



Ügyiratszám: CSU/751-6/2025
Ügyintéző: Szőke Zsoltné

Terjedelem: 3 oldal
Melléklet: 1 db

Előterjesztés egyes önkormányzati tulajdonú bérlakások vételárának meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2025. november havi ülésén döntött az alábbi önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítésre kijelöléséről, tekintettel a bent lakó bérlők előzetes vételi szándékára. Az ingatlanok értékbecslése megtörtént, a kapcsolódó szakvélemények az előterjesztés mellékletét képezik. Ez a Képviselő-testület számára munkaanyag, bizalmasan és zártan kezelendő.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályait Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet.) tartalmazza.

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

(3) A vételárat e rendelet szerinti feltételekkel és módon kell megfizetni. Amennyiben a vételárat az elővásárlásra jogosult (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult) nem egy összegben fizeti meg, a szerződésben az Önkormányzat kiköti, hogy a vételárhátralék és járuléka erejéig az Önkormányzat részére jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásban.

(4) **Az eladási árat a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 52.§-a figyelembe vételével határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb –az e rendeletben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve– nem lehet.**

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-hátralékre **kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 20%.**

(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.

(7) **Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a Képviselő-testület döntését követően a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) ügyintézője a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni.**

(8) 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) tájékoztatást a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

(9) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a jelen rendelet rendelkezései alapján, forgalmi értéken értékesíthető.

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendeletének 7. § (1) bekezdésének a) pontja alapján „az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés...alapján határozza meg.”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a következő határozati javaslatokat.

I. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- a) **1018/2 hrsz-ú, természetben: Csurgó Nyárády J. u. 4. Fsz. 1. lakás vételárát** a 2025.10.27-i fordulónappal készült ingatlanforgalmi értékbecslés alapján Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az ingatlan elővásárlásra jogosult részére történő értékesítése esetén a vételár az elővásárlásra jogosultat - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályairól szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelet szerint - megillető kedvezmények csökkenthetik;
- b) felkéri a Hivatal ügyintézőjét az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatást is tartalmazó - vételi ajánlat megküldésére;
- c) felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon és a kapcsolódó adásvételi előszerződést, valamint a telekalakítást követően az adásvételi szerződést aláírja, azzal, hogy az adásvételi előszerződésben a foglaló és az előleg a vételár 10-10%-ában kerüljön meghatározásra.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: b) azonnal c) esedékességgel azonnal

II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- a) **1018/2 hrsz-ú, természetben: Csurgó Nyárády J. u. 4. Fsz. 2. lakás vételárát** a 2025. 11.13-i fordulónappal készült ingatlanforgalmi értékbecslés alapján Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az ingatlan elővásárlásra jogosult részére történő értékesítése esetén a vételár az elővásárlásra jogosultat - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályairól szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelet szerint - megillető kedvezmények csökkenthetik;
- b) felkéri a Hivatal ügyintézőjét az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatást is tartalmazó - vételi ajánlat megküldésére;
- c) felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon és a kapcsolódó adásvételi előszerződést, valamint a telekalakítást követően az

adásvételi szerződést aláírja, azzal, hogy az adásvételi előszerződésben a foglaló és az előleg a vételár 10-10%-ában kerüljön meghatározásra.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: b) azonnal, c) esedékességgel azonnal

Csurgó, 2025.11.19.

Ellenjegyezte:

Torma László
jegyző


Ilia Csaba
polgármester



