

Képviselő-testületi előterjesztés

2023. június 28.

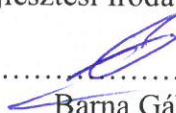
Tárgy: Önkormányzati lakások értékesítésre történő kijelölése

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester


Ügyiratszám: I/384-1/2023

Melléklet: -

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport

.....

Barna Gábor
megbízott irodavezető

Témafelelős:

.....

Barna Gábor
megbízott irodavezető

Az előterjesztést látta:



.....


.....

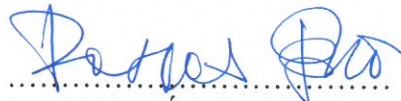
Véleményezésre megküldve:

Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/384-1/2023

Előterjesztés

Tárgy: Önkormányzati lakások értékesítésre történő kijelölése

Üi.: Barna Gábor

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzatának a kizárólagos tulajdonát képező, az alábbiakban felsorolt lakásokra a bérlők írásban vételi kérelmet nyújtottak be.

Makó Város Önkormányzata tulajdonát képező, értékesíteni kérelmezett lakások a következők:

Név	Cím	Helyrajzi szám	Komfortfokozat	m ²
Bódi Zoltán	Széchenyi tér 21-23.	5550/36/A/10	komfortos	53
Dócziné Kincses Mónika	Rudnay Gy. u. 3/A IV	7566/A/41	összkomfortos	47
Kurai Istvánné	Rudnay Gy. u. 3/B IV	7566/A/57	összkomfortos	56
Olasz Éva	Deák Ferenc u. 59.	76 08	komfortos	72
Pilkóné Halász Edit	Rudnay Gy. u. 3/A V	7566/A/45	összkomfortos	56
Ráczné Kishalmi Aranka	Nagy György utca. 1	5464/A/3	komfortos	54
Víghné Ménesi Zsuzsanna és Pál Attila	Csanád vezér tér 5/B	7629/8/B/22	összkomfortos	59

A Makó Deák Ferenc utca 59. szám alatti 1/1 arányú önkormányzati tulajdonú, régi építésű, hagyományos technológiával készült téglalapépületben két lakás van: a fenti táblázatban jelzett 72 m² alapterületű lakás a kérelmező bérlő által lakott, a mellette lévő 80 m² alapterületű üres. A bérbe nem adott lakás értékesítése is célszerűnek mutatkozik, annak várható felújítási költsége a magas, bérleti díjből történő megtérülése csak hosszabb távon lehetséges.

A fenti táblázatban szereplő lakásokat a bérlők határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján bérlik. A bérlőket a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint

az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 49. § alapján elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási joggal nem érintett (üres) lakás a Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 59.§ (1) – (2) bekezdése szerint csak pályázat útján idegeníthető el. A pályázatra ez utóbbi esetben a lakást az értébecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

A lakások értékesítése hasznosításnak minősül, a lefolytatandó eljárást a Lakástörvény, Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete Makó Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (továbbiakban: Vagyonrendelet) és a Lakásrendelet szabályozza.

A Lakásrendelet 53. § (1) bekezdése szerint „Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás vagy házingatlan **értékesítésre történő kijelöléséről a bérlő kérelmére a Képviselő-testület dönt.**”

Elsődleges az értékesítésre kerülő lakások kijelölése, a független értékbecslő által készített értékbecslés beszerzése. Ezt követően az érintett bérlők részére a kijelöléstől számított 180 napon belül a Polgármesteri Hivatal eladási ajánlatot tesz, amelynek tartalmaznia kell:

- a) a vételárat
- b) fizetési feltételeket
- c) az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat
- d) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely 90 nap.

A forgalmi érték megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházások értékét, **ha az átalakítást, korszerűsítést 5 éven belül a bérbeadó engedélyével végezte el. Ezt követően** az önkormányzati lakásnak a bérlő elővásárlási joga alapján történő értékesítés esetén való eladásakor a **forgalmi érték 80%-át kell** figyelembe venni. Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat összegében megfizeti 10 % árkedvezményt illeti meg. Az adásvétel történhet részletfizetéssel is, ilyenkor az **első vételár részlet összege a vételár 10%-a.** A részletfizetés időtartama – amennyiben a bérlő rövidebb időt nem vállal – **15 év.** A vételárhátraléokra a vevő a Ptk. 6:47. § (2) bekezdése szerinti **kamat** megfizetésére köteles. A teljes kamatokkal növelt vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

A Lakásrendelet tartalmazza továbbá, hogy amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező személy a kedvezménytel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az eredeti vételáron azt visszavásárolni. A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Az árengedményt ebben az esetben is meg kell téríteni.

Az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve kamata összegében esedékessé válik, ha a vevő egy naptári éven belül összesen négy havi törlesztő részlet tartozást halmozott fel. Az eladó a szerződéstől elállhat, ha a végrehajtás nem vezetett eredményre, vagy a körülményekből az következik, hogy nem vezetne eredményre. A felbontott szerződés kölcsönös elszámolás mellett az adásvételi szerződés időpontjára visszamenőleg megszűnik.

Javasolt, a bérbeadott lakások felajánlása megvásárlásra a bérlők részére, a bérbe nem adott lakásra pedig nyilvános, egyfordulós pályázat kiírása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel, a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1.) Makó Város Önkormányzat képviselő- testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva, figyelemmel Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (1)-(2) rendelkezéseire, és Makó Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 53. § (1) bekezdése alapján akként határoz, hogy **értékesítésre jelöli ki a**

- a) a Makó Széchenyi tér 21-23. A II. 3. szám alatti, Makó belterület 5550/36/A/10 hrsz. alatti
- b) a Makó Rudnay Gy. u. 3/A IV. 11. szám alatti, Makó belterület 7566/A/41 hrsz. alatti
- c) a Makó Rudnay Gy. u. 3/B IV. 12. szám alatti, Makó belterület 7566/A/57 hrsz. alatti
- d) a Makó Deák Ferenc u. 59. szám alatti, Makó belterület 7608 hrsz. alatti 72 m² alapterületű
- e) a Makó Rudnay Gy. u. 3/A V. 15. szám alatti, Makó belterület 7566/A/45 hrsz. alatti
- f) Nagy György utca. 10. fsz. 3. szám alatti, Makó belterület 5464/A/3 hrsz. alatti
- g) Csanád vezér tér 5/B III. 9. szám alatti Makó belterület 7629/8/B/22 hrsz. alatti önkormányzati lakásokat a lakás bérlője részére.

2) A Képviselő-testület utasítja Makó Város Jegyzőjét, hogy e határozat 1. pontja szerinti önkormányzati bérlakások tekintetében a jegyző az értékesítési eljárást folytassa le.

3) Makó Város Önkormányzat képviselő- testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva, figyelemmel Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (1)-(2) rendelkezéseire, és Makó Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 59. § (1) bekezdése alapján akként határoz, hogy értékesítésre jelöli ki a Makó, Deák Ferenc u. 59. szám alatti, Makó belterület 7608 hrsz. alatti 80 m² alapterületű, üres lakást, nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásával.

4) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert valamennyi szükséges intézkedés és nyilatkozat megtételére.

Határidő: azonnal


Felelős: Polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda- Vagyoncsoport
- Irrattár

M a k ó, 2023. 06. 23.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester