



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2024. június 27-i soros ülésére

Napirendi pont címe: **Javaslat önkormányzati lakáscélú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátorral *ch7*

Tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Környezetvédelmi Bizottság

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel *Bt*
Kunics György osztályvezetővel *4/7*
Bagarus Ágnes osztályvezetővel *h.*

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Krisztina
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző *h.*

Tisztelt Közgyűlés!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. kezelésében lévő ingatlanállomány egy részének eladásáról (37 db lakás-, és 18 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan) a Közgyűlés 2023. június 26-i soros ülésén döntést hozott. Az azóta eltelt időszakban három lakás céljára szolgáló ingatlan esetében vált szükségessé azok értékesítése (Magyar u. 23. alatt két lakás, illetve a Szemere u. 11. alatt egy lakás). A Magyar utca 23. szám alatti társasházban 12 lakásból 10 lakás magántulajdonban van, ennek következtében a magántulajdonosok a társasházban már szavazattöbbséggel rendelkeznek. Az új – többségi – tulajdonosok a társasház legutóbbi közgyűlésén bejelentették, hogy a társasház felújítására (teljes tetőcsere, teljes vízvezeték-hálózat csere, elektromos hálózat bővítés, homlokzatjavítás) kb. 26 millió forint összeget kívánnak költeni. Ezen összeg önkormányzati tulajdoni hányadra eső része kb. 5 millió forint, ami aránytalanul magas költség az udvarban található két, teljesen lelakott önkormányzati bérlakás értékéhez, illetve az érték havonta kapott bérleti díjhoz képest. A felújítandó társasházban lakó mindkét önkormányzati lakást bérlő személy írásban is elfogadta a felajánlott cserelakásokat, így javaslom, hogy az Önkormányzat értékesítse mindkét lakást. Az 50%-os tulajdoni hányadot is meghaladó tulajdonos szóbeli vételi ajánlatot tett mindkét lakásra. A társasház felújításával járó költségeken túl, annak működésével kapcsolatos költségviselési teher az ingatlan kezelőjére hárulva a használaton kívül álló ingatlan esetében is fennállna.

A Szemere utca 11. szám alatt található társasházban található önkormányzati bérlakás bérlője a közelmúltban elhunyt. A társasházban további önkormányzati lakást bérlő személy nincs. A társasházban kialakult helyzet megegyezik a Magyar u. 23. alatti ingatlanoknál leírtakkal, a lakásra szóban már vételi ajánlatot tett az egyik tulajdonostárs.

A fent megjelölt Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Magyar 23. B. ép. 1. ajtó alatti ingatlan komfort nélküli, udvari/földszinti, 1 lakószobát, konyhát, kamrát magában foglaló, 19 m² alapterületű rossz állapotú, gépészetileg és építészetileg is erősen avult lakás, amely 12 lakásos társasházban található, melyhez a társasházi közös tulajdonból 57/1000 eszmei hányad tartozik, a közös költség 6.418 Ft/hó, száz év körüli udvari épület, részleteiben felújításra szorul, védettség alatt nem áll.

A fent megjelölt Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Magyar 23. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „felülvizsgálat alatti” jelzéssel ellátott ingatlan komfort nélküli, udvari/földszinti, 2 lakószobát, konyhát, fürdőszobát, WC-t, kamrát, előszobát magában foglaló, 45 m² alapterületű rossz állapotú, gépészetileg és építészetileg is erősen avult lakás, amely 12 lakásos társasházban található, melyhez a társasházi közös tulajdonból 136/1000 eszmei hányad tartozik, a közös költség 8.146,- Ft/hó, száz év körüli udvari épület, részleteiben felújításra szorul, védettség alatt nem áll.

A fent megjelölt Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Szemere 11. A ép. fsz. 2. ajtó alatti ingatlan komfort nélküli, udvari/földszinti, 2 lakószobát, előteret+főzőhelyiséget, fürdőt magában foglaló, 46 m² alapterületű rossz állapotú, gépészetileg és építészetileg is erősen avult lakás, amely 6 lakásos társasházban található, melyhez a társasházi közös tulajdonból 190/1000 eszmei hányad tartozik, a közös költség 6.661,- Ft/hó, részleteiben felújításra szoruló épület, védettség alatt nem áll.

A kezelő az ingatlanok jelen állapotban történő értékesítését javasolja.

A korábban bérlakás funkciójú ingatlanok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009. (XI. 09.) önkormányzati rendeletének folyamatban lévő módosításának hatálybalépését

követően a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe tartoznak, így azok forgalomképességét elidegenítésüket megelőzően meg kell változtatni, azokat forgalomképes üzleti vagyonaiba kell átsorolni.

Az ingatlanok elidegenítésével a költségvetési egyensúlyt javító bevétel mellett mentesíthető az ingatlanokat kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a rá háruló felújítási és a még az üres ingatlanok esetében is fennálló üzemeltetési költségek alól.

A korábbi tapasztalatok alapján a lakás és nem lakáscélú ingatlanok értékesítésre kiírt zártkörű, a társasházak albetét-tulajdonosai részére meghirdetett versenytárgyalások zömében eredményesen zárultak.

A Közgyűlés 254/2022.(IX.07.) számú határozatával összhangban az ingatlanok versenyeztetés útján történő értékesítésének lebonyolítására szintén a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoportját javaslom kijelölni.

Az értékesítés előkészítés tervezett költsége

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 2/2024. (III. 12.) önkormányzati rendelete 1/11. számú mellékletében „ingatlan értékesítéssel összefüggő költség” soron 3.200.000- Ft van biztosítva, mely fedezi az értékesítés előkészítéséhez szükséges költségeket, különösen az értékbecslések költségét és az értékesítéshez szükséges energetikai tanúsítások költségét is.

Az értékesítés során tervezett bevétel

Hat hónapnál nem régebben készült – aktuális – értékbecslés nem áll rendelkezésre. Egyéb hiteles adat hiányában a vagyonszármazékok adataiból számolható összesített becserőlték nem ad releváns értéket a várható értékesítések összesített bevételeire vonatkozóan.

Az értékesítések lebonyolítása, részfeladatok megosztása

Az értékesítés lebonyolítására a Polgármesteri Hivatal, valamint a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az alábbi részfeladatok megosztásában működik közre:

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az egyes ingatlanok alapadatairól a Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési csoport részére részletes tájékoztatást ad, ami minden ingatlan esetében az alábbiakról vonatkozó tájékoztatást foglalja magában: alaprajz másolat, társasház alapító okirat, a társasház szervezeti és működési szabályzata, a közös képviselőt ellátó személy vagy szervezet megnevezése, elérhetősége, a közös költség mértéke ingatlanonként, az épületek és a lakások műszaki jellemzői, különösen azok közműellátottsága, a rendelkezésre álló közmű fogyasztásmérők adatai, mérőórák állásának rögzítése.

Az értékbecslések megrendelését megelőzően, amennyiben az ingatlanok nem kiürítettek, az ingatlanok kiürítése is a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. feladata.

A szükség szerint meghirdetett versenytárgyalási időpontokat megelőzően az érdeklődőknek a helyszíneken bemutatja az ingatlanokat, elkészíti az érdeklődők regisztrálását, valamint tájékoztatást ad az ingatlan műszaki és jogi helyzetéről.

A Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési csoport megrendeli az egyes ingatlanok értékének megállapításához szükséges értékbecslését, azok energetikai tanúsítását, majd – amennyiben szükséges – lefolytatja a versenytárgyalásokat, az eredményes versenytárgyalásokat követően előkészíti az adásvételi szerződéseket, majd az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően a szerződések aláírásáról gondoskodik.

A vagyonrendelet 4. § (5) bekezdése szerint: „A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, azt hasznosítani, vagyonkezelésbe adni, megterhelni, gazdasági társaságba apportálni – amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik – kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.”

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés a fenti megjelölt ingatlanok bérlakás funkciójának megszüntetésével és forgalomképes vagyoni körbe tartozó átminősítésével egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése:

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok bérlakás funkciójának megszüntetésével.
2. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009. (XI. 09.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosításának hatálybalépésével egyidőben a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanokat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból forgalomképes, üzleti vagyontárggyá minősíti át.
3. a jelen határozat 2. pontjában foglaltak teljesülése esetére felkéri a polgármestert a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok elidegenítésére vonatkozó javaslatát terjessze elő a Tulajdonosi Bizottság elé.
4. a jelen határozat 2. pontjában foglaltak teljesülése esetére felkéri a polgármestert, a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok értékesítéséhez szükséges előkészítési feladatokat a Polgármesteri Hivatal, valamint a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. bevonásával végezze el az alábbiakra figyelemmel:
 - A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az egyes ingatlanok alapadatairól a Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési csoport részére részletes tájékoztatást ad, ami minden ingatlan esetében az alábbiakról vonatkozó tájékoztatást foglalja magában: alaprajz másolat, társasház alapító okirat, a társasház szervezeti és működési szabályzata, a közös képviselőt ellátó személy vagy szervezet megnevezése, elérhetősége, a közös költség mértéke ingatlanonként, az épületek és a lakások műszaki jellemzői, különösen azok közműellátottsága, a rendelkezésre álló közmű fogyasztásmérők adatai, mérőórák állásának rögzítése.Az értébecslések megrendelését megelőzően, amennyiben az ingatlanok nem kiürítettek, az ingatlanok kiürítése is a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. feladata. A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a szükség szerint meghirdetett versenytárgyalási időpontokat megelőzően az érdeklődőknek a helyszíneken bemutatja az ingatlanokat, elkészíti az érdeklődők regisztrálását, valamint tájékoztatást ad az ingatlan műszaki és jogi helyzetéről.

- A Polgármesteri Hivatal amennyiben szükséges beszerzi az ingatlanok tulajdoni lapját, a térképmásolatot, megrendeli az egyes ingatlanok értékének megállapításához szükséges értébecslését, azok energetikai tanúsítását, majd – amennyiben szükséges – lefolytatja a versenytárgyalásokat, az eredményes versenytárgyalásokat követően előkészíti az adásvételi szerződéseket, majd az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően a szerződések aláírásáról gondoskodik.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő: 2024. szeptember 30.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató
Dr. Farkas Roland jogtanácsos, vagyongazdálkodási koordinátor

Nagykanizsa, 2024. június 26.

Balogh László

Balogh László
polgármester

