

Ügyiratszám: CSU/2159-3/2020
Ügyintéző: Tulok Anett

Terjedelem: 3 oldal

Előterjesztés Csurgó, Baksay u. 4. Fsz.3 önkormányzati lakás vételárának meghatározásáról

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, melyek között szerepel a Baksay u. 4. Fsz. 3. lakás is.

A Csurgó, Baksay u. 4. Fsz. 3. (899/A/3 hrsz.) ingatlan nyilvántartás szerint „lakás”, 75 m² területű. A lakáskarton alapján szolgálati lakás, bérlője Schmiedl Györgyi, aki előzetesen, írásban jelezte érdeklődését az ingatlan részletekben történő megvásárlására vonatkozóan.

A fentiek alapján az Önkormányzat megbízta Bognár Barnabás ingatlan értékbecslőt (8840 Csurgó, Rózsa u. 31.) a szakértői vélemény elkészítésére.

A 2020.05.21-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján a Csurgó, Baksay u. 4. Fsz. 3. forgalmi értéke 4 093 423 Ft. A szakvélemény az ügyiratban megtalálható, megtekinthető.

A lakás értékesítése különösen indokolt az alábbiakra tekintettel.

A koronavírus járvány új helyzet elé állította az önkormányzatot. Az állam számos plusz feladatot rótt az önkormányzatokra, emellett elvonásra került a gépjárműadó, így jelentős bevételi forrástól esett el a város. Ezen túl a várható gazdasági visszaesés miatt az idén befolyó adók mértéke is elmarad a tervezettől, ami tovább súlyosbítja az amúgy is feszített költségvetés helyzetét. A kialakult helyzetben feladatunk az önkormányzat működőképességének megőrzése, amely érdekében többek között áttekintésre kerültek azon lehetőségek, amely révén az önkormányzat plusz bevételi forráshoz juthat, ilyen többek között egyes önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítése. Plusz bevételi források nélkül az önkormányzat fizetőképessége rövid időn belül veszélybe kerülhet.

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

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)].

Az ingatlan értékesítése során a bérlőt az elővásárlási jog és 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.

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) tájékoztatást 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.

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 az Ör. rendelkezései alapján, forgalmi értéken értékesíthető.

A fentiek alapján javasolt az eladási árat az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken, azaz 4 093 423 Ft összegben meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

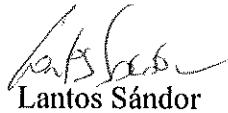
Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csurgó, Baksay u. 4. Fsz. 3. szám alatti lakás (hrs.: 899/A/3) vételárát 4 093 423 Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik.
2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Hivatal ügyintézőjét az elővásárlásra jogosult részére - az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatás mellett - vételi ajánlat megküldésére.
3. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, és a kapcsolódó adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Csurgó, 2020. június 15.

Ellenjegyezte:



Lantos Sándor
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

Füstös János
polgármester



