**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2024. szeptember 26-i ülésére**

**Javaslat határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező önkormányzati bérlakások értékesítésének vizsgálatára**

Szombathely Megyei Jogú Város lakásállománya jelenleg 333 db, az államtól átvett, határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező bérlakást tartalmaz. Ezen lakások tekintetében önkormányzatunk nem tud élni a bérlőkijelölési jogával figyelemmel arra, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 32. §-a alapján a bérlő halála esetén a bérleményben életvitelszerűen tartozódó személy a bérleti jogviszonyt folytathatja, „örökölheti”, továbbra is határozatlan idejű szerződés keretében, és ezzel a jogosultak élnek is. Szintén lényeges körülmény, hogy a bérleti jogviszony folytatásakor a jogszabályok alapján nem érvényesíthet az önkormányzat szociális szempontokat.

A határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező lakások tekintetében a karbantartási és felújítási munkálatok elvégzése ugyanakkor az önkormányzatot terheli, miközben az átlagos bérleti díjuk 30.500,- Ft, így a bérleti díjakból származó bevétel nyilvánvalóan nem tudja fedezni a bérlakás-állománnyal kapcsolatos kiadásokat.

A rászorulók részéről a szociális célú bérlakásokra benyújtott igénykérelmek száma évről-évre nő, aminek érdemi kezelése a bérlakás állomány növelésével képzelhető el, ehhez pedig új források bevonására van szükség. A KBR bevezetése némiképp enyhítette az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás területén tapintható feszültséget, azonban a beadott kérelmek száma jól tükrözi, hogy a költözhető, lakhatásra alkalmas önkormányzati bérlakás állomány nem elégíti ki a lakásbérletek iránti keresletet.

Fentiek alapján a forrásbevonás egyik lehetséges módja a határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező bérlakások értékesítése. Azonban azt elöljáróban le kell szögezni, hogy szociálpolitikai és gazdasági szempontból kizárólag a bérlőnek történő értékesítés támogatható. A Lakástörvény 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

A Lakástörvény egzakt módon szabályozza az elővásárlási jogviszonnyal érintett bérlakás értékesítésének feltételeit azzal, hogy a feltételrendszer rendeletben történő szabályozása szükséges az alábbiak szerint:

* rendeletben szükséges arról dönteni, hogy a piaci árhoz képest mekkora kedvezménnyel ajánlja fel megvásárlásra az ingatlant az önkormányzat (Lakástörvény 54. §);
* rendeletben kell szabályozni, hogy a szerződés megkötésekor mekkora vételárrészletet kell a vevőnek egyösszegben megfizetni (Lakástörvény 53.§ (1) bekezdés), amely a Lakástörvény 53. § (1) bekezdése alapján legfeljebb 20 %;
* a bérlőnek kérelmére legalább 15 éves részletfizetési kedvezményt kell biztosítani (Lakástörvény 53. § (1) bekezdés);
* szabályozni kell a meg nem fizetett vételárhátralék után fizetendő kamat mértékét vagy a kamatmentesség lehetőségét (Lakástörvény 54. § (1) bekezdés d) pont);
* szabályozni kell a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit, mértékét (Lakástörvény 53. § (2) bekezdés).

Szükséges megvizsgálni, hogy a fenti elővásárlási joggal érintett bérlők részéről mutatkozik-e hajlandóság az általuk bérelt lakás megvásárlására.

A vételi szándék felmérésére az alábbi feltételek mellett teszek javaslatot:

* a lakás vételárának mértéke az értékbecslésben megállapított forgalmi értékhez képest 5 % kedvezménnyel kerüljön meghatározásra;
* a szerződés megkötésekor a bérlőnek a vételár 20 %-át kell egyösszegben megfizetnie;
* a bérlőnek kérelmére 15 éves részletfizetési kedvezményt biztosítana az önkormányzat;
* a meg nem fizetett vételárhátralék után inflációkövető kamat kerülne kikötésre.

Javaslom, hogy az érintett ingatlanok SZOVA NZrt. által becsült értékének közlésével, valamint jelen előterjesztésben meghatározott feltételek alkalmazásával az Önkormányzat készítsen felmérést az érintett bérlők vételi szándéka tekintetében, és ennek eredménye alapján hozzon végleges döntést a Közgyűlés az értékesítés lehetővé tétele tárgyában.

Az értékesítéshez szükséges rendeleti szabályozást - benne a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét - az igényfelmérést követően tudja a Közgyűlés megalkotni.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2024. szeptember 18.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (IX.26.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy készíttessen felmérést a határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező önkormányzati bérlakások bérlőinek a SZOVA NZrt. által becsült érték és az előterjesztésben javasolt feltételek mellett történő vételi szándéka tekintetében, amelynek eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. László Győző alpolgármester

Dr. Czeglédy Csaba, a Szociális és Lakás Bizottság elnöke

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért felelős:

Vinczéné dr. Menyhárt Mária, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője,

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** 2025. március 31.