

Száma: Önk/17-9/2024.

JEGYZŐKÖNYV

Készült a Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **Városgazdasági, Ügyrendi- és Összeférhetetlenségi Bizottságának 2024. május 08-i rendkívüli nyílt ülésén.**

Az ülés helye: Polgármesteri tárgyaló (120-as szoba)

Jelen lévő bizottsági tagok: Murányi László, Dr. Kádár László Levente, Hajdú László, Horváth János, Hekkel Zoltán, Nagypál Sándor

Az ülésről igazoltan távolmaradt: Gyovai Zsolt

A hivatal részéről: Bedő Tamás, Dr. Juhász László, Kruppa István

Meghívottak: Forgó Marianna

Jegyzőkönyvvezető: Kádár-Szélné Solti Renáta

Jegyzőkönyv-hitelesítő: Nagypál Sándor

Murányi László elnök az ülést megnyitja és megállapítja, hogy a Bizottság **6** fővel határozatképes.

1. A meghirdetett ülés napirendi pontjait a Bizottság egyhangúlag elfogadja, azzal a kiegészítéssel, hogy a bizottság „Az önkormányzat tulajdonát képező Csongrád, Csengeri u 27. sz. alatti szociális bérlakások értékesítésre történő kijelölése” című előterjesztést felveszi a megtárgyalandó napirendi pontok közé, mely elsőként kerülne megtárgyalásra.

Az elnök a jegyzőkönyv hitelesítőjének Nagypál Sándor bizottsági tagot javasolja.

A jegyzőkönyv hitelesítésére javasolt személyt a Bizottság egyhangúlag elfogadja.

Napirendi pontok:

1. Az önkormányzat tulajdonát képező Csongrád, Csengeri u. 27. sz. alatti szociális bérlakások értékesítésre történő kijelölése
2. (1.) A Csongrád, Csókásy Ferenc utcai és Pajtás utcai lakóházak értékesítése
Egyebek

. - .

1. Az önkormányzat tulajdonát képező Csongrád, Csengeri u 27. sz. alatti szociális bérlakások értékesítésre történő kijelölése

Murányi László: Elmondja, hogy utólag letett anyag van előttük rajzokkal, egy nagy társasházról van szó. Közli, hogy ehhez nincs hozzáfűzni való. Szól arról, hogy egyetért az anyaggal.

Hekkel Zoltán: Szerinte az egy dolog, hogy nem az önkormányzaté lesz majd a tulajdon, de utána esetleg a probléma ott maradhat-e a városnak?

Bedő Tamás: Úgy véli a probléma a 4 érvényes szociális bérleti lakásra jogosultak elhelyezésével lenne. Szól arról, miszerint Képviselő úrral és az Irodával bejárták az ingatlanokat. Elmondja, hogy az ott lakókkal közölték, hogy azokat el akarja adni az önkormányzat, akik ezt követően az udvart kitakarították. A lakókkal kapcsolatos észrevételekről ejt szót. Szól arról, ha az ott lakóknak az ingatlan saját tulajdonuk lesz, úgy nem kellenerészükre az önkormányzatnak szociális bérlakást adni.

Horváth János: Megjegyzi, hogy erről már beszéltek korábban.

Nagypál Sándor: Emlékeztet rá, miszerint a bizottság megszavazta az értékesítést. Javasolja, hogy egyelőre csak ez az ingatlan kerüljön eladásra.

Dr. Juhász László: Megemlíti, hogy tudomása szerint a szóban forgó ingatlanban lakók közül mindenki meg akarja venni azt a részt, ahol jelenleg lakik.

Bedő Tamás: Véleménye szerint mindet el kellene adni, hogy ne maradjon bent önkormányzati tulajdonban, tehát vagy mind eladásra kerül, vagy semmi.

Nagypál Sándor: Közli, miszerint a lakók azt kérik, hogy két részletben fizethessenek (50-50eFt).

Murányi László: Úgy tudja, hogy tulajdonba átírás akkor történik meg, ha kifizetésre kerül a vételár.

Bedő Tamás: Kifejti: azért csak a bérlőknek van felajánlva az ingatlan, mert az egyébként a bérlővel együtt kerülne eladásra.

Az elnök szavazásra bocsátja az előterjesztésben foglaltakat, miszerint egyben kerülne eladásra az ingatlan.

A bizottság **5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás - 1 fő nem szavazott** - többségi szavazattal az alábbi határozatot hozta:

101/2024. (V.08) Városgazdasági, Ügyrendi- és Összeférhetetlenségi Bizottsági határozat

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdasági, Ügyrendi- és Összeférhetetlenségi Bizottsága megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonát képező Csongrád, Csengeri u. 27. sz. alatti lakások értékesítésre történő kijelölése” tárgyú előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanokat 100.000 Ft értékben a benne élő lakóknak értékesítse.

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Határidő: szöveg szerint

2. A Csongrád, Csókásy Ferenc utcai és Pajtás utcai lakóházak értékesítése

Murányi László: Elmondja, hogy előzetesen kért Jegyző úrtól megtekintésre egy bérleti szerződést. Úgy véli mielőtt döntenek az értékesítésekről, javasolja a bizottságnak, hogy előtte tekintsék meg a házakat, ahol tudomása szerint vannak műszaki problémák. Utal rá, hogy volt egy vagyoneértékelés, az alapján egy kertes családi ház átlagos ára 25mFt.

Bedő Tamás: Kifejti, hogy egy átlagos kertes háznak annyi az értéke, de ezek ikerházak és nincsenek jó állapotban.

Hekkel Zoltán: Érdeklődik, hogy az ingatlanbecslést ki készítette.

Bedő Tamás: Elmondja, hogy egy szegedi értékelő - Utasi Csaba - készítette az ingatlanbecslést. Részleteket fejt ki a vevőjelöltekkel kapcsolatosan. Elmondja, hogy a házakra sokat kellene költeni, egyedi gázkonvektorok vannak, lesznek, ahol központi fűtést kellene majd építeni, és a kéményeket újra kellene bélelni. Az a kérdés, hogy ezt meg akarja-e csinálni az önkormányzat és szociális alapon ki akarná-e adni, vagy eladásra kerülne. Úgy véli, ha értékesítenének ingatlant, addig sem kellene hitelt felvenni.

Murányi László: Közli, hogy az elhangzottak nem a városra tartoznak, hanem a benne lakókra. Saját költségére a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak berendezéseinek (pl. konvektorok gáztűzhely, kémény) karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről a lakó gondoskodik. A bérlő ezen kötelezettségeket olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetve lakberendezés állapota szükségessé teszi. Ezért mondta, hogy indítványozza, hogy a bizottság nézze meg az ingatlanok állapotát. Ezért kérte az aktuális szerződést is, hogy legyen korrekt. Úgy véli ezekre az ingatlanokra költeni kell, ami nem a város feladata. Közli, hogy az önkormányzat ezeket a lakásokat 44.800Ft-ért adja ki havonta. Megemlíti, hogy a Bökényben már nem lehet kapni bérletre 60-80eFt-ért 52 m²-es lakást. Elmondja, hogy most egy kertes nagy családi házról van szó 500 m²-es telekkel.

Forgó Mariann: Megjegyzi, hogy ez egy régebbi szerződés (2022.06.30-i).

Murányi László: Elmondja, hogy azt a szerződést kérte, amiről most beszélnek.

Bedő Tamás: Kérné, hogy annak tükrében döntsön a bizottság, hogy jelenleg a tervezett 116mFt értékű ingatlanadásból még csak töredékösszeg folyt be. Szól arról, hogy most meghirdetés alatt van a Fő u. 26. felső része, melyet ingatlanossal próbálnak eladni (20-30mFt). Közli, hogy ha a következő anyagkiküldésig nem fog elkelni az Orgona u. 2. szám alatti lakás 16mFt-ért, akkor kivonásra kerülne az értékesítésből és közérdekű lenne, mert van rá igény. Jelenleg 2-3 garázsra van érdeklődő, azon kívül más nincs. Termőföldből és az ipari parkban lévő ingatlanokból sem lenne eladás, de úgy véli, valamiből pénzt kellene teremteni. Utal rá, hogy 116mFt ingatlanértékesítés van az alapkötségvetésben (féléves arány 60mFt), és azok a feladatok, amelyek most elindultak, azoknak fedezete az a 80mFt lesz, ami várhatóan május végéig az üzletrészből befolyik, és ez csak a normál feladat. Ha sikerül eladni a Fő u. 26. sz. alatti ingatlanból egy részt, onnan még lenne bevétel. Úgy véli, ha ezeket a házakat 80-100eFt-ért akarják kiadni, a bérlők azt nem fogják kifizetni, inkább kiköltöznek. Az a kérdés hogy a rossz állapotú házakat (amelyik beázik, süllyed) kinek tudja az önkormányzat kiadni? Utal rá, hogy tavaly járt le a 20 év, innentől értékesíthető, terhelhető, vagyonként is igénybe vehető.

Murányi László: Elmondja, hogy a javaslata nem arról szólt, hogy ne értékesítsék, hanem szerinte az kisebb értékű, mint amit más vagyoneértékelő gondol. Szól arról, hogy két vagyoneértékelő kérdezte meg és meg is nézték az egyiket. Közli, hogy az 4-5 millió Ft-tal több, az majdnem egy komplett lakás ára, ha mind elkel. Azt hallotta, hogy műszaki hibák vannak. Szerinte meg kellene nézni döntés előtt, mivel nagy dolgokról van szó.

Bedő Tamás: Elmondja, hogy meg lehet nézni az ingatlant. Szót ejt a csongrádi m² árakról.

Murányi László: Javaslattal tesz, hogy tekintsék meg az ingatlanokat, beszéljenek meg egy időpontot.

Hajdú László: Úgy véli, hogy most egy hiteles vagyoneértékelő felértékelte az ingatlant, erről szakvéleményt adott, szerinte ilyenkor etikátlan, hogy van egy szakvélemény, majd kimegy egy másik szakértő és ő is véleményt mond.

Murányi László: Közli, hogy ő is kért szakvéleményt, önálló kertés családi házakról van szó, aminek értéke 3-4mFt-tal több, mint ami le van írva. Szorgalmazza, hogy nézzék meg az ingatlanokat.

Bedő Tamás: Utal rá, hogy meg lehet nézni a fotókkal ellátott értébecslést. Pár szót ejt az esetleges vevőkről. Úgy véli nem kell mindet eladni, de azokra még rá kellene költeni.

Forgó Marianna: Megjegyzi, hogy a helyszínen elhangzottakat figyelembe vette a szakértő.

A bizottság tagjai vitatják a témát.

Bedő Tamás: Elmondja, hogy az ingatlan értékelés piaci összehasonlító ár alapján történt 4 csongrádi ingatlan jelenleg futó hirdetése alapján. A leírt szakvéleményből adatokat (pontozásokat +,-) olvas fel. Megemlíti, miszerint jogi szempont, ami 5%-kal csökkenti az értéket, hogy határozott idejű bérleti szerződés van mindegyikre, tehát bérlővel kell megvenni. Kifejti, hogy mi alapján jönnek ki a módosított fajlagos egységárak, melyekről számadatokat közöl. Úgy véli egy abszolút korrekt értébecslés van előttük. Kérdésre elmondja, hogy nincs elővásárlási jog, bérleti jog van.

Murányi László: A bokrosi házakra kérdez rá.

Bedő Tamás: Szól arról, hogy a bokrosi házak homokon vannak. Megjegyzi, hogy ott van egy korrekciós tényező, azt nem lehet annyira értékelni, mint a csongrádit. Kifejti, hogy azok az ingatlanok jobb állapotban vannak. A szakvéleményből példát olvas fel 2 bokrosi ingatlan összehasonlításra és azok értékére.

Az elnök szavazásra bocsátja, hogy a bizottság tagjai tekintsék meg az ingatlanokat.

Szavazás számszerű adata:

1 igen, 5 fő nem szavazott.

Ezt követően az elnök szavazásra bocsátja, hogy a bizottság tagjai ne tekintsék meg az ingatlanokat.

Szavazás számszerű adata:

4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás, 1 fő nem szavazott.

Végül az elnök szavazásra bocsátja az eredeti előterjesztésben foglaltakat.

Szavazás számszerű adata:

5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás.

A bizottság a fentiek alapján - **többségi szavazattal** - az alábbi határozatot hozta:

102/2024. (V.08) Városgazdasági, Ügyrendi- és Összeférhetetlenségi Bizottsági határozat

Csongrád Városi Önkormányzat Városgazdasági, Ügyrendi- és Összeférhetetlenségi Bizottsága megtárgyalta „A Csongrád, Csókásy F. utcai és Pajtás utcai lakóházak értékesítése” tárgyú előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza.

A bizottság támogatja a 6640 Csongrád, Csókásy Ferenc utcai és a 6648 Csongrád, Pajtás utcai lakóingatlanok értékesítését, és az ingatlanok eladási áráként elfogadja az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított forgalmi értékeket, amelyek az alábbiak:

- Csongrád, Csókásy F. u. 3/A (69 m²): 19.300.000 Ft
- Csongrád, Csókásy F. u. 3/B (61 m²): 18.100.000 Ft
- Csongrád, Csókásy F. u. 8/A (61 m²): 18.100.000 Ft
- Csongrád, Csókásy F. u. 8/B (69 m²): 19.300.000 Ft
- Csongrád, Csókásy F. u. 10/B (69 m²): 19.300.000 Ft
- Csongrád, Pajtás u. 1. (61 m²): 13.700.000 Ft
- Csongrád, Pajtás u. 3. (69 m²): 15.400.000 Ft

A bizottság felhatalmazza a polgármestert az érintett bérlők értesítésére a vételár tekintetében.

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Egyebek (szóbeli):

Murányi László: A Kereszt téri földmunkálatokkal kapcsolatban érdeklődik. Kérdezi, hogy azon a részen parkolók lesznek-e. Emlékeztet rá, miszerint már 20-30 éve szó volt róla, hogy a Dob utcán már járművekkel nem lehet megállni, szerinte a Pingvin patika előtt lenne hely 3-4 parkolónak, de azon a részen bokrok vannak. Kifogásolja, hogy az utcában alig lehet megállni, ott van a Bástya áruház, az iskola és a fürdő is. Erre kérne intézkedést.

Bedő Tamás: Elmondja, hogy a Kozmutza iskolánál a fűvön állnak meg az autók, ott egy egyszerű parkoló lesz kialakítva, melyről részleteket közöl.

Elnök úrnak megemlíti, hogy a Vasút utca 12. szám előtt egy buszmegálló lesz kialakítva, ott az öböl megszűnik.

Az elnök az ülést bezárta.

K. m. f.

Murányi László
bizottsági elnök

Nagypál Sándor
jegyzőkönyv-hitelesítő