



Ügyiratszám: CSU/ 4824/3/2019, CSU/ 4825/3/2019
Ügyintéző: Tulok Anett
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (158. mellék)

Terjedelem: 3 oldal

Előterjesztés egyes értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról

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.

Az elmúlt időszakban több önkormányzati lakás vonatkozásában is érkezett vásárlási szándéknyilatkozat a lakásbérlőktől, mely szerint elővásárlási joggal rendelkezőként érdeklődnek az önkormányzati lakás megvásárlása iránt. Az ingatlanok értékelésére – annak költségére is tekintettel - folyamatosan kerül sor.

Az Önkormányzat felkérte Bognár Barnabás ingatlan értékelőt (8840 Csurgó, Rózsa u. 31.) a szakértői vélemények elkészítésére. Az értékelési szakvélemények az ügyiratban megtalálhatók, megtekinthetők.

Jelen előterjesztés tárgyát az alábbi két ingatlan képezi:

- 1) **Csurgó, Csokonai u. 6-8. F.2., 939/1/A/2 hrsz. alatti, 53 m² alapterületű társasházi lakás** forgalmi értéke a 2019.10.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **3 917 945 Ft.**
Bérlő: Kisdeák Tiborné.
- 2) **Csurgó, Semmelweis u. 2. 1/1., 950/1/A/3 hrsz. alatti 61 m²-es társasházi lakás** forgalmi értéke a 2019.10.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **4 174 536 Ft.**
Bérlő: Bozsits László.

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

A bérlőt az Ör. alapján az alábbi kedvezmények is megilletik/megillethetik:

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.

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 fenti ingatlanok eladási árát az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken meghatározni és az elővásárlásra jogosultaknak az őket megillető kedvezményeikről való tájékoztatás mellett vételi ajánlatot küldeni.

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

I. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján a **Csurgó, Csokonai u. 6-8. földszint 2. számú lakás (hrsz.: 939/1/A/2)** vételárát az értékebecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz **3 917 945 Ft** összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik,
2. felkéri a jegyzőt az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett - vételi ajánlat megküldésére,
3. felkéri a polgármestert, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él vételi jogával, úgy gondoskodjon az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről és felhatalmazza annak aláírására.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának javaslata alapján a **Csurgó, Semmelweis u. 2. 1/1. számú lakás (hrsz.: 950/1/A/3)** vételárát az értékebecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz **4 174 536 Ft** összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
2. felkéri a jegyzőt az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett - vételi ajánlat megküldésére,
3. felkéri a polgármestert, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él vételi jogával, úgy gondoskodjon az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről és felhatalmazza annak aláírására.

Felelős: jegyző, polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2019. november 4.

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző



