztatom, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján: „A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.”

A (2) bekezdés kimondja: „A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.”

Keszthely, a Balaton fővárosa

A lakásbérlemények karbantartása az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 16. § (1) bekezdése alapján bérlő kötelezettsége. A jogszabályi rendelkezések alapján azonban a lakásbérlemények bérbeadással történő hasznosítás előtti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról bérbeadónak kell gondoskodnia.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok felújítására az önkormányzat az elmúlt öt évben - a zárszámadások adatai alapján - összesen 40.237 eFt összeget, míg karbantartásra 101 912 eFt összeget fordított.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítését végző értékbecslő kiválasztására vonatkozó kérdésre ismételten tájékoztatom, hogy arra meghívásos pályázat keretében került sor.

Nyilvános meghirdetésre nem került sor, mert a megyében viszonylag szűk piaci keresztmetszet érhető el ezen a területen, továbbá elsősorban a környékbeli vagy megyei vállalkozások és szakértők számára kívánt az önkormányzat lehetőséget biztosítani.

A meghívásos pályázat keretében hét, Keszthelyen és környékén, valamint Zala megyében tevékenykedő szakértő és vállalkozás részére került megküldésre ajánlatkérő levél. A hét megkeresett vállalkozás közül 5 nyújtott be ajánlatot.

Az önkormányzat számára legkedvezőbb ajánlatot a lakások értékbecslésére Simon Csilla (8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/2.) egyéni vállalkozó adta, így a megbízási szerződés vele került megkötésre.

Az értékelő bizottság által az önkormányzat számára legkedvezőbb ajánlatot Simon Csilla egyéni vállalkozó adta, így a megbízási szerződés vele került megkötésre.

Adatigénylésében szereplő 3. kérdésére tájékoztatom, hogy az elmúlt két évben lakásbérleti jogviszony bérbeadói felmondással történő megszüntetésére a bérleti szerződésben vagy a lakásrendeletben előírtak megsértése miatt nem került sor.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Keszthely, 2021. január 28.

Tisztelettel:



Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Keszthely, a Balaton fővárosa