

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

Ügyiratszám: 5390-6/2017.
Ügyintéző: Kónya Márta

6. számú előterjesztés

Előterjesztés
MARCALI VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2017. október 9-i ülésére

Tisztelt Képviselő testület!

Kérelem érkezett Bertalan Gyuláné 8700 Marcali, Gábor Á. u. 2. 3. em 2. szám alatti lakostól, hogy az általa bérelt önkormányzati lakást megvásárolni kívánja.

A Marcali 1601/20/A/14 hrsz. alatti ingatlan, társasház, lakás megnevezéssel van nyilvántartva, 57 m² alapterületű, 1/1 arányban az önkormányzat tulajdona. A tulajdonilap egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

A lakóépület önkormányzati szociális bérlakásként funkcionál, Bertalan Gyuláné 8700 Marcali, Gábor Á. u. 2., 3/2 szám alatti lakos számára van kiutalva. Az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 19/2003. (X.17.) számú rendelete 3. § a) pontja alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Képviselő testület 138/2017. (IX.21.) számú határozatában elidegenítésre kijelölte az 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. Az ingatlan vagyontárazster 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. 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 alapján 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.

Marcali Város Önkormányzat által a közelmúltban értékesített lakó ingatlanok eladási ára a következőképpen alakult:

- A 2012.08.22. napján értékesített - Marcali, Széchenyi u. 24. I. em. 5; szám alatti 48 m²-es panellakás ingatlan: (4.200.000,- Ft volt a becsült érték- értékbecslés alapján - az eladási ára 2.520.000,- Ft volt)
- A 2013.04.15. napján értékesített - Marcali, Kazinczy u. 14.; szám alatti 87 m²-es sorházi téglalakás ingatlan: (5.200.000,- Ft volt a becsült érték – értékbecslés alapján - eladási ára 3.120.000,-Ft volt)
- A 2015.12.09. napján értékesített – Marcali, Rákóczi u. 33-35 I. lépcsőház fsz. 4 szám alatti 49 m²-es társasházi lakás: (5.100.000,- Ft volt a becsült érték – értékbecslés alapján - eladási ára 3.060.000,- Ft volt)

A tárgyi ingatlant az önkormányzat adócsoport ügyintézője az aktuális piaci ingatlanárakat figyelembe véve 6.270.000,- Ft értékűre becsülte.

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 19/2003.(X. 17.) önkormányzati rendelete értelmében a fizetés az alábbiak szerint történhet.

A fenti rendelet 7. §-a alapján, Bertalan Gyuláné részére rendelkezésre álló kedvezmények az alábbiak:

- az elővásárlási jog jogosultja a lakás beköltözhető forgalmi értékének 60 %-áért vásárolhatja meg a lakást, ha a vételárát a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti.
- Az elővásárlási jog jogosultja a lakás beköltözhető forgalmi értékének 85 %-áért vásárolhatja meg a lakást, 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 figyelembe vételével az eladási ár az alábbiak szerint alakul.

- A vételár, amennyiben vevő ezt az adás-vételi szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti: 6.270.000,- Ft × 60% = 3.762.000,- Ft
- A vételár, amennyiben a vevő ennek az összegnek 20%-át (1.254.000,- Ft) szerződéskötéskor, fennmaradó részét pedig legfeljebb 15 év alatt, havi részletekben fizeti meg: úgy a vételár a teljes összeg 85 %-a azaz: 5.100.000,- Ft × 85% = 4.335.000,- 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.

Kérelmező a lakásban 4 db homlokzati nyílászárót cserélt saját költségén mindösszesen 258.000,- Ft értékben, melyről számláját benyújtotta. Kérte, hogy ezt az összeget még a vételárból vonja le az önkormányzat. Javasolom, hogy a rendeletben meghatározottak alapján ezen számla maximum 60 %-ával (154.800,- Ft) csökkentjük a végleges vételárát. Tehát a 3.762.000,- Ft – 154.800,- Ft = **3.607.200,- Ft a társasházi lakás kedvezményes vételára.**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 19/2003. (X.17.) rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az ingatlanokat a polgármesteri hivatal készíti elő értékesítésre, és a polgármester köti meg az adás-vételt.

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

A Rendelet 21.§ (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adásvételi szerződés, ha a tárgybani 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 bérlőt Bertalan Gyulánét 8700 Marcali, Gábor áron u. 2., 3/2 szám alatti lakost a Képviselő-testület vevőül jelölje ki. A lakás vételára 3.607.200,-Ft.

Határozati javaslat

Marcali Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Marcali, Gábor Á. u. 2., 3/2 szám alatti 1601/20/A/14 hrsz-ú, társasházi lakás megnevezésű, 1/1 önkormányzati tulajdonú, 57,00 m² alapterületű ingatlan értékesítésének szándékával egyetért és Bertalan Gyuláné 8700 Marcali, Gábor Áron u. 2., 3/2 szám alatti lakost vevőül kijelöli.

A lakás vételára 3.607.200,- Ft, melyet szerződéskötéskor összegben kell megfizetni.

Az adás-vétellel 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, 2017. október 3.

Dr. Sütő László
Polgármester sk.