

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk 435/3 hrsz -ú ingatlan 2. számú lakás értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata részére megkeresés érkezett még idei év márciusában, hogy Papp Krisztián r. főtörzsőrmester meg szeretné vásárolni az Önkormányzat tulajdonában álló Nagycenk, Iskola u. 5. sz. alatti ingatlan 2. számú lakását, mely a Nagycenk 435/3 hrsz alatti ingatlanban található.

A lakás már évek óta üres, a volt rendőrségi körzeti megbízott özvegyének halála óta csak átmenetileg, pár hónapra lett kiadva szükséglakásként rászorultaknak.

A lakás felett a Rendőrségnek van bérlőkijelölési joga.

Papp Krisztián jelenleg a volt Laktanya épületében kialakított 3 önkormányzati-szociális bérlakás egyikének lakója, feleségével együtt.

2023. márciusában már készítettünk egy értékbecslést, azonban vásárlói hitelképesség hiányában az értékesítési kérelem nem került elbírálásra, illetve folytatásra.

Előzmények a rendőrségi bérlőkijelölési joggal kapcsolatban:

Az önkormányzat ingyenesen megkapta a Nagycenk, Széchenyi tér 3. sz. alatti ingatlan tulajdonjogát 1993-ban a Magyar Államtól azzal a feltétellel, hogy körzeti megbízotti iroda működik az épületben és 2 lakás, ami felett a rendőrség rendelkezik bérlőkijelölési joggal.

A körzeti megbízotti iroda megszűnésével, valamint az üresen álló lakások figyelembevételével (a volt körzeti megbízott felesége kisebb lakásba költözött - Iskola u. 5. - , melynek fenntartása kedvezőbb volt), felmerült az ingatlan értékesítésének lehetősége.

Többszöri tárgyalás eredményeként született meg a Rendőrséggel az a megállapodás, miszerint a körzeti megbízott iroda hivatalosan is megszüntethető, de a 2 lakásra igényt tartanak bérlőkijelölési joggal, de nem a Széchenyi tér 3. sz. alatti ingatlanban, hanem a jog áttehető volt a Nagycenk, Iskola u. 5. szám alatti ingatlanra, mely az önkormányzat 1/1 tulajdonában állt.

Így a Nagycenk, Iskola u. 5. szám alatti ingatlanban lakott az egyik lakásban a volt körzeti megbízott özvegye, 2013. évtől a másik lakásban egy rendőr a családjával, míg a 3. lakás már a korábbi években kiadásra került egy fiatal, gyermekes család részére.

A Nagycenk, Széchenyi tér 3. számú ingatlan pedig értékesíthető volt pályázatást követően építési vállalkozó részére, aki az ingatlanban több kisebb lakást alakított ki.

A Rendőrséggel 2013.évben kötött megállapodás tartalmában az elmúlt időszakban több alkalommal próbáltunk módosítást kezdeményezni, de nem jártunk sikerrel.

2018.évben a volt körzeti megbízott özvegyének halála óta a 2. számú lakás nagyrészt üresen állt, a rendőrség nem tudta hasznosítani a lakás mérete, és kedvezőtlen belső elosztása miatt.

Ezt a 2. számú lakást eladni csak a Rendőrség hozzájárulásával lehet, amire most adódik lehetőség, mivel olyan személy szeretné megvenni ezt a lakást, aki Rendőrségi alkalmazott és rendelkezik a Rendőrség támogatásával.

Szeptember hónapban a Rendőrségtől érkezett megkeresés (**1. számú melléklet**), hogy támogatják Papp Krisztián vételi szándékát, és lemondanak a bérlőkijelölési jogról, így ha az önkormányzat beleegyezik, akkor **csak 1 lakás esetén marad a bérlőkijelölési jog** (Vízi Gábor rendőr lakásánál).

Jogszába ly előírja, hogy hogy az önkormányzat tulajdonát képező bérlakás (mely az 1991.évi XXXIII. tv. 43. § (3) bekezdése alapján került tulajdonba) elidegenítése esetén a vételár 50 %-a a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervet illeti meg.

Újabb értébecslést készítettünk, melynek során 140.000 Ft-tal lett magasabb az ingatlan ára, mint az idei év márciusi, így a mellékelt értébecslés (**2. számú melléklet**) szerint **19.080.000 Ft** a vételár, az aktuális piaci összehasonlító elemzést alkalmazva.

A 3. lakás szabad bérlőkijelölési joggal volt már évek óta, ahol fiatal , gyermekes család lakott, akinek folyamatosan bérleti díj fizetési nehézsége volt. A gyerekekre való tekintettel a folyamatos felszólítás mellett felmondást nem alkalmaztunk. A bérleti díj összegéhez évek óta nem nyúltunk, mert a lakás teljes gépészeti felújításra szorult volna. Idei évben tájékoztattuk a bérlőket, hogy inflációval nem emeljük meg a lakás bérleti díját, de nem tudunk a lakásban fejlesztésre költeni. A lakók az elmúlt hónapban tájékoztattak bennünket arról, hogy a szerződést felmondják, elköltöznek, így az ingatlan üresen fog állni.

T. Képviselő-testület !

Javasolni szeretném az Önkormányzatnak, hogy adjuk el a lakást Papp Krisztián r. főtörzsőrmesternek és ne jének, amihez szükség van az ingatlanon található másik 2 lakással együtt a társasházzá nyilvánításra, hogy önálló tulajdonjogot (és ne tulajdoni hányadot) tudjon megszerezni a vevő.

Javaslom a képviselő-testületnek, hogy a vételárból való részesedés 50 %-ának ellenében , vagyis 9.540.000 Ft összeg erejéig az ingatlant újítsuk fel , amennyiben a pénzösszeg nem elégséges, akkor a felújítást önerőből folytassuk.

A felújítás során szükség lenne a teljes ingatlan tetőszerkezetének, homlokzatának felújítására (az adásvételi szerződében előírnánk Papp Krisztián részére a kötelező, m2 arányos összegű hozzájárulást a felújításhoz), az önkormányzat tulajdonában maradó rendőrségi kijelölési joggal rendelkező lakásnál a gépészet felújítására (régi cirkó gázkazán már nem biztonságos) , illetve a felszabaduló szabad felhasználású lakásnál a gépészeti felújításra.

Mivel a társasházzá nyilvánítás hosszabb folyamatot vesz igénybe, lehetséges, hogy értékesítést támogató képviselő-testületi határozat esetén először a vevő, Papp Krisztián tulajdoni hányadot szerezne az ingatlanban, majd azzal egyidejűleg elindítanánk az építészeti, jogi, földhivatali eljárást a társasházzá nyilvánításhoz.

...../2023.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk, Iskola u. 5. sz. alatti 2. számú lakás elidegenítése

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíti 19.080.000 Ft összegért Papp Krisztián 9485 Nagycenk, Dózsa körút 43. szám alatti lakás és Balázs Enikő 9495 Nagycenk, Dózsa körút 43. sz. alatti lakos részére a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Rendőr-főkapitányság hozzájárulásával a rendőrségi bérlőkijelölési joggal terhelt Nagycenk, Iskola u. 5. (435/3 hrsz) sz. alatti ingatlan 2. számú lakását és a hozzá tartozó udvar területét (45 m² , és hozzá arányosan az az udvar területe).

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991.évi XXXIII.törvény 43.§ (3) alapján a bérlakás elidegenítése esetén a vételár 50 %-a a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervet illeti meg.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy az ingatlan társasház-zá minősítése érdekében a szükséges jogi és földhivatali eljárást , mint tulajdonos kezdeményezze.

A földhivatali eljárás befejezése előtt (több hónap eljárási időszak a társasházzá nyilvánítás) , amennyiben a vevőnek megfelelő, akkor tulajdoni hányadként már az adásvételi szerződés a lakásra 2023. évben megköthető.

A képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert a jogi nyilatkozatok megtételére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: eljárás szakaszainak megfelelően

Nagycenk, 2023. 10. 18.



Csorba János
polgármester

Nagycenk Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023. év 09. hó 09. nap	
Szám:	Előadó:	
100/250-1/2023	Fővezető: Bencsik Erika	
Mell:	Előszám:	Utószám:



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Tájékoztatás Nagycenk, Iskola
u. 5. szám alatti lakás ügyében
Hiv. szám: -
Ügyintéző: Majsa Árpád r. a.
Telefon: 06-96/520-000/16-56

Csorba János polgármester úrnak,
Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

Nagycenk
Gyár u. 2.

9485

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Papp Krisztián r. főtörzsőrmester Úr kérelmet terjesztett elő Rendőr-főkapitányságunk felé a Nagycenk, Iskola u. 5. szám alatti, Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában álló, és a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Rendőr-főkapitányság bérlőkijelölési jogával érintett lakás megvásárlásának engedélyezése ügyében.

Tájékoztatom, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. § (1) bekezdése alapján a bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés alapján önkormányzat tulajdonát képező bérlakás elidegenítése esetén a vételár 50 %-a a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervet illeti meg.

Fentiek alapján Rendőr-főkapitányságunk az elidegenítés érdekében a fenti bérlemény bérlőkijelölési jogáról lemond azzal a feltétellel, hogy a fenti hivatkozott törvény szerint a vételárból Rendőr-főkapitányságunkat megillető 50 % kifizetését Nagycenk Nagyközség Önkormányzata jóváhagyja.

A fentiekre tekintettel kérem tisztelt Polgármester Urat, hogy a vételárból való részesedés ellenében történő bérlőkijelölési jogról lemondás ügyében a Képviselőtestületi határozatot részünkre megküldeni, majd Nagycenk Nagyközség Önkormányzata és a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Rendőr-főkapitányság között ezzel kapcsolatban megkötésre kerülő Megállapodás előkészítésére és aláírást megelőzően a tervezet áttekintés és jogi véleményezés céljából történő megküldésére intézkedni szíveskedjen.

Győr, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Bencsik-Hrncsár Erika r. ezredes
rendőrségi tanácsos
gazdasági rendőrfőkapitány-helyettes

Cím: 9024 Győr, Szent Imre út 2-4. Pf.: 302 9002

Telefon: (96) 415-931, BM: 21/10-31; 21/16-07

e-mail: gazdig.gyormrfk@gyor.police.hu, KÉR azonosító: ORFK GYOR