



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

2021. november 25-ei soron következő ülésére

Tárgy:


Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása

Előterjesztő:


.....
Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében folyamatban van azoknak a bérlőknek az értesítése a bérleményük megvásárlásának lehetőségéről, ahol az önkormányzat érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése.

A bérbeadói feladatokat ellátó VÜZ Nonprofit Kft. levélben tájékoztatta a bérlőket az értékesítés várható folyamatáról, a lakások eladásának feltételeit tartalmazó, az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásairól.

A lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), továbbá a Rendelet szabályozza.

Az előterjesztésben szereplő bérlők által bérelt lakások nem esnek a Rendelet mellékletében, valamint a Határozatban felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe. A Lakástörvény 49. §-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat, és azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelezték vételi szándékukat és befizették a forgalmi értékbecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít -, elkészült az ingatlanszakértői vélemény. A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jogosult megállapítani. (1. sz. melléklet - Jogsabálykivonatok)

I.

Keszthely, Vásár tér 6/A. IV. em. 3. sz. alatti ingatlan

A Vásár tér 6/A. IV/3. sz. alatti, 2810/6/A/44 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakásra vonatkozóan Pék Lajosné lakásvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzat felé. (2/a. sz. melléklet - Kérelem)
A Keszthely, Vásár tér 6/A. IV/3. szám alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 56 m² hasznos alapterületű 2 szobás lakás ingatlan. A társasházi alapító okirat szerint a lakás mindenkori tulajdonosát illeti meg a 2810/6/A/3 hrsz-ú 5 m² alapterületű tároló.

A bérlő a lakást 2018. február 14. napjától bérlő, bérleti jogviszonya 2021. február 28. napjáig tartott a szerződés szerint. A bérlő egyoldalú nyilatkozattétele következtében a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jogviszony folytatólagos határozott idejűnek tekintendő. (2/b. sz. melléklet - Bérlői kérelem)

A megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékeit 16.600.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - 16.268.000, Ft. (2/c. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

II.

Keszthely, Vásár tér 8/A. IV. em. 13. sz. alatti ingatlan

A Vásár tér 8/A. IV/13. sz. alatti, 2810/61/A/40 hrsz-ú, 50 m² alapterületű lakásra vonatkozóan **Süle Ferenc és Balla Zsóka** lakásvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzat felé. (3/a. sz. melléklet - Kérelem)

A Keszthely, Vásár tér 8/A. IV/13. szám alatti lakás költségelvű lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 50 m² hasznos alapterületű 2 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2018. október 9. napjától bérlő, bérleti jogviszonya 2021. október 31. napjáig tartott a szerződés szerint. A bérlő egyoldalú nyilatkozattétele következtében a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jogviszony folytatólagos határozott idejűnek tekintendő. (3/b. sz. melléklet - Egyoldalú bérlői nyilatkozat)

A megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékeit 14.900.000,-Ft-ban állapította meg. A bérlő jelezte, hogy a jogviszony fennállása alatt a bérbeadó hozzájárulásával értéknövelő beruházásokat hajtott végre, melyek számlákkal igazolt együttes értéke 433.406,- Ft-ot tett ki, melyből a bérbeadó 398.668,-Ft, kerekítve 400.000,-Ft összegű értéknövekmény levonására tett javaslatot. A Rendelet 6. § (4) bekezdése szerint a vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és beszámítással meg nem térített, az értékesítést megelőző 5 éven belül elvégzett értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni. A bérbeadó tájékoztatása szerint a számlával igazolt tételek levonása indokolt. (3/c. melléklet - Bérbeadói nyilatkozat)

A megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékeit 14.900.000,-Ft-ban állapította meg. (3/c. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a, az értéknövelő beruházások összegének levonásával - **14.202.000,-Ft.**

III.

Keszthely, Vásár tér 10/A. V/17. sz. alatti ingatlan

A Vásár tér 10/A. V/17. sz. alatti, 2805/38/A/45 hrsz-ú, 58 m² alapterületű lakásra vonatkozóan **Dr. Kolosi Ildikó** lakásvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzat felé. (4/a. sz. melléklet - Kérelem)

A Keszthely, Vásár tér 10/A. V/17. szám alatti lakás költségelvű lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 58 m² hasznos alapterületű 1+2 félszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2011. április 1. napjától bérlő, munkaviszonya fennállásáig tartó határozott időtartamra a szerződés szerint.

A megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékeit 16.600.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - **16.268.000,- Ft.** (4/b. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatok elfogadásával támogatni szíveskedjenek!

Határozati javaslat I.
...../2021. (XI. 25.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „**Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével - a keszthelyi 2810/6/A/44 hrsz.-ú, 8360 Keszthely, Vásár tér 6/A. IV/3. sz. alatti önkormányzati bérlakás és a hozzá tartozó 2810/6/A/3 hrsz-ú tároló vételárát a bérlő **Pék Lajosné** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **16.268.000, Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2021. (XI. 25.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „**Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével - a keszthelyi 2810/61/A/40 hrsz-ú 8360 Keszthely, Vásár tér 8/A. IV/13. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, **Süle Ferenc és Balla Zsóka** vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítése esetén **14.202.000,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat III.
...../2021. (XI. 25.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „**Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével - a keszthelyi 2805/38/A/45 hrsz-ú 8360 Keszthely, **Vásár tér 10/A. V/17.** sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő **Dr. Kolosi Ildikó** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **16.268.000,- Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. november 16.

Nagy Bálint
polgármester