

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében a Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság 2009. március 23-i és 27-én folytatott üléséről.

Jelen vannak:

Gazdasági és Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság részéről:

- Erdős Tamás tanácsnok, a bizottság elnöke
 - Hutkainé Novák Márta,
 - Stumpf Gábor József,
 - Saláta László Mihály,
 - Livják Emília,
- a bizottság tagjai

Polgármesteri Hivatal részéről:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| • Aros János | alpolgármester |
| • dr. Komáromi Éva | jegyző |
| • dr. Szabó Rita | aljegyző |
| • Dankóné Gál Terézia | irodavezető |
| • Peremiczkiné Dobos Edina | irodavezető |
| • György Zoltán | csoportvezető |
| • dr. Szebényi Tibor | ügyintéző |
| • Fazekas Margit | közbeszerzési szakreferens |

Meghívott:

Vinkler Nikoletta Lilla

kérelmező

Megjegyzés: Vinkler Nikoletta az őt érintő napirendi pont tárgyalása után távozott.

Napirend előtt:

Erdős Tamás: Köszönti a megjelenteket, a jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a bizottság határozatképes.

Javasolja, a bizottság a nyílt ülés napirendjére vegye fel az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (VIII. 29.) rendelet módosítását.

Javasolja továbbá, hogy mivel a nyílt ülés 4. napirendi pontjához vendég érkezett, a bizottság ezzel a napirenddel kezdje munkáját.

A bizottság a meghívóban szereplő és a javasolt napirend tárgyalását, továbbá azok sorrendjének tárgyalását egyhangú szavazattal elfogadta.

Napirend:

1. Előterjesztés a Sárospatak, Csokonai u. 5. szám alatti, 1810. helyrajzi számú, magántulajdonban lévő ingatlan vételre történő felajánlásáról.
2. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló rendelet módosítására.
3. Előterjesztés a komplex városfejlesztési stratégiai terv jóváhagyására.
4. Előterjesztés a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról.
5. Előterjesztés Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadására.
6. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (VIII. 29.) rendelet módosítására

Zárt ülés:

1. Előterjesztés a fizetőparkolók létesítéséről és üzemeltetéséről.
2. Feljegyzés Lakatos Róbertné szerződés meghosszabbítása iránti kérelméről.

1. Előterjesztés a Sárospatak, Csokonai u. 5. számú magántulajdonban lévő ingatlan vételre történő felajánlásáról.

Erdős Tamás: Köszönti Vinkler Nikoletta Lillát, aki tulajdonostársával az önkormányzat számára felajánlotta megvételre a tulajdonukban lévő, Sárospatak, Csokonai u. 5. szám alatti, 1810. helyrajzi számú ingatlanukat. A Műszaki Iroda álláspontját az előterjesztés tartalmazza.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az elmúlt években több előterjesztés volt a képviselő-testület előtt ugyanebben a témában. A 2007. évben életbe lépett rendezési terv ezt a területet sorgarázs létesítése céljára jelölte ki a Comenius Tanítóképző Főiskola, ill. a LIDL területe közé esztétikailag, városképileg és városfejlesztési szempontból is kedvezőtlenül beékelődő területről a sorgarázsok megszüntetése érdekében. Ez az egyedüli városközponti beépítetlen terület, ahol erre sor kerülhet. A jelenlegi tulajdonosok a rendezési terv ismeretében vásárolták meg a területet, és már több ízben sor került tájékoztatásukra, hogy oda kizárólag sorgarázs építhető. A rendezési tervet az önkormányzatnak nem áll szándékában módosítani, mert akkor az ott található garázssor a városközpontból soha nem kerül el. Elmondja, a garázstulajdonosokkal már évekkal ezelőtt folyattak tárgyalásokat ebben témában, akkor járulnának hozzá a garázssor megszüntetéséhez, ha ezen a városközpontban lévő területen a sorgarázs építését megvalósíthatják. A lakások tulajdonosai zömmel a Comenius Tanítóképző Főiskolával szemben, A Művelődés Háza mellett található 90 lakásos lakótelepen lévő lakások tulajdonosai és nyilvánvaló, hogy egy távolabb lévő területet garázsepítés céljára nem fogadnának el, mert a jelenlegi kedvező helyen lévő garázsuk helyett egy másik garázshoz nem szeretnének 2,5 km-t gyalogolni. Kéri, a bizottság a döntés során szíveskedjen szem előtt tartani a városrendezési szempontokat.

Erdős Tamás: Az ajánlatban értékesítési árként szerepel egy összeg, a bizottságnak arról kell véleményt alkotnia, az önkormányzatnak szüksége van-e rá, a vásárlásról szükséges-e beszélni, van-e ennek forrása. Amennyiben a bizottság úgy dönt, hogy van elképzelése a telek beépítésével, hasznosításával kapcsolatosan, akkor a másik kérdés, milyen áron vásárolná

meg. Elmondja, nincs tudomása arról, hogy van olyan városfejlesztési elképzelés, mely már korábban is érintette volna ezt a területet.

Stumpf Gábor József: Arról volt szó, hogy ha a József Attila utca másfajta útvonalvezetése megvalósulna, akkor szükség lenne a területre, de ez ütközik azzal, hogy a LIDL területe nem az önkormányzat tulajdonába került. Ez egy hosszú távú elképzelés volt, de nem tudja, ennek mennyire van realitása.

Hutkainé Novák Márta: Ha erre a területre szüksége van az önkormányzatnak, akkor vásárolja meg, ha nincs, hagyni kell, hogy szabadon értékesítsék.

Erdős Tamás: Eddig az önkormányzat előtt még hivatalos, eladási szándék nem volt, csak építési engedéllyel kapcsolatos véleménykérés történt, ill. városrendezési terv módosítási kezdeményezés. Eddig azt szerették volna megtudni, a terület milyen módon építhető be, ez az első alkalom, amikor a város felé ajánlatot tettek a tulajdonosok a megvételre. El kell dönteni, beilleszthető-e a városfejlesztési elképzelésekben ennek a teleknek a bármilyen jellegű, bármilyen céllal történő beépítése.

Hutkainé Novák Márta: Miután eddig a városrendezési terv szabályozása miatt nem tudták értékesíteni, dönteni kell arról, szüksége van-e rá az önkormányzatnak.

Erdős Tamás: Értékesítési korlátozás eddig sem volt, a tulajdonos eddig is eladhatta volna bármikor, tudomásul véve, hogy a vevő a városrendezési kötelmet tudomásul veszi.

Peremiczkiné Dobos Edina: Sem építési tilalom, sem építési korlátozás nincs a területre. Meg van határozva, mint a város teljes közigazgatási területén, hogy milyen építési övezetbe esik. Ez a terület különleges terület, sorgarázs céljára van fenntartva. Nincs rajta építési tilalom, de ha lenne, az is csak tíz évig tartható fenn, és 2012. augusztus 1-jén járna le, még tilalom esetén sem lenne semmilyen késedelemben az önkormányzat. Egy rendezési terv nem egy és két évre szól, hanem minimum középtávra, de inkább hosszútávra. El kell képzelni, mi történne, ha minden tulajdonos igényt támasztana az önkormányzattal szemben, ha lejár a rendezési terv életbe lépésétől számított 1, 2, 3 év. Elképzelhető, ha az önkormányzat elég kitartó és nem engedi a LIDL Áruházat oda felépíteni, akkor felajánlják megvásárlásra az önkormányzat részére. Egy budapesti befektetőnek a LIDL-től vételi szándéka lehetett, mert nagyon behatóan érdeklődött a területre vonatkozó beépítési előírásokkal kapcsolatosan. Elképzelhető, hogy a LIDL a területet majd értékesíteni kívánja, de nem biztos, - ha anyagi lehetőségei megengednék - hogy nem kellene az önkormányzatnak megvásárolni. A legrégebben épült garázssort mindenképpen meg kellene szüntetni.

Erdős Tamás: A telek lakáscélú beépítésére vonatkozó kérelmeket a korábbi és jelenlegi képviselő-testület is elutasította. Valószínűnek tartja, hogy a városrendezési tervben foglaltakat nem kívánja a testület felülvizsgálni, ezért érkezett az ajánlat, - mivel lakáscélú beépítés nem lehetséges - esetleg az önkormányzat vevőként szerepelhet. Véleménye szerint nem azzal kellene foglalkozni, hogy a városrendezési terv módosítható-e, egyébként sem erre vonatkozik a kérelem. El kell dönteni, tud-e az önkormányzat valamit kezdeni a területtel, és ha igen, akkor milyen áron érdekelheti a várost ez az ingatlan.

Livják Emília: Elmondja, a Műszaki Irodavezető asszony szavaiból azt értelmezi, hogy középtávon van realitása a garázssor átkerülésének, kérdés az, milyen forrásból lehetséges a terület megvásárlása.

Erdős Tamás: Megtehetné az önkormányzat, hogy megvásárolja a felkínált területet, felépít rajta egy új garázssort, melyet majd értékesít, de ezzel még nem kerül kiváltásra a telek mellett található 20 garázs. Elmondja, a terület megvásárlásához nem tud a költségvetésben forrást megjelölni. Ilyen ingatlanvásárlásra csak bizonytalan forrásokat lehetne megjelölni az éven tervezett ingatlanértékesítésekből származó bevételek terhére, de pillanatnyilag erre nem látható forrás.

Saláta László Mihály: Véleménye szerint az ingatlan megvásárlása nem aktuális, ezért ettől el kellene tekinteni.

Erdős Tamás: A határozati javaslat a./ alternatívája erről szól.

Vinkler Nikoletta Lilla: Elmondja, mivel ezen a területen családi ház építésére nem volt lehetőség, már vásároltak egy családi házat, így feleslegessé válik számukra a terület.

Erdős Tamás: Megkérdezi, meghirdették a területet? Próbálták már az értékesíteni?

Vinkler Nikoletta Lilla: Elmondja, a napokban egy budapesti és egy miskolci ingatlanforgalmazót kerestek meg ugyanezzel az árral, véleményük szerint az ár reális.

Erdős Tamás: Kéri, a bizottság szavazzon a határozati javaslatban foglalt a./ variációval kapcsolatosan, mely a következő: Az önkormányzat az ingatlant a költségvetés helyzetére tekintettel nem kívánja megvásárolni.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság 4 igen szavazattal és 1 tartózkodással a következő határozatot hozta:

33/2008. (III.23.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Csokonai u. 5. szám alatti, 1810. helyrajzi számú, magántulajdonban lévő ingatlan vételre történő felajánlásáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság az önkormányzat költségvetési helyzetére tekintettel nem javasolja a képviselő-testületnek Vinkler Zsolt és Társa tulajdonában lévő Sárospatak, Csokonai u. 5. szám alatti, 1810. helyrajzi számú, 1075 m² térmértékű beépítetlen ingatlan megvásárlását.

Erdős Tamás: Miután az a javaslat született, hogy nem javasolja a bizottság a képviselő-testületnek az ingatlan megvásárlását, a határozati javaslat b./ és c./ pontjával kapcsolatosan nem szükséges szavazni, mert az a vételárra vonatkozott.

2. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló rendelet módosítására.

dr. Komáromi Éva: A rendeletmódosítás egyeztetése a Polgármester úrral és a városvezetéssel megtörtént, az előterjesztés már konszenzusos véleményt tartalmaz. Az anyag tartalmazza a régi rendeletet is és a módosításokat is, éppen azért, hogy mindenki számára egyértelmű legyen a módosítás. A 13/1994. (IV.21.) számú rendelet módosítása mellékleténél látható egy sötétebben és egy világosabban szedett szövegezés. A világosabban nyomtatott szöveg a színes nyomtatásban piros színt jelent. A sötét színű az eredeti rendelet, a piros színű a módosítás, de azért, hogy mindenki számára egyértelművé váljanak a változtatások, azért került sor az egybeszerkesztésre. Reméli, így mindenki számára közérthető lesz az előterjesztés.

Erdős Tamás: A rendelet a lakáskonceptió folytatásaként került a bizottság elé.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az ülés elején kiosztott anyag egy példa arra vonatkozóan, hogy egy 50-55 m²-es kétszobás, összkomfortos lakótelepi lakás 8 mFt forgalmi értéken történő értékesítése a vevő részéről milyen nagyságrendű részletfizetéssel jár.

Az előterjesztés is felhívja a figyelmet az alaprendelet 4. §-ának (2) bekezdésében – a lakás vételár mértékének meghatározására vonatkozó – valamint az alaprendelet 8. § (2)-(5) bekezdéseiben meghatározott fizetési feltételek átgondolására. Kéri a bizottságot, mindenképpen foglaljon ezekben állást. Elmondja, megpróbált az interneten, Sárospataktól nagyobb lélekszámú települések honlapján az eladási ár, a vételár továbbá a fizetési feltételek tekintetében is információhoz jutni, és nagyon tarka kép tárult elé. Dönteni kellene bizonyos százalékokban, mert azok az értékek melyek elő lettek terjesztve a képviselő-testület részére, vagy a régi rendeletben voltak, vagy a már módosított javaslatok, de nem jelenti azt, hogy ezek az értékek jelentik a legjobb megoldást. Elmondja, a legkomolyabb aggálya az alaprendelet 4. § (2) bekezdésében található, a határozatlan idejű bér lakások vételárának mértékével kapcsolatban van. A vételár a lakás forgalmi értéke, mely majd értékbecslés alapján kerül megállapításra. A vételárat pedig a forgalmi érték bizonyos százalékában kell meghatározni. Az eddigi és jelenleg érvényben lévő rendeletünk vételárként a forgalmi érték 90 %-át határozza meg. Sátorajújhely 40 %-ot, Veszprém 50 %-ot, Kazincbarcika 60 %-ot, egyedül Debrecen határoz meg 99 %-ot. Meggondolandó, hogy ez a 90 % nem túl magas-e, nem veszi-e el majd nagyon a vételi kedvet. Ebben mindenképpen állást kell foglalni. A határozott idejű bérleti jogviszony esetében túl sok gondolkodási lehetőség nincs, ha a bérleti bérleti joga lejár, az önkormányzat a lakást licitálásra meghirdeti.

A 7. §-sal beépíteni tervezett 6. § (3) pontja a kezdő licit mértékét határozza meg abban az esetben, ha elővásárlásra nem jogosult lakó vásárolja meg a lakást. A régi rendelet szerint ez a forgalmi érték 60 %-a volt, ebben dönteni szükséges, a módosításban 60 % és 90 % közötti összeg szerepel.

dr. Komáromi Éva: Mivel a lakástörvény szerint 60 %-90 % közötti mértékben lehet mozogni, ez került megjelölésre, erről szükséges konkrétan dönteni.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ugyancsak eldöntendő a 9. §-sal beépíteni tervezett 8. § (2) bekezdése azt tartalmazza, hogy ha az elővásárlási jog jogosultja egy összegben kifizeti a

teljes vételárat, akkor 30 %-nak megfelelő összegű árendedményt kell megállapítani. Általában ez a 30 % szerepel más települések rendeletében is, tehát ez elfogadható.

Erdős Tamás: Ebben az esetben is az önkormányzat dönt a mértékről?

dr. Komáromi Éva: Igen.

Erdős Tamás: Mivel ez a bekezdés nem vastagon van szedve, és nincs alternatíva, a konkrét javaslat 30 %-ról szól?

Peremiczkiné Dobos Edina: Ettől függetlenül ez a szám is módosítható.

A lakástörvény módosítására már több ízben sor került. 2007-ben történt egy törvénymódosítás, addig, ha az adásvételi szerződés megkötésére az elővásárlási jog jogosultjával került sor, vásárlás esetén 10 % volt az egy összegben befizetendő előleg, és kérésére 25 évre kellett részletfizetési lehetőséget biztosítani. A törvénymódosítást követően a rendelet a 10 %-os előleg és a 25 éves részletfizetés helyett 20 %-os előlegre és 15 éves részletfizetésre ad lehetőséget. A jelenleg érvényben lévő rendeletünkben, miután az még 2004-ben lépett hatályba, még a 10 % és a 25 év szerepelt. Ez a 10 % olyan csekély összeg a vételár tekintetében, hogy meggondolandó a 20 %-ra történő felemelése, a 25 év törlesztési lehetőséget pedig véleménye szerint 15-20 évre kellene csökkenteni. Készült egy lakótelepi lakás elidegenítésére egy mintapélda a javasolt százalékokkal. Ha azt mondjuk, egy kétszobás, összkomfortos lakótelepi lakás forgalmi értéke 8 mFt, és az eladási ár a forgalmi érték 90 %-a, és 10 %-os az egyösszegű befizetés, akkor az ára 7.200.000,- Ft, ha 15 %-os, akkor 1.080.000,- Ft, ha 20 %, akkor az 1.440.000,- Ft. Javasolja a 20 %-os előleg meghatározását, de ebben majd a képviselő-testület fog dönteni. A törlesztő részlet esetében 15 és 20 évvel kerültek kiszámításra az összegek. A 20 %-os, 1.440.000,- Ft-os befizetés mellett, ha a vevő 15 év részletfizetési kedvezményt kap, akkor 32 eFt/hó + kamat lenne a részlet, 20 éves részletfizetési kedvezmény esetén ez az összeg 24 eFt/hó + kamat. Ez az összeg majdnem annyi, mint amennyi emelt árral a bérleti díj. Elmondja, ezt az utóbbit találja a legrealisabbnak. Az egyösszegben történő befizetés esetén, ha a lakás vételára a forgalmi érték 90 %-a, akkor ennek az összege 7.200 eFt, ennek ha 30 %-a elengedésre kerül, akkor egy összegben 5.040 eFt fizetendő.

Erdős Tamás: Jelenleg egy kétszobás, összkomfortos 55 m²-es lakótelepi lakás bérelője mennyi bérleti díjat fizet?

Peremiczkiné Dobos Edina: Jelenleg 6-7 eFt-ot fizetnek.

Erdős Tamás: És emelés után mennyi lesz a bérleti díj?

Peremiczkiné Dobos Edina: Ez a lakás alapterületétől függ, 20-21 eFt közötti összeg lesz a bérleti díj.

Erdős Tamás: Ha a bérelő nem kívánja megvásárolni a lakást, alig fizet kevesebbet, mintha megvásárolná 20 év alatt.

Aros János: Hány darab ilyen alapterületű lakása van az önkormányzatnak?

Peremiczkiné Dobos Edina: Elmondja, pontosan nem tudja, de tulajdonképpen a lakótelepi lakások ilyen alapterületűek. Ezek a legjobb állapotban lévő, legértékesebb lakásai az önkormányzatnak.

Erdős Tamás: És ilyen alapterületűek még a Bessenyei utcai lakások is.

Peremiczkiné Dobos Edina: Elmondja, ezeket a lakásokat is azok közé sorolta.

dr. Komáromi Éva: Nem olyan sok lakás van, melynek a forgalmi értéke eléri a 8 mFt-ot, valóban csak a lakótelepi és a Bessenyei utcai lakások. Még a lakótelepi lakások esetében is kérdéses, hogy a lakások műszaki állapotuk alapján érnek-e 8 mFt-ot.

Peremiczkiné Dobos Edina: Értékbecslésre még nem került sor, elmondja, csak egy kerek összeggel szeretne volna szemléltetni az eladási árat. Minden értékesítendő lakásnak meg kell majd állapítani a forgalmi értékét, a vételár a forgalmi érték 90 %-a.

Hutkainé Novák Márta: Lehet, hogy lesz olyan lakás, melynek a forgalmi értéke csak 5 mFt.

Peremiczkiné Dobos Edina: A forgalmi érték egy dolog, lehet, hogy egy sokkal rosszabb állapotú, Rákóczi utcai részlegesen közművesített lakásnak magasabb ára és forgalmi értéke lesz, mint egy összközműves lakótelepi lakásnak.

Erdős Tamás: A Polgármesteri Hivatal dolgozója felértékelheti a lakásokat?

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen.

dr. Komáromi Éva: Az értékbecslő elkészíti az értékbecslést, melynek mértékén a képviselő-testület még változtathat. El kell majd dönteni, ki készítse el az értékbecsléseket. Vannak az önkormányzati dolgozók körében is, akik rendelkeznek ehhez megfelelő képesítéssel, de véleménye szerint nem saját dolgozóval kellene elvégeztetni.

Stumpf Gábor József: Nem mindegy, hogy egy külsős szakértő készíti az értékbecslést, vagy saját dolgozó, mert ennek komoly anyagi vonzata is van.

Erdős Tamás: Jó lett volna ezeket egy excel táblázatban elkészíteni, hogy az adatokat átírva azonnal láthatóak lennének a számok, hogyan működik ez változó árakkal és alapterületekkel. Nagyon fontos lenne, hogy egy adott lakásnak - amennyiben határozatlan idejű bérlővel van dolgunk, és van egy konkrét adásvétel - mennyi az emelt ár alapján fizetendő megváltási díja, melyet az önkormányzat akkor fizet a bérlőnek, ha lemond bérlői jogviszonyáról. Amennyiben a bérlő lemond bérlői jogáról, akkor az önkormányzatnak lehetősége van lelépést fizetni, mely a bérleti díj hatszorosa.

Peremiczkiné Dobos Edina: Egy 8 mFt értékű lakás lelépési díja 1.461 eFt lenne, ha a bérleti díj hatszorosát vennék figyelembe.

Erdős Tamás: Ez az összeg azonnali motivációra ösztönözheti a bérlőt, hiszen annyi lelépési díjat kaphat az önkormányzattól, melyből a vásárláshoz az egyösszegű befizetést teljesíteni tudja.

Peremiczkiné Dobos Edina: A bérlők levélben tájékoztatást kapnak a lehetőségeikről arról is, mennyi a lelépési díj.

Aros János: A bérlőnek, ha lemond a bérlői jogáról, van elővásárlási joga?

Peremiczkiné Dobos Edina: A bérlő, ha lemond az elővásárlási jogáról és megkapja az egy havi bérleti díj hatszorosát, ki kell költöznie a lakásból, majd az összes többi érdeklődővel részt vehet a liciteljárason.

Erdős Tamás: Ha a bérlő él elővásárlási jogával, akkor nem kap lelépési díjat?

Peremiczkiné Dobos Edina: A bérlő nyilván gondolkodik majd, mit tehet a lelépési díjjal. Ha kifizeti az 1.440 eFt-ot és havonta azt a törlesztő részletet fizeti majd, amelyet egyébként lakbérként fizetne, lehet egy tulajdona. Az önkormányzatnak is reálisan azzal kell számolnia, hogy ebben a gazdasági helyzetben, ismerve a lakosság anyagi lehetőségeit, nem lehet arra számítani, hogy majd mindenki meg akarja venni a bérlakását. Mindenképpen egy olyan elidegenítési konstrukciót kell összeállítani, amelyet a lakóknak - mérlegelve anyagi lehetőségeiket - érdemes megfontolni, de még az önkormányzat számára is kedvező, annak ismeretében, hogy a lakásállomány állapota folyamatosan romlik, melyet nem tud az önkormányzat jó gazda módjára karbantartani, fenntartani.

Erdős Tamás: Az Irodavezető asszony az adásvételkor egy összegben fizetendő 20 %-os előleget javasolja, mely kb. megegyezik a hatszoros emelt árú bérleti díjjal, másrészt támogatja a 20 éves futamidőt, ahol néhány ezer forintos különbség van az emelt havi bérleti díj és a törlesztő részlet között.

Hutkainé Novák Márta: Mennyi a kamat mértéke?

Peremiczkiné Dobos Edina: A kamat jelenleg 7 %. Többféle lehetőség létezik, van olyan települési rendelet, mely a mindenkori jegybanki alapkamatot alkalmazza, de van olyan is, amely a Ptk.-ra hivatkozik vissza.

Erdős Tamás: Véleménye szerint a kamatot mindenképpen a jegybanki alapkamathoz kellene kötni.

dr. Szabó Rita: Magánszeméllyel történő jogviszonyban nem lehet a jegybanki alapkamathoz kötni a kamatot, csak a gazdálkodó szervezetek közötti viszonyban. A kamat mértékét az Országgyűlés a költségvetési törvényben határozza meg, – ha nem is minden évben – a jegybanki alapkamat mozgásához képest igazítja a Polgári Törvénykönyv szerinti adatot. Hogy a magánszemélyek irányában mennyi a mindenkori törvényes kamat, erre kell visszautalni.

Peremiczkiné Dobos Edina: A törlesztő részletek megbízott ügyintézőjének akkor ezt folyamatosan karban kell tartani, szerződést is kell módosítani?

dr. Szabó Rita: A kamatot kell csak aktualizálni. A szerződést úgy kell megfogalmazni, hogy a Polgári Törvénykönyv szerinti kamatot kell felszámítani. A közlönyökben hivatalosan közzétételre kerül, hogy a kamat milyen időközönként változik, így ki lehet mutatni, milyen időtartamokra mekkora mértékű a kamat.

Erdős Tamás: A 9. §-sal beépíteni tervezett 8. § (3) bekezdésében szereplő 7-9 % mértékű kamat hogyan módosuljon?

dr. Komáromi Éva: ... „, a Ptk. szerint meghatározott kamatot kell felszámítani”.

Erdős Tamás: A 9. §-sal módosítani tervezett 8. § (4) bekezdésében a 30 %-os engedmény sok vagy kevés az egyösszegű kifizetés esetén? Az Aljegyző asszony véleménye szerint sok.

Saláta László Mihály: Ez a vételi szándékra ösztönző lehet, de az a kérdés, hogy mi a fő cél.

dr. Komáromi Éva: Ebben az esetben arról van szó, hogy az önkormányzat kintlévősége rövidebb idő alatt térül meg.

Stumpf Gábor József: Az önkormányzat célja az ingatlanok mielőbbi értékesítése. Figyelembe véve, és ismerve a szociális bérlakásokban lakók körülményeit, úgy gondolja, az egyösszegű fizetési vásárlásnál a 30 %-os kedvezmény reális, mert ha nagyobb a kedvezmény, többen tudják a lakást megvásárolni. Lehet, hogy egyébként sem lesz nagyon sok olyan lakó, aki meg tudja vásárolni a lakást.

Peremiczkiné Dobos Edina: Előbb abban kellene megállapodni, hogy a lakás vételára a forgalmi érték hány százalékban legyen meghatározva. A 90 %-os forgalmi érték mellett a 30 %-os kedvezmény nagyon reális.

dr. Szabó Rita: Javasolja a 25 %-os kedvezményt, és az akkor az ár $\frac{1}{4}$ része, így nem sok az eltérés, de az a pici különbség is számít valamit az önkormányzat szempontjából, attól függetlenül, hogy megérti azt is, fontos az ösztönzés.

Peremiczkiné Dobos Edina: A kifizetett összeget az önkormányzat egy összegben kapja, így sokkal jobb lehetősége adódik, nagyobb összeget beruházási célra hasznosítani.

Erdős Tamás: Arról van szó, hogy a bérlő egy 8 mFt értékű ingatlanhoz 5.040 eFt-ért jut hozzá. Az arányokat tekintve azt kell mérlegelni, ez az ár reális és motiváló-e.

Hutkainé Novák Márta: Figyelembe véve a bérlők jövedelmi viszonyait, és hogy milyen hitelfelvételi lehetőségeik vannak, akkor a 30 % reális, belegondolva abba is, hogy minél hamarabb jut az önkormányzat pénzhez, melyet értékteremtéshez használhat fel, de még így sem lehet tömeges vásárlóra számolni.

Erdős Tamás: Az anyagban is 30 % volt a javaslat.

Peremiczkiné Dobos Edina: A (5) bekezdésben a határozott időre bérbe adott lakások esetében a vevőnek a 100 %-os forgalmi érték 60 %-át kell a szerződés megkötésével egyidejűleg kifizetni. Ebben az esetben nincs kedvezmény.

Erdős Tamás: A vevő 4.800 eFt-ot befizet az adásvételi szerződés megkötésekor, a maradék 3.200 eFt-ot 10 év alatt fizeti meg 7 %-os kamattal.

Peremiczkiné Dobos Edina: A részlet futamideje lehet több, 15 % vagy 20 %, ebben is dönteni szükséges. Arányaiban kb. annyi a törlesztő részlet, mint a piaci alapon történő értékesítés esetén.

Erdős Tamás: Az 5. §-sal módosítani tervezett 4. §-ban szerepel: a lakás vételára határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a forgalmi érték 90 %-a. Megkérdezi, egyetért-e ezzel a bizottság, majd megállapítja, eltérő javaslat nincs. Ugyanebben a bekezdésben szerepel a határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezők esetében, hogy a lakás vételára a forgalmi érték 100 %-a, de ez véleménye szerint nem képezi vita tárgyát.

A 7. §-sal beépíteni tervezett 6. § (3) bekezdésében 60-90 % van megjelölve. Kéri a bizottsági tagokat, szavazzanak a javaslatban szereplő 60 %-kal kapcsolatosan.

Megállapítja, hogy a bizottság egyhangú szavazattal egyetért a javaslattal.

Megkérdezi, az elővásárlási jog jogosultja csak határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlo lehet?

dr. Komáromi Éva: Ebben az esetben nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a lakást, hanem nyilvános versenytárgyalással történik az értékesítés, az induló licit mértéke nem lehet kevesebb, mint forgalmi érték 60 %-a. Tehát, ha a forgalmi érték 8 mFt, ennek 60 %-a az induló licit értéke.

Erdős Tamás: A 9. §-sal módosítani tervezett 8. § (2) bekezdése szerint, ha a vevő az egyösszegű teljesítést vállalja, akkor a vételár 30 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.

Megállapítja, a bizottsági tagoknak a 30 %-tól eltérő javaslatuk nincs, egyhangú szavazattal egyetértenek a javaslattal.

Ugyanott a (3) bekezdés tartalmazza, hogy részletfizetéssel történő vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át egy összegben kell megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot legfeljebb 25 év alatt, havi egyenlő részletekben oly módon kell megfizetni, hogy arra 7-9 % mértékű kamatot kell felszámítani.

Három dologban szükséges dönten, az egyösszegű befizetés mértékéről, a hátralék kifizetésének időtartamáról és a kamat összegéről.

Kéri a bizottság tagjait, szavazzanak egyetértene-e azzal, a vételár 20 %-os mértékű egyösszegű befizetéséről.

Megállapítja, a bizottság tagjai egyhangú szavazattal egyetértene-e a javaslattal.

A modellezésben a vételár további részének 20 év alatt történő megfizetése szerepelt, kéri a bizottság tagjait szavazzanak, ezzel egyetértene-e.

Megállapítja, a bizottság tagjai egyhangú szavazattal egyetértene-e a javaslattal.

dr. Komáromi Éva: Igaz, hogy a bizottság túl van a szavazáson, de megjegyezni kívánja, hogy még a 20 év is hosszú idő, mert előfordulhat, hogy hagyatéki eljárásra kerül sor, az önkormányzat hagyatéki hitelezőként lép be, ebből nagyon sok probléma adódhat. Elmondja, szíve szerint ezt az időtartamot még csökkentené attól függetlenül, hogy megérti, esetleg nem lenne meg a megfelelő ösztönző hatás, de az önkormányzat hosszabb távú ügyeinek rendbetétele szempontjából kedvezőbb lenne a minél rövidebb futamidő, mondjuk a 10 év.

Peremiczkiné Dobos Edina: A 1990-es évek nagy értékesítési dömpingjénél az volt a jellemző, hogy nem a szülő, hanem a gyermek nevére vásárolták meg a lakásokat, mely teljesen legális. Ha 10 éves lenne a futamidő, olyan magas lenne a törlesztő részlet, melyet nem tudnának kifizetni.

dr. Komáromi Éva: A kamat mértékével kapcsolatosan a (6) bekezdést ajánlja a bizottság figyelmébe, ott már meghatározásra kerül, hogy a törlesztő részlet késedelmes fizetése esetén a Ptk.-ban meghatározott mértékű mindenkor törvényes kamat terheli a vevőt. Ez ugyan a törlesztő részlet késedelmes fizetésére vonatkozik, de e szerint javasolja meghatározni az ügyleti kamat mértékét is.

Erdős Tamás: Kéri a bizottság tagjait, szavazzanak a javaslattal kapcsolatosan.

Megállapítja, a bizottság tagjai egyhangú szavazattal elfogadják a javaslatot.

Erdős Tamás: A (4) bekezdésben szereplő 30 %-kal kapcsolatban a bizottság már megbeszélte, hogy ez motiváló hatású lehet.

Peremiczkiné Dobos Edina: Erről még nem esett szó, csak arról, ha egyösszegű kifizetésre kerül sor, a vevő 30 %-os kedvezményt kap az árból. Ha a vevő kifizeti a vételár 20 %-át és kér 20 évre részletfizetési kedvezményt, de a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt, a szerződéskötéstől számított harmadik év végéig kiegyenlíti, akkor a kifizetendő összegből 30 % kedvezményt kap.

Erdős Tamás: Megállapítja, a bizottsági tagoknak a bekezdéssel kapcsolatosan eltérő javaslatuk nincs.

Az (5) bekezdés tartalmazza, hogy a határozott időre bérbe adott lakás vételárából a bérlő 60 %-ot a szerződés megkötésével egyidőben, egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékot legfeljebb 10 év alatt, havi egyenlő részletekben oly módon kell megfizetni, hogy arra 7 % kamatot kell felszámolni. Ebben a pontban a 7 % kamatot módosítani szükséges a „Ptk. szerint meghatározott kamatra.”

Aros János: Meddig jelentheti be a határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlő a vételi szándékát? A szerződés lejárta előtti utolsó napon is bejelentheti?

Peremiczkiné Dobos Edina: Az értékesítéssel kapcsolatos értesítésben már szerepel majd, hogy a bérlőnek erről nyilatkoznia kell. Ha az adásvételre kijelölt, határozott időre bérbe adott ingatlan bérlője meg kívánja vásárolni az adott ingatlant, akkor nem a szerződés lejárta után teheti meg, hanem azonnal és forgalmi értéken, annyi engedményt kap, hogy a szerződés megkötésével egyidőben a forgalmi érték 60 %-át kell megfizetnie, a maradék 40 %-át pedig 10 év alatt részletekben.

Hutkainé Novák Márta: Az önkormányzatnak lesz egy érvényben lévő rendelete, mely szerint a bérlő bármikor élhet a vásárlással, míg az érvényben van, ill. míg a szerződése fennáll.

Aros János: Elmondja, a kérdése arra vonatkozott volna, megfelelő-e, hogy valaki még az utolsó napon is jelezheti vételi szándékát, hiszen a vételár 40 %-át 10 éven keresztül törlesztheti.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az a kérdés, hogy ha a bérlő nem kívánja megvásárolni az általa bérelt lakást, és az önkormányzat meglicitáltatja, talál-e rá vevőt.

Erdős Tamás: Véleménye szerint az (5) bekezdésben szerepeltetni kellene egy mondatot, hogy a határozott idejű bérleti szerződés esetén a bérlő a bérlet lejárta előtt 60 nappal köteles nyilatkozni, hogy meg kívánja-e vásárolni a lakást.

dr. Szabó Rita: A határidő meghatározva nagyon fontos, és ne is egy hónap, hanem hosszabb idő legyen, legalább 3 hónap. Mindenképpen célszerű egy végső határidőt megjelölni.

Erdős Tamás: Meg kell határozni, hány nappal korábban köteles jelezni a bérlő vásárlási szándékát, és az ne legyen méltányossági alapon sem visszavonható.

Peremiczkiné Dobos Edina: A bérletről szóló rendelet tartalmazza, hogy a határozott idő lejártá előtt legkésőbb 60 nappal a bérlő köteles kérni a bérleti jogviszony meghosszabbítását a rendeletben előírt mellékletek becsatolásával. Ezt a 60 napot itt is fel lehet tüntetni, de ez lehet 90 nap is.

Aros János: A határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbításához is meg lehetne határozni a 90 napot?

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen, de azért került sor a 60 nap feltüntetésére, mert vannak egy évre kötött szerződések is.

Erdős Tamás: Végig kell gondolni, kedvezőbb-e, ha 90 nappal a bérleti jog lejártá előtt nyújtja-e be kérelmét a bérlő. Abban az esetben, ha úgy dönt a bérlő, nem kívánja a lakást megvásárolni, és azt bejelenti, viszont egy hónappal később úgy alakul az anyagi helyzete, vagy átgondolja, hogy mégis meg szeretné vásárolni, de már nem vonhatja vissza nyilatkozatát, akkor az önkormányzat nem adja el részére az ingatlant, így nem jut hozzá a pénzéhez.

Peremiczkiné Dobos Edina: Véleménye szerint ebben a gazdasági helyzetben nem lesz tömeges vásárlási szándék.

Hutkainé Novák Márta: Nem mindegy az önkormányzatnak, hogy a benne lakó vásárolja meg az ingatlant, vagy un. spekulációval más? Az önkormányzat megkapja a teljes árat, vagy nem?

Aros János: Nem, ha a bérlő vásárolja meg, a vételár 60 %-át kell kifizetnie, és a következő 10 évben fizeti részletekben a maradék 40 %-át.

Erdős Tamás: Véleménye szerint 60 napot kellene feltüntetni, ezt valahol a rendeletben szerepeltetni kell.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az (5) bekezdés folytatásaként javasolja: Bérlő bérleti szándékát legkésőbb a bérleti jogviszony lejárata napját megelőző 60 nappal köteles benyújtani. Mi történik akkor, ha 56 nappal előtte nyújtja be igényét?

Aros János: Ettől az időponttól hamarabb is benyújthatja kérelmét.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ez az időpont később van.

Erdős Tamás: Mi történik akkor, ha a lejárta előtt a 19. vagy 20. napon nyújtja be igényét?

dr. Komáromi Éva: Ha a rendelet azt tartalmazza, hogy 60 nappal a bérleti szerződés lejárta előtt kell bejelenteni a vételi szándékot, akkor az 56. napon már nem lehet.

Erdős Tamás: Ezzel az önkormányzat saját érdekei ellen tesz.

dr. Komáromi Éva: Akkor már mindegy lenne azt mondatni, hogy a bérleti jogviszony lejártáig benyújthatja kérelmét.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az egyértelmű, hogy addig lakhat a lakásban, míg le nem jár a bérleti jogviszonya.

dr. Komáromi Éva: A bérleti szerződés lejártát megelőzően a bérlőnek már nyilatkoznia kell, hogy kéri-e a meghosszabbítást. Ha arról tud nyilatkozni, akkor feltehetően el tudja dönteni, hogy esetleg meg kívánja-e vásárolni.

dr. Szabó Rita: A bérlőt ez a kedvezmény akkor illeti meg, ha 60 napon belül nyilatkozik vételi szándékáról. A bérlőnek kell döntenie arról, melyik lehetőséggel kíván élni, a meghosszabbítással, vagy az elővásárlási joggal. Ha egyikről sem nyilatkozik, akkor a szerződés automatikusan megszűnik.

dr. Komáromi Éva: Arról van szó, ha a bérlő 60 napon belül mégis úgy gondolja, hogy megvásárolná a lakást, de arról nem nyilatkozott, mert az önkormányzat kikötötte a 60 napos határidőt, akkor nincs lehetősége az önkormányzatnak ahhoz, hogy pénzéhez jusson, mert a bérlő már kifutott a határidőből.

dr. Szabó Rita: A bérlő a szerződés aláírásakor azzal tisztában van, hogy vagy kéri a meghosszabbítást, vagy megszűnik a bérleti szerződése. Ha szüksége van rá, akkor illeti meg ez a kedvezmény, ha 60 napon belül nyilatkozik.

Erdős Tamás: Lehetséges, hogy a lakók a lejárat előtt három nappal kezdenek gondolkodni, hova költözzenek.

dr. Szabó Rita: Ha a lakó 2-3 nappal a bérleti szerződés lejáratát előtt kezd el gondolkodni, ezért nem akar kiköltözni, jogszerűen nem lehet meghosszabbítani a szerződését, van egy átmeneti időszak, amikor megvásárolhatja, a kérdés, összegyűlik-e rá a pénze, vagy sem, és addig ő ott van a lakásban. Ki fog költözni?

Aros János: Ki kellene költöznie, de ha még két nappal a szerződés lejáratát előtt bejelenti vásárlási szándékát, akkor maradhat a lakásban, mert engedélyezi az önkormányzat a vásárlást. Véleménye szerint a rendeletben szerepeljen a határidő.

Peremiczkiné Dobos Edina: Lehet, hogy a bérlőt a megvásárlásra a kényszer viszi majd rá, mert a bérletről szóló rendelet azt tartalmazza, hogy a határozott időre bérbe adott lakások esetében a bérleti szerződés utolsó napját megelőző 60 nappal köteles kérni a meghosszabbítást és be kell nyújtania szükséges mellékleteket, melyek birtokában a Szociális Bizottság az ezt követő legkésőbb 30. napon dönt, elfogadja-e a kérelmét és meghosszabbítja-e a szerződést. Ezek után a bérlőnek már csak 30 napja van a lejáratig, és ha a Szociális Bizottság nem hosszabbítja meg a szerződést, és a bérlő tudja, hogy el kell költöznie, elképzelhető, megpróbálja a lakást megvásárolni. Ezzel a hatvan nappal a vásárlást az önkormányzat lehetetlenné teszi.

Livják Emília: Ha a bérlő az utolsó pillanatban eldönti, megvásárolja a lakást, a vételárat meddig kell befizetnie?

Peremiczkiné Dobos Edina: Minden bérlő kap majd egy vételi ajánlatot, mely mindent meghatároz.

Livják Emília: A fizetési határidő is befolyásolja a vásárlást, és a bérlő, ha tisztában van a befizetési határidővel, van támpontja.

Erdős Tamás: Legalább 30 napra van szükség az értébecslés elkészítéséhez, a jóváhagyáshoz. Ha az ár meghatározásra kerül, és a vevő elfogadja, van még 30 napja a kifizetéshez szükséges összeg előteremtésére. Kedvező lenne, ha a bérleti jog lejártát követő napon, miután kifizette a vételárat, mint tulajdonos maradna a lakásban.

Livják Emília: Konkrétan ez az oka a 60 napnak.

Erdős Tamás: Javasolja a rendelet (5) bekezdése tartalmazza, hogy határozott időre kötött bérleti szerződés esetében a bérlő köteles a bérleti szerződés lejáratának időpontja előtt legalább 60 nappal bérbeadó részére benyújtani a vásárlásra vonatkozó kérelmét, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 9/2006. (VIII. 29.) számú rendelettel összhangban.

Kéri a bizottság tagjainak szavazatait a javaslattal kapcsolatosan.

Megállapítja, hogy a bizottság egyhangú szavazattal egyetért a javaslattal.

Stumpf Gábor József: Ha valaki kedvezménnyel vásárolja meg a lakást, akkor valamilyen terhelési tilalom bejegyzésre kerül?

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen, természetesen, míg tartozását ki nem fizette.

dr. Komáromi Éva: A terhelési tilalmat az önkormányzat törölteti?

Peremiczkiné Dobos Edina: A teljes tartozás kifizetését követően a Pénzügyi Iroda igazolása alapján a tulajdonos törölteti a terhelési tilalmat a töröltetési díj kifizetésével.

Aros János: Mi történik akkor, ha valaki megkapta a 20 éves részletfizetési kedvezményt, de az ötödik éven el szeretné adni a lakást. Ha a leendő vevő megelőlegezi tartozását, azt kifizetheti?

dr. Szabó Rita: Előtörlesztésre van lehetőség?

Peremiczkiné Dobos Edina: Előtörlesztésre csak a 3. év végéig van lehetőség.

dr. Komáromi Éva: Kedvezményes áron veheti meg.

Livják Emília: Egyösszegben bármikor kifizetheti a vevő az árat, vagy nem?

Erdős Tamás: A negyedik évben a hátralévő teljes, engedmény nélküli árat kell megfizetni.

Peremiczkiné Dobos Edina: Természetesen kamat nélkül.

dr. Komáromi Éva: A 10 §-sal beépíteni tervezett 9. § (3) bekezdése tartalmazza: „A bérbeadó köteles felhívni az elővásárlási jog jogosultjának figyelmét arra, hogy a kiküldött ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon belül nyilatkozzék a lakás megvásárlására vonatkozóan.”

Peremiczkiné Dobos Edina: Ha a bérlő bejelenti, hogy meg szeretné vásárolni a lakást, akkor egy teljesen részletes vételi ajánlatot kell kapnia a Polgármesteri Hivataltól, mely tartalmazza a forgalmi értékre, a vételárra vonatkozó adatokat és a fizetési feltételeket. A jelenleg megbeszélteket számszerűsítve tudomására kell hozni a kamatos részletfizetéstől kezdve minden tudnivalót. Ezt a 90 napot legfeljebb 60 napra lehetne csökkenteni.

Erdős Tamás: Ennek nincs köze ahhoz a 60 naphoz, mely a lejárat esetében került feltüntetésre, de a két időpont összeecsúszhat.

dr. Komáromi Éva: Így a bérlők bele tudnak keveredni, hogy minek mennyi a határideje. Abban viszont Edinának igaza volt, hogy a határozott idejű bérleti szerződés esetén alig költözött be a lakásba a bérlő, már kérnie kell a további bérbeadást. Véleménye szerint ezt a 90 napot is csökkenteni kellene 60 napra.

Aros János: És mi történik akkor, ha a mai naptól számított 30 napon belül jár le valakinek a szerződése?

dr. Komáromi Éva: A záró rendelkezések 11. §-ában szerepel: „Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba” Véleménye szerint ide valamilyen megjegyzést kellene tenni, hogy a folyamatban lévő határozott idejű jogviszonyok esetében a határidő miatti egyéni elbírálás valósul meg.

Dankóné Gál Terézia: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó rendelet július 1-jétől lép hatályba, melynek melléklete a területi kategóriákba sorolás.

dr. Szabó Rita: A határozott idejű szerződéseknél 60 napos határidő van a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelem benyújtására. Ha pedig a bérlő nem nyújtott be kérelmet és 30 nap múlva letelik a bérleti szerződés időtartama és nyitva áll egy rövid határidő, hogy mégis élhessen elővásárlási jogával, egyéni elbírálás alapján történjen a határidőtől történő eltérés.

Peremiczkiné Dobos Edina: Az új bérleti díj is július 1-jétől lép hatályba. A koncepcióban foglaltak időbeli ütemezése szerint most kerül sor a bérlők kiértékelésére. Tájékoztatva lesznek, hogy a koncepció szerint a lakás elidegenítésre van kijelölve. Az elidegenítések mindenképpen eltolódnak július 1. utáni időszakra.

dr. Komáromi Éva: Nem lenne jobb, ha a rendelet július 1-jén lépne hatályba?

Peremiczkiné Dobos Edina: Kérdés az, hogy adható-e százalékosan, összecsúszva a törlesztési részletről egy olyan rendelettel kapcsolatban tájékoztatás, mely csak július 1-jén lép hatályba.

dr. Komáromi Éva: Ezt a réteget csak attól a naptól érdekli majd a rendeletmódosítás, ha megemelkedik a bérleti díj.

György Zoltán: Véleménye szerint úgy kellene fogalmazni, hogy a rendelet 2009. július 1-je előtt 60 nappal lépjen hatályba.

Livják Emília: A bérlők megkapják addig az értesítést?

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen, a levél jövő héten mindenki részére kipostázásra kerül.

dr. Komáromi Éva: Azért, hogy július 1-jéig leteljen a 60 nap? De addig úgy sem fognak emelt bérleti díjat fizetni, így nem is foglalkoznak majd vele.
Kérdés még az, hogy a 10. §-sal beépíteni tervezett 9. § (3) bekezdésében csökkentésre kerüljön-e a 90 nap 60 napra.

Peremiczkiné Dobos Edina: Elmondja, azért gondolt 90 napon belüli nyilatkozattételre, hogy ha a bérlő meg szeretné vásárolni az ingatlant, legyen ideje a pénzintézeteket felkeresni, ha esetleg meg szeretnének bizonyosodni abban, hogy ott nem kapnak kedvezőbb kamatra hitelt.

dr. Komáromi Éva: A bérlők részére a vételárendedmény motiválódhat lehet.

Peremiczkiné Dobos Edina: A vételárkedvezmény egyszer a vételár esetében a forgalmi érték 10 %-a, egyösszegű befizetés esetén + 30 %, így már 40 %, ez már biztosan kedvezőbb árat eredményez, mintha egy pénzintézettől venne fel kölcsönt. Elképzelhető az is, hogy a vevő a vételár 20 %-os befizetéséhez is kölcsönt szeretne felvenni, ezért került a 90 napos nyilatkozattételi idő a rendeletbe.

dr. Komáromi Éva: Abból kell kiindulni, hogy a jogbiztonság követelménye, hogy a rendelet egyértelmű, konkrét és érthető legyen. Véleménye szerint lesz elég idő a felkészülésre, az értesítések postázása április hónapban megtörténik, mindenkinek lesz ideje számolni. Véleménye szerint a kiküldött ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap erre elegendő.

Erdős Tamás: Ha a rendelet hatályba lépése július 1., a bérlő megkapja az értesítő levelet április 1-jén és az a rendelet szabja meg a határidőt 90 vagy 60 napban, mely még nem lépett hatályba, ez nem jelent problémát?

Peremiczkiné Dobos Edina: A bérlő jelentkezik majd a Polgármesteri Hivatalban, hogy megkapta a levelet és egy nyilatkozat aláírásával bejelenti előzetes vásárlási szándékát. Ez után az ő értékesítésre kijelölt lakására elkészítjük a vételi ajánlatot. Április közepétől ez a 90 nap már mindenképpen átfut júliusra, amikor már a lakások bérletére vonatkozó módosított rendelet is hatályba lép. Ha a 90 nap 60 nap lenne, akkor még csak június lenne és akkor még a bérletre vonatkozó módosított rendelet nem lépne életbe.

dr. Komáromi Éva: Július 1-jét megelőzően jogügyletre nem kerül sor, hogy ez előtt egyeztetésre kerül sor, ajánlatadásra, tájékoztatásra, az nem jelent problémát, szerződést aláírni július 1-jét megelőzően nem lehet. Végül is nem releváns ez a 60 vagy 90 nap.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ha valaki meg szeretné vásárolni az ingatlant, akkor nem érdekli, mennyit kell fizetni a lakbérért, mert a forgalmi érték megállapítás nincs összefüggésben a lakbérrel. A bérlőnek a lakás április végén is eladható lenne, ha lenne rá pénze és meg tudná vásárolni.

dr. Komáromi Éva: A módosított rendeletben foglalt feltételekkel nem adható el, mert ez a rendelet csak július 1-jén lép hatályba.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ha most életbe lépne ez a rendelet, akkor el lehetne adni, de a másik a bérletre vonatkozó rendelet csak júliusban lép hatályba.

Dankóné Gál Terézia: A rendelet hatálybalépésétől számított 60 vagy 90 napon belül kell nyilatkozniuk.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ez csak előzetes nyilatkozatkérés.

Erdős Tamás: Jegyző asszony véleménye az, hogy a folyamatok a rendelet hatályba lépésétől függetlenül zajlanak, az idő ettől függetlenül telik, így maradjon a (3) bekezdésben a 90 nap.

Kéri, a bizottság szavazzon arról, hogy a 11. § a következőket tartalmazza: „Ez a rendelet 2009. július 1-jén lép hatályba.”

Megállapítja, a bizottság tagjai egyetértenek a javaslattal.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság fenti szavazások eredményeképpen a következő határozatot hozta:

34/2008. (III.23.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló rendelet módosításáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló rendelettervezetének alábbiak szerinti módosításával történő elfogadását:

A 7. §-sal beépíteni tervezett 6. § (3) bekezdése a következők szerint szól:

„6. § (3)

Ha a lakást a 2. § (2) bekezdés a)-d) pontjában rögzített elővásárlási jogosult nem vásárolja meg és a lakás lakottan történő elidegenítésének feltételei fennállnak, az elidegenítés nyilvános versenytárgyalás (licit) útján történik. Az induló licit mértéke nem lehet kevesebb, mint a forgalmi érték 60 %-a.”

A 9. §-sal módosítani tervezett 8. § (3) és (5) bekezdése a következők szerint szól:

„8. § (3)

A 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti részletfizetéssel történő vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot legfeljebb 20 év alatt, havi egyenlő részletekben oly módon kell megfizetni, hogy arra a Ptk. szerint meghatározott kamatot kell felszámítani.”

„8. § (5)

A határozott időre bérbe adott lakás vételárából a bérlő 60 %-ot a szerződés megkötésével egyidőben, egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékot legfeljebb 10 év alatt, havi egyenlő részletekben oly módon kell megfizetni, hogy arra a Ptk. szerint meghatározott kamatot kell felszámítani.

A szociális alapon bérbe adott, határozott időre kötött bérleti szerződés esetében a bérlő köteles a bérleti szerződés lejáratának időpontja előtt legalább 60 nappal a bérbeadó részére benyújtani a vásárlásra vonatkozó kérelmét, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 9/2006. (VIII. 29.) számú rendelettel összhangban.

A 11. § a következők szerint szól:

„11. §

Ez a rendelet 2009. július 1-jén lép hatályba.”

3. Előterjesztés a komplex városfejlesztési stratégiai terv jóváhagyására.

Livják Emília: Ha Sárospatak város komplex stratégiai tervében a sportnak ekkora helye van, akkor szomorúan tapasztalta, hogy a Zempléni Lovas Egyesület, – mint sportegyesület – nem jelenik meg attól függetlenül, hogy nincs országos versenyszint, de 3-4 rajtengedéllyel rendelkező versenyzőjük van. Mivel ez egy stratégia 2007-től, kéri, hogy mivel a város életében benne van a Lovas Egyesület is, szerepeltessék a tervben.

Hutkainé Novák Márta: A jelenlegi anyag, mely a bizottság elé került húsz oldal kiegészítéssel – már 450 oldalnál jár – nem az, amire az önkormányzatnak szüksége van, nem a címe szerinti tartalmú, véleménye szerint használhatatlan. Ez egy nagyon terjedelmes anyag, mely sok értéket tartalmaz, nagyon jó helyzetértékeléssel, de van, ahol olyan részleteket taglal, mely nem indokolt és nem szükséges. Tartalmaz jó ötleteket, de van a városnak egy olyan épülete, a Sarokbástya, melynek úgy kellene megtalálni a funkcióját, hogy vonzerő legyen a város részéről. Elmondja, nem látja a stratégiai tervet finanszírozhatónak, nincs ütemezve, nem ad választ a forrásokra. Ez az anyag nem használható, nem az, amelyet várt az önkormányzat, ez nem stratégia és nem egy kreatív program. Ez egy koncepciónak kiváló, de stratégiai tervnek nem felel meg, még úgy sem, hogy kiegészült 20 oldallal, melyből még mindig hiányoznak dolgok.

Erdős Tamás: Kéri a bizottság tagjait, szavazzanak Livják Emília kiegészítő javaslatáról.

Hutkainé Novák Márta bejelenti, távol marad a szavazástól.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

35/2008. (III.23.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

a komplex városfejlesztési stratégiai terv jóváhagyásáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy a komplex városfejlesztési stratégiai tervben szerepeljen a Zempléni Lovas Egyesület tevékenysége is.

Erdős Tamás: Kéri, a bizottság szavazzon, javasolja-e a képviselő-testületnek a komplex városfejlesztési stratégiai terv elfogadását.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság 1 igen, 1 nem szavazattal és 3 tartózkodással a komplex városfejlesztési stratégiai terv jóváhagyásáról érdemben nem hozott döntést.

4. Előterjesztés a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról.

Erdős Tamás: A testület a 2008. március 13-i rendkívüli ülésén döntést hozott a fürdőfejlesztéssel kapcsolatos feladatok ütemezéséről. A Polgármester úr azt a feladatot kapta a képviselő-testülettől, hogy Vörös Imre úrral a fejlesztésben közreműködő szakértővel kezdeményezze az ügyvezetői igazgatói megbízásával kapcsolatos szükséges egyeztetéseket, amelyekről a következő ülésen be kell, hogy számoljon, mert erről a képviselő-testület döntést kell, hogy hozzon. Polgármester úr a múlt hét elején kezdeményezte a személyes találkozást, de az nem sikerült, így március 19-én Polgármester úr Vörös Imrével megállapodott, hogy az Eisenachból hazaérkező delegáció – Alpolgármester úr, Aljegyző asszony és én – tegnap este Győrben Vörös Imre úrral találkozik. Vörös Imre úr tegnap indulás előtt közölte, egészségi állapota miatt nem tud részt venni ezen a megbeszélésen, ezért kérte, hogy mivel csütörtökön Sárospatakon tartózkodik, akkor történjen meg az egyeztetés. Csütörtökön a bizottsági ülés után kerül sor erre az eseményre, ezért a bizottság tagjait tervei szerint a csütörtöki tárgyalás eredményéről pénteken reggel a testületi ülés előtt bizottsági ülésen szeretné tájékoztatni, melynek kezdési időpontja 8 óra 15 perc. Javasolja, a bizottság döntsön a napirend elnapolásáról.

Megállapítja, a Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság úgy döntött, a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról szóló előterjesztés tárgyalását elnapolja a 2009. március 27-én 8 óra 15 perckor tartandó ülésére.

5. Előterjesztés Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadására.

Erdős Tamás: Ez egy törvényi kötelezettség, több hozzáfűznivalója nincs a napirendhez.

Saláta László Mihály: Az előterjesztés tartalmazza, hogy a tervet – az SZMSZ szerint – a Pénzügyi Bizottság, valamint az Ügyrendi és Jogi Bizottság véleményezése után a Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság hagyja jóvá. Miután a Jogi és Ügyrendi Bizottság holnap tartja ülését, javasolja ezzel a napirenddel kapcsolatosan csak pénteken reggel szülessen döntés.

dr. Komáromi Éva: Az SZMSZ az elmondottak szerint tartalmazza a döntést, de itt az a kialakult gyakorlat, hogy a Gazdasági Bizottság ülése időben minden esetben megelőzi az Ügyrendi, és a Pénzügyi Bizottság ülését. Ha az SZMSZ szavait szó szerint be kívánjuk tartani, akkor a másik két bizottság véleménye szükséges lenne a döntéshez.

Fazekas Margit: Elmondja, a tervet elfogadását követően Sárospatak honlapján közzé kell tenni, összegek viszont nem szerepelhetnek benne, így azokat törölni fogja.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság úgy döntött, Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadásáról szóló előterjesztés tárgyalását az Ügyrendi és Jogi, továbbá a Pénzügyi Bizottság véleménye alapján a 2009. március 27-én tartandó ülésén folytatja.

6. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (VIII. 29.) rendelet módosításáról.

Erdős Tamás: Az előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó árképzés felülvizsgálatára irányul.

Peremiczkiné Dobos Edina: A rendeletet módosítani szükséges, mert a bérlakás koncepció jóváhagyásakor határozati formában megfogalmazott és részben módosító változások beemelése vált szükségessé a rendeletbe. A koncepció jóváhagyásakor a Szociális Bizottság javaslatára a képviselő-testület elfogadta azt a döntést, hogy a Bartók Béla utca a területi kategóriák figyelembevételével a „városközpont A” területi övezetbe kerüljön besorolásra. Ezt a képviselő-testület határozattal jóváhagyta, mely a rendeletbe beemelésre került, de a 229 db bérlakás új bérleti díjának számításakor kiderült, hogy vissza kellene tenni a „városközpont A” kategóriából a „városközpont B” kategóriába a Bartók Béla utcát, mert csak így lehet a 229 db bérlakás esetén megfelelő árképzést kialakítani. Ha az utca visszakerül a „városközpont A” kategóriából a „városközpont B” kategóriába, akkor egy 55 m²-es alapterületű lakás bérleti díja 21.852,- Ft lesz, amely, ha a „városközpont A” kategóriában marad, akkor a bérleti díja 30.140,- Ft lenne, az pedig irreális. A módosítás a rendelet 1. számú mellékletében kizárólag a Bartók Béla utcára és az ott lévő 19 db szociális bérlakásra vonatkozik.

Erdős Tamás: Megállapítja, a bizottság tagjainak kérdése nincs a napirenddel kapcsolatosan, így kéri szavazataikat.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

36/2008. (III.23.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (VIII. 29.) rendelet módosításáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (VIII. 29.) rendelet előterjesztés szerinti módosítását.

A bizottság további munkáját zárt ülésen folytatja, melyet külön jegyzőkönyv tartalmaz.

A 2009. március 23-i ülés folytatása: 2009. március 27.

Jelen vannak:

Gazdasági és Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság részéről:

- Erdős Tamás tanácsnok, a bizottság elnöke
 - Hutkainé Novák Márta,
 - Saláta László Mihály,
 - Livják Emília,
- a bizottság tagjai

Polgármesteri Hivatal részéről:

- dr. Szabó Rita
- aljegyző

Erdős Tamás: A jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a bizottság ülése határozatképes.

Napirend:

A 2009. március 23-i ülésen elfogadottak szerint.

5. Előterjesztés Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadására.

Erdős Tamás: A bizottság 2009. március 23-i ülésén úgy döntött, Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadásáról szóló előterjesztés tárgyalását az Ügyrendi és Jogi Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság ülését követően folytatja, és véleményük alapján hozza meg határozatát.

A két bizottság a napirendet megtárgyalta és a közbeszerzési tervet a képviselő-testületnek javasolja elfogadásra.

Kéri, a bizottsági tagok szavazatait.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

40/2008. (III.27.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének elfogadásáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek Sárospatak Város Önkormányzata 2009. évre vonatkozó éves összesített közbeszerzési tervének előterjesztés szerinti elfogadását.

4. Előterjesztés a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról.

Erdős Tamás: A bizottság a napirendet 2009. március 23-i ülésén mai ülésére napolta el. Mint ismeretes, 2009. március 13-án rendkívüli képviselő-testületi ülésen a fürdőfejlesztéssel, illetve a működéssel kapcsolatos átalakításokról öt részből álló határozat született. A határozat 5. pontja arról rendelkezett, hogy a Pataqua Kft. ügyvezetői feladatainak ellátásával 2009. április 1-től – 2011. március 31-ig Vörös Imre szakértőt bízta meg az önkormányzat. A határozatban a megbízás díja is megállapításra került, majd az a javaslat született, hogy biztosítsák számára a munkavégzéssel kapcsolatosan felmerülő szállás- és útiköltség térítését, továbbá a Polgármester úr felhatalmazást kapott, hogy a megbízással kapcsolatos tárgyalásokat kezdje meg, és a végleges, Vörös Imre számára is elfogadható megbízási szerződést a Képviselő-testület 2009. március 27-ei ülésére terjessze elő.

A képviselő-testület március 13-i ülését követő héten a Polgármester úr megbízásában szereplő egyeztetés az érintettek elfoglaltsága miatt nem jött létre, így, miután Polgármester úr egyeztetett Vörös Imre úrral, abban egyeztek meg, hogy az Eisenachba utazó delegáció hazaérkezésekor Győrött személyes találkozó keretében az aljegyző asszony, alpolgármester úr és személye lefolytatják a szükséges tárgyalásokat. Vörös Imre úr, betegségére, mozgásképtelen állapotára tekintettel kérte a tárgyalás időpontjának elhalasztását. Miután Vörös Imre úr jelenleg is részt vesz már a nyári fürdő építésének koordinálásában, csütörtökre ígérte jelenlétét, így a tegnapi nap folyamán megérkezett, elkezdődött a szakmai munka, a tárgyalás, de ennek eredményeképpen nem jutottak el a konkrét, végső megállapodásra, a munkaszerződés és a munkaköri leírás véglegesítése nem történt meg.

Mindezek miatt kéri, hogy a bizottság javasolja a képviselő-testület számára, hogy a mai ülésen ne tárgyalja a napirendet, hiszen a március 13-ai testületi ülésen a képviselő-testület

már döntött arról, hogy április 1-től Vörös Imre urat a határozatban szereplő meghatározásokkal az ügyvezetői feladatok ellátásával megbízza. Az ügyvezetői feladattal kapcsolatos egyeztetések és ártárgyalások véglegesítése után az április 24-ei képviselő-testületi, illetve azt megelőző bizottsági üléseken a napirend tárgyalható, és május 1-től pedig ennek végső – mindkét fél által elfogadott tartalomnak megfelelő – munkaszerződésre módosítható az április 1-jével megkötendő, március 13-án meghozott megbízás.

Javasolja, hogy a képviselő-testület a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról szóló napirendet vegye le üléséről.

Kéri a bizottsági tagok szavazatait.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

41/2008. (III.27.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról.

A Gazdasági Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy a PATAQUA Kft. ügyvezetői megbízásáról szóló napirendet vegye le üléséről.

K.m.f.

Erdős Tamás tanácsnok s.k.
a bizottság elnöke