

VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE
8700 Marcali, Rákóczi u. 11.
Telefon: 85/501-000

Ügyiratszám: 4824-10/2019.
Ügyintéző: Besenczki-Horváth Tímea

20. számú előterjesztés

Előterjesztés

MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK **2019. április 25-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérelem érkezett Galuska Iлона 8700 Marcali, Rákóczi u. 13. I. lh. manzárd 10. szám alatti lakostól (továbbiakban: kérelmező), hogy az általa bérelt önkormányzati lakást meg kívánja vásárolni.

A Marcali 11/4/A/13 hrsz. alatti, ténylegesen 8700 Marcali, Rákóczi u. 13. I. lh. manzárd 10. szám alatti ingatlan (továbbiakban: tárgyi ingatlan), lakás megnevezéssel van nyilvántartva, 45 m² alapterületű, 1/1 tulajdoni hányadban az önkormányzat tulajdona. A tulajdonilapja egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

A tárgyi ingatlan önkormányzati szociális bérlakásként funkcionál, kérelmező részére van kiutalva. Az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 19/2003. (X.17.) számú rendelete (továbbiakban: lakásrendelet) 3. § a) pontja alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2019. (III.27.) számú határozatában elidegenítésre jelölte ki a tárgyi ingatlant.

Marcali Város vagyongazdálkodási irányelveinek megfelelően az önkormányzat vagyonáról szóló 29/2012. (X.19.) rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 5.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7.§ (1) bekezdésének megfelelően. A Nvtv. 7.§ (2) bekezdése szerint a felelős önkormányzati vagyongazdálkodás feladata, a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A tárgyi ingatlan a vagyontaszter alapján forgalomképes vagyoni körbe van sorolva.

A vagyonrendelet 8.§ (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyek (szervezetek) részére, az ott meghatározott feltételek mellett és korlátozásokkal lehet (Nvtv. 13. § (1)-(2) bek.). Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes vagy ellenérték fejében történő átruházásához – a törvény által előírt feltételek betartása mellett – a Képviselő-testület minősített többségi határozata szükséges. Az Nvtv. szóló 14.§ (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlás vonatkozásában nem kell megkeresni, mert az ingatlan értéke nem éri el a rendeletben meghatározott értékhatár 20%-át (5 millió Ft-ot).

A vagyonrendelet 19.§ (1) bekezdése d) pontja alapján az önkormányzati vagyon átruházását a polgármester kezdeményezheti.

A vagyonrendelet 19.§ (6) bekezdése a) pontja szerint a pályázati rendszer nem terjed ki a huszonöt millió forint egyedi érték alatti ingatlanra.

A vagyonrendelet 12.§ (3) bekezdése értelmében az érték meghatározásánál az érintett vagyonkezelő által –piackutatással alátámasztott- forgalmi értékre vonatkozó javaslatát kell irányadónak tekinteni.

A lakásrendelet 19. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékének figyelembevételével dönt az ingatlan elidegenítéséről. A forgalmi érték megállapítását független szakértő végzi a lakásrendelet 19. § (3) bekezdése szerint.

Marcali Város Önkormányzata nevében Dr. Sütő László, polgármester a 2019. április 8. napján kelt megrendelésében, megbízta Kocsis József 8700 Marcali, Kodály Z. u. 14. szám alatti értékbecslőt (továbbiakban: értékbecslő), a tárgyi ingatlan értékbecslési munkáinak elvégzésére.

Az értékbecslő 2019. április 16. napján érkezett értékbecslési bizonyítványában a tárgyi ingatlan forgalmi értékét 3.700.000 Ft összegben állapította meg.

Az ingatlan adás-vétele mentes az Áfa fizetése alól (beépített ingatlan értékesítése).

A lakásrendelet 7. § (1) és (2) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultjának lehetősége van a lakást:

- a beköltözhető forgalmi értékének 60 %-áért megvásárolni, ha a vételárát a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, valamint
- a beköltözhető forgalmi értékének 85 %-áért megvásárolni, ha az így megállapított vételár 20 %-át egy összegben, míg a fennmaradó vételárrészt legfeljebb 15 év alatt fizeti meg havi részletekben.

Ha a fennmaradó vételárrészt három év alatt visszafizeti, a részletfizetés kamatmentes. Ha három évnél hosszabb idő alatt fizeti vissza a fennmaradó vételárrészt, úgy a kamat mértéke – a teljes futamidőre – a Ptk. 232. § (2) bekezdése szerinti.

Fent leírtak figyelembevételével az eladási ár az alábbiak szerint alakul.

- A vételár, amennyiben vevő ezt az adás-vételi szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti: 3.700.000 Ft × 60% = 2.220.000 Ft
- A vételár, amennyiben a vevő ennek az összegnek 20%-át (740.000 Ft) szerződéskötéskor, fennmaradó részét pedig legfeljebb 15 év alatt, havi részletekben fizeti meg: úgy a vételár a teljes összeg 85 %-a azaz: **3.700.000 Ft × 85% = 3.145.000 Ft** (+ a részletfizetésre vonatkozó Ptk. 232. § (2) bekezdése szerinti kamat, amennyiben a fennmaradó rész több mint 3 év alatt kerül törlesztésre. 3 év alatt a törlesztés kamatmentes.)

A vevő úgy nyilatkozott, hogy egyösszegben kívánja a lakást megvásárolni, viszont beadványában elmondta, hogy május 20. napjáig nem tartózkodik Magyarországon, így a Képviselő-testület pozitív elbírálása esetén az adásvételi szerződés megkötése legkorábban a fent említett időpont után lehetséges.

A tárgyi ingatlan bérleti szerződése 2019. április 30. napjával lejár.

A lakásrendelet 16. § (1) bekezdése szerint az ingatlanokat a polgármesteri hivatal készíti elő értékesítésre, és a polgármester köti meg az adás-vételt.

A lakásrendelet 16. § (2) bekezdés alapján az ajánlati kötöttség az ajánlatot tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 90 nap.

A lakásrendelet 21.§ (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adásvételi szerződés, ha a tárgyban lakásra, helyiségre bérleti díjhátralék nincs, továbbá, ha a vevőnek Marcali városban helyi adó és gépjárműadó tartozása nem áll fenn.

A GAMESZ szervezettel a bérleti díj vonatkozásában, és az adócsoporttal a helyi adó vonatkozásában egyeztetünk, kérelmezőnek nincs tartozása.

Javaslom, hogy a kérelmezőt a Képviselő-testület vevőül jelölje ki. A lakás vételára 2.220.000 Ft.

Határozati javaslat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Marcali 11/4/A/13 hrsz.-ú, ténylegesen 8700 Marcali, Rákóczi u. 13. I. lh. manzárd 10. szám alatti, lakás megnevezésű, 45 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítési szándékával egyetért és Galuska Ilona 8700 Marcali, Rákóczi u. 13. I. lh. manzárd 10. szám alatti lakost vevőül kijelöli.

A lakás vételára 2.220.000 Ft, melyet szerződéskötéskor egyösszegben kell megfizetni.

Az adásvétellel kapcsolatos kiadások, valamint az ingatlan nyilvántartási földhivatali átvezetés költségei a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az érdekelteket tájékoztassa.

Az ajánlati kötöttség az ajánlatot tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 90 nap.

Felelős: dr. Sütő László polgármester

Határidő: azonnal

Marcali, 2019. április 17.

Dr. Sütő László sk.
polgármester