



Ügyiratszám: CSU/4350-4353/3/2019  
Ügyintéző: Tulok Anett  
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (158. mellék)

Terjedelem: 3 oldal

### **Előterjesztés egyes értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatban**

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. május 30-án megtartott ülésén döntött egyes önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítésre kijelöléséről. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályait Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza. Az Ör. 1. függeléke nevesíti az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A döntés főként azokat a lakásokat érintette, ahol a szükséges fenntartási vagy felújítási költségek meghaladják, ill. meghaladnák a lakbérekből származó bevételeket.

A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által - 3 hónapnál nem régebbi - szakvéleményben javasolt forgalmi érték [Ör. 2. § (2)].

Az ingatlan értékesítése során a bérlőt elővásárlási jog illeti meg. Az alábbi ingatlanok esetében a bérlők előzetesen írásban jelezték érdeklődésüket, amely alapján az ingatlanok értékbecslése az alábbiak szerint megtörtént.

- 1) **Csurgó, Csokonai u. 6-8. 2/3., 939/1/A/15 hrsz. alatti, 55 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi lakás** forgalmi értéke a 2019.08.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **4 065 792 Ft.**  
Bérlő: Rostás Aladár.
- 2) **Csurgó, Csokonai u. 6-8. 1/3. 939/1/A/9 hrsz. alatti 55 m<sup>2</sup>-es társasházi lakás** forgalmi értéke a 2019.08.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **4 065 792 Ft.**  
Bérlő: Csendes Gyuláné
- 3) **Csurgó, Csokonai u. 10-12. I/2., 936/A/6 hrsz. alatti 52 m<sup>2</sup>-es társasházi lakás** forgalmi értéke a 2019.08.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján a **3 945 180 Ft.** Bérlő: Balogh Zoltán.
- 4) **Csurgó, Virág u. 2., 887 hrsz. 858 m<sup>2</sup> összterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (ebből lakóépület 47m<sup>2</sup>)** forgalmi értéke a 2019.08.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján **3 676 828 Ft.** Bérlő Bognár Lászlóné.

Az ingatlan értékesítése során a bérlőt az elővásárlási jogon túl az Ör.-ben meghatározott alábbi kedvezmények is megilletik:

*3. § (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett forgalmi érték 90 %-a.*

*(2) Az elővásárlásra jogosult a szerződés megkötésekor a megállapított vételár minimum 20 %-át egy összegben köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetésére, kérelmére havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.*

*(3) A részletfizetés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult a fennálló vételár-hátraléokra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 10%.*

*(4) Ha az elővásárlásra jogosult 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállal vételár teljes összege után 1 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.*

*(5) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 5 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.*

**Az eladási árat a Képviselő-testület határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb – az Ör.-ben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve – nem lehet [Ör. 2.§ (4)].**

Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a Képviselő-testület döntését követően a Hivatal 60 napon belül köteles vételi ajánlatot küldeni [Ör. 3.§ (7)].

A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- b) a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

A kötelező tartalmi elemeken túl a vételi ajánlatban rögzítésre kerül az is, hogy az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult a lakáshasználattal összefüggésben esetlegesen fennálló tartozásait, hátralékait (pl. lakbér, közös költség, közmű díjak, stb). kiegyenlítse.

**A fentiek alapján javasolt a felsorolt ingatlanok eladási árat az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken meghatározni és az elővásárlásra jogosultaknak az őket megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett vételi ajánlatot küldeni.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a következő határozati javaslatot fogadja el!

**Határozati javaslat:**

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján a **Csurgó, Csokonai u. 6-8. 2/3. számú lakás (hrsz.: 939/1/A/15)** vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 4 065 792 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
2. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján **Csurgó, Csokonai u. 6-8. 1/3. szám alatti lakás (hrsz.:939/1/A/9)** vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 4 065 792 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
3. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján **Csurgó, Csokonai u. 10-12. I/2. (hrsz.:936/A/6)** lakás vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 3 945 180 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
4. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján **Csurgó, Virág u. 2. (hrsz.:887)** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 3 676 828 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
5. felhatalmazza a polgármestert az elővásárlásra jogosultak részére - az őket megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett - vételi ajánlatok megküldésére, továbbá az eladási eljárás lebonyolítására és a kapcsolódó szerződések, dokumentumok aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Csurgó, 2019. augusztus 21.



Füstös János  
polgármester

Ellenjegyezte:



Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

