

Előterjesztés:

Címe:

**Kunszentmárton Város Önkormányzatának tulajdonában álló kunszentmártoni
889 helyrajzi számú ingatlanának értékesítésre történő kijelöléséről**

Testületi ülés dátuma:

2025. május 29.

Készítés ideje:

2025. május 15.

Készítette:

Erősné dr. Boldizsár Diána

Ellenőrizte:

-

Pénzügyileg ellenőrizte:

Szabó János

Jóváhagyta:

Dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi Bizottság	X	
Humán és Ügyrendi Bizottság		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		

Kunszentmárton Város Polgármestere
Kunszentmárton

Előterjesztés

Kunszentmárton Város Önkormányzatának tulajdonában álló kunszentmártoni 889 helyrajzi számú ingatlanának értékesítésre történő kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Fodor Gyula Kunszentmárton, Demeter I. utca 53. szám alatti lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz melyben jelezte, hogy szeretné megvásárolni az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, kunszentmártoni 889 helyrajzi számú, 778 m² alapterületű lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant, amely ingatlan természetben 5440 Kunszentmárton, Demeter I. u. 53. szám alatt található. A kérelmező 2009. április 01. napjától az ingatlanban lakásbérleti joggal rendelkezik. Az ingatlant, mint elővásárlási joggal rendelkező bérlő kívánja megvásárolni.

A Képviselő-testület 2025. március 27-i ülésén döntött az ingatlan ingatlanforgalmi értébecslésének megrendeléséről.

Az ingatlan forgalmi értébecslését Lengyel Zoltán elkészítette, amelyet az előterjesztés mellékleteként csatolok.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 50. §-a szerint:

„50. § (1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, elidegeníteni kívánt lakások és helyiségek kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A lakás vagy helyiség forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értébecslő állapítja meg. A lakás vagy helyiség vételárát az értébecslő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület határozza meg. Az értébecslés a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalakor egy évnél régebbi nem lehet.

(3) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás és helyiség vételárát a Képviselő-testület az Ltv. 52. §-a figyelembevételével határozza meg (helyi forgalmi érték).”

Az ingatlan ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke:

- 889 helyrajzi számú, természetben 5440 Kunszentmárton, Demeter I. u. 53. szám alatti 778 m² alapterületű ingatlan esetében 2.980.000,- Ft

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztés mellékletét képező, az értébecslő által megállapított ingatlanforgalmi érték - az ingatlanforgalmi értébecslés elkészítési költségének (50.000,- Ft), és az energetikai tanúsítvány díjának (30.000,- Ft) figyelembevételével - alapján az ingatlan induló vételárát meghatározni szíveskedjen.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 51. §-a szerint:

„ 51. § (1) A Képviselő-testület vételárát megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárát és az eladásra irányuló ajánlatot az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosultakkal (továbbiakban elővásárlásra jogosult).

(2) Az eladásra irányuló ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,
- b) a lakás adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.),
- c) a lakás vételárát,
- d) a lakás tényleges műszaki állapotát,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) az ajánlati kötöttség időtartamáról szóló tájékoztatást,
- g) elfogadó nyilatkozat megtételének határidejét.

(3) Az elővásárlásra jogosult e jogát a (2) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett, az ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat útján jogosult gyakorolni. Nyilatkozatához csatolnia kell a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolást.

(4) Az önkormányzat ajánlati kötöttsége a (2) bekezdés szerinti ajánlat elővásárlásra jogosult által történő kézhezvételétől számított 60 napig áll fenn.

(5) Ha a jogosult a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem vagy nem határidőben teszi meg, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és ez esetben a lakás harmadik személy részére értékesíthető.

(6) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, akinek az eladásra kijelölt ingatlannal összefüggő, bérleti díjból eredő, vagy bármilyen lejárt és meg nem fizetett közüzemi díjtartozása áll fenn.

52. § (1) Az elővásárlásra jogosult, mint vevő a vételárát:

- a) szerződéskötéskor egy összegben, vagy
- b) kérelmére részletekben

köteles megfizetni.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő vállalja, hogy a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a vételár 20 %-ának megfelelő összegű vételárkedvezményt kell megállapítani.

(3) Az elővásárlásra jogosult vevő részletfizetés iránti kérelme esetén részére legfeljebb 15 év időtartamra kamatmentes részletfizetési kedvezmény állapítható meg azzal, hogy köteles legalább a vételár 20 %-át a szerződéskötéskor megfizetni. Részletvétel esetén az önkormányzat javára szóló tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A havonta előre esedékes vételárrész nem lehet kevesebb összegű, mint a lakás adásvételi szerződés megkötésének időpontjában érvényes bérleti díja. Vevő a vételárrészt tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni. A vételárrész késedelmes teljesítése esetén vevőt a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.

(5) Részletre történő vásárlás esetén, amennyiben az elővásárlásra jogosult a vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a még fennálló vételár hátralék 10%-ának megfelelő mértékű árengedmény illeti meg.

53. § (1) Három havi vételárrész meg nem fizetése esetén az önkormányzat jogosult fennmaradó vételárát fizetési határidő kitűzésével, írásban, egy összegben követelni.

(2) Amennyiben a felszólításban szereplő teljesítési határidő eredménytelenül telik el, az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni.

(3) A szerződéstől történő elállás esetén az elővásárlásra jogosult az erről szóló jognyilatkozat kézhezvételét követő 30 napon belül köteles az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban az önkormányzat részére visszaadni. Az ingatlan visszaadásának napjáig elővásárlásra jogosult viseli az ingatlannal kapcsolatban felmerült összes terhet, költséget, továbbá a szerződés időtartamára a szerződéskötéskor érvényes mértékű bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díj fizetési kötelezettséggel köteles elszámolni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan bérlő részére kerül eladásra. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdés b) pontja szerint a bérlő elővásárlási joga a Magyar Államot illető elővásárlási jogot megelőzi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi rendeletmódosítást és határozati javaslatot fogadja el.

Kunszentmárton, 2025. május 15.

dr. Szabó Péter
polgármester

...../2025.(V.29) határozat

Kunszentmárton Város Önkormányzatának tulajdonában álló kunszentmártoni 889 helyrajzi számú ingatlanának értékesítéséről

Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 34/2013. (IX.13.) önkormányzati rendelet, valamint az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet szerint az önkormányzat tulajdonában álló forgalomképes **kunszentmártoni 889 helyrajzi számú**, 778 m2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanával kapcsolatban - amely ingatlan a természetben **5440 Kunszentmárton, Demeter I. u. 53.** szám alatt található - **eladásra irányuló ajánlatot tesz:**

Fodor Gyula 5440 Kunszentmárton, Demeter I. u. 53. szám alatti lakos, az ingatlanra bérleti joggal rendelkező személy, mint elővásárlásra jogosult részére.

A lakás vételára: 2.980.000.- Ft

Vételár megfizetése:

- a) A teljes vételár** szerződéskötéssel egyidejű **kifizetése** esetén **2.384.000,- Ft** *(a vételár 20 %-ának megfelelő összegű vételárkedvezmény megállapításával)*
- b) Részletfizetés esetén:** Vevő köteles az adásvételi **szerződés aláírásával** egyidejűleg **596.000,- Ft vételárrészt** megfizetni. A fennmaradó 2.384.000,- Ft vételárrészt 133 hónapon belül egyenlő részletekben köteles megfizetni akként, hogy **132 hónapon** keresztül havi **18.000,- Ft**-ot, a **133.** havi vételárrészként **8.000,- Ft**-ot a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat részére.

A vételárrész késedelmes teljesítése esetén vevőt a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.

Vevő jogosult a havonta esedékes vételárrésznél nagyobb összeget teljesíteni, illetve a szerződésben vállalt határidő előtt a teljes fennálló vételár hátralékot egy összegben kifizetni. Ebben az esetben a még fennálló vételár hátralék 10%-ának megfelelő mértékű árengedmény illeti meg.

Amennyiben vevő a havonta esedékes vételárrészek közül kettő részlet megfizetésével késedelembe esik, úgy – a vevő előzetes értesítése mellet, a teljesítésre megfelelő határidő biztosításával – eladó gyakorolhatja a szerződéstől való elállás jogát. Amennyiben az önkormányzat elállási jogával él, abban az esetben a kifizetett vételárrészek vonatkozásában havi 18.000.- forint összeggel számolnak el használati díjként.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek (különösen: okiratkészítés, igazgatási szolgáltatási díjak) a vevőt terhelik.

Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Az önkormányzat a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg járul hozzá.

A Képviselő-testület ajánlatát a határozat kézbesítését követő 30 napig tartja fenn. Az eladóhoz intézett, ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat megtételének határideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

Birtokba lépés: a vevő szerződés aláírásakor birtokban van.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - az ajánlatot teljeskörűen és fenntartás nélkül elfogadó írásos nyilatkozat beérkezését követően - az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: dr. Szabó Péter polgármester

Határidő: azonnal

Erről értesülnek:

- Képviselő-testület tagjai
- dr. Szabó Péter polgármester
- dr. Hoffmann Zsolt jegyző
- KKÖH Pénzügyi Osztály
- KKÖH Műszaki és Pályázatkezelő Osztály
- Fodor Gyula, 5440 Kunszentmárton, Demeter I. u. 53.

Kmf.

dr. Szabó Péter
polgármester

dr. Hoffmann Zsolt
jegyző