

Ügyiratszám: 9099-5/2015.
Ügyintéző: Kónya Márta

9. számú előterjesztés

Előterjesztés
MARCALI VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2015. november 11-i ülésére

Tisztelt Képviselő testület!

Kérelem érkezett Hollósi Zsolt 8700 Marcali, Rákóczi u. 33-35. I. lh. Fsz.4. szám alatti lakosoktól, hogy az édesapja Hollósi Béla László általa bérelt önkormányzati lakást megvásárolni kívánja. Beadványában úgy nyilatkozik, hogy a lakást 2002. 04.15 -óta bérlőként lakják.

A Marcali 142/1/A/8 hrsz. alatti ingatlan, társasház, lakás megnevezéssel van nyilvántartva, 49 m2 alapterületű, 1/1 arányban az önkormányzat tulajdona. A tulajdonilap egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

A Képviselő testület 101/2014. (VI.19.) számú határozatában elidegenítésre kijelölte a tárgyi ingatlant.

A lakóépület önkormányzati szociális bérlakásként funkcionál, Hollósi Béla László 8700 Marcali, Rákóczi u. 33. Fsz. 4. 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. Ennek vonatkozásában nyilatkozattételre hívtuk fel a bérlőt, vásárlási szándékát felmérve. Bérlő nyilatkozott, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával. Az elővásárlási sorrendben a 3.§ c) pontja értelmében a bérlő egyenes ági rokona következik.

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 vagyontárgy 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.

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 azaz: 52.500,- Ft/m²)
- 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 azaz: 35.862,- Ft/m²)

A tárgyi ingatlant 2012. április 25. napján az önkormányzat (banki megbízás alapján) független értékbecslővel, értékbecslést készíttetett, melynek alapján az ingatlant 5.100.000,- Ft összegre értékelték. Az önkormányzat adócsoport ügyintézővel egyeztetve az aktuális piaci ingatlanárakat figyelembe véve az 5.100.000,- Ft eladási ár reálisnak tekinthető.

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, Hollósi Zsolt részére rendelkezésre álló kedvezmények az alábbiak:

- az elővásárlási jog jogosultja a lakás beköltözhető forgalmi értékének 60 %-áért vásárolhatja meg a lakást, ha a vételárat 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: 5.100.000,- Ft × 60% = 3.060.000,- Ft
- A vételár, amennyiben a vevő ennek az összegnek 20%-át (1.020.000,- 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.)

Bérlő egyenes ági rokona a kérelmező Hollósi Zsolt 2015. 10. 13.-án írásban nyilatkozta, hogy az ingatlan eladási árát elfogadja, és a vételi szándékát fenntartja. A vételárat egy összegben, a szerződés aláírásával egyidőben az értékbecslés alapján a bekerülési költség 60 %-án fizeti meg.

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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján, az ingatlanra vonatkozó elidegenítési szándékról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Marcali Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Marcali, Rákóczi u. 33.-35. szám, 1 lh. Fsz. 4. ajtó alatti 142/1/A/8 hrsz-ú, társasházi lakás megnevezésű 49,00 m² alapterületű ingatlan értékesítésének szándékával egyetért, kérelmezőt Hollósi Zsolt 8700 Marcali, Rákóczi u. 33. szám alatti lakost vevőül kijelöli, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 12/2004. (IV. 23.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 19/2003.(X.17.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően.

A lakás vételára 3.060.000,- Ft figyelembe véve a kérelmezőt megillető kedvezményeket.

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 kézhezvételtől számított 90 nap.

Felelős: dr. Sütő László polgármester

Határidő: azonnal

Marcali, 2015. november 4.

Dr. Sütő László
Polgármester sk.