



Ügyiratszám: CSU/ 1611/3/2020, CSU/ 1610/3/2020  
Ügyintéző: Tulok Anett  
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (158. mellék)

Terjedelem: 3 oldal

### **Előterjesztés egyes értékesítésre kijelölt önkormányzati bérlakások forgalmi értékének jóváhagyásáról és a vételár megállapításáról**

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1. függeléke nevesíti az értékesítésre kijelölt ingatlanokat.

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 értékbecslésére – annak költségére is tekintettel - folyamatosan kerül sor.

Az Önkormányzat felkérte Bognár Barnabás ingatlan értékbecslőt (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. 10-12. III/3, 936/A/19 hrsz.** alatti, 51 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi lakás, amely forgalmi értéke a 2020.03.10-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **3 968 525 Ft.** Bérlő: Csizmadia Ildikó.
- 2) **Csurgó, Csokonai u. 23. F.18. 988/2/A/1 hrsz.** alatti 54 m<sup>2</sup>-es társasházi lakás, amely forgalmi értéke a 2020.03.10-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján: **3 991 869 Ft.** Bérlő: Lakatos Lászlóné.

**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)].**

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 vételárát 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.**

Magyarország Kormánya a 2020. március 11. napjától a kialakult járványhelyzetre tekintettel Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

### **Határozati javaslat:**

1. Magyarország Kormánya a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletével 2020. március 11. napjától az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.
2. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.
3. Csurgó Város Önkormányzatának polgármestere a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és támogatása mellett a 2. pontban foglalt felhatalmazása alapján a következő határozatot fogadja el.
4. Csurgó Város Önkormányzatának polgármestere:
  - a) a Csurgó, Csokonai u. 10-12. III/3. számú lakás (hrsz.: 936/A/19) vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 3 968 525 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik;
  - b) a Csurgó, Csokonai u. 23. F/18. számú lakás (hrsz.: 988/2/A/1) vételárát az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, azaz 3 991 869 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik;
  - c) felkéri a jegyzőt az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett - vételi ajánlat megküldésére.
  - d) A polgármester - amennyiben az elővásárlásra jogosult él vételi jogával, úgy gondoskodik az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítéséről és jogosult annak aláírására.

**Felelős:** polgármester, jegyző

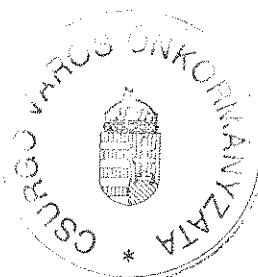
**Határidő:** azonnal

Csurgó, 2020. március 23.

Ellenjegyezte:

  
Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző



  
Füstös János  
polgármester

