

Előterjesztés

Taszár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. július 30-i ülésére

10. napirend: Taszár, Széchenyi István utca 80/D. szám alatti önkormányzati lakás értékesítésre történő kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

Taszár Községi Önkormányzata tulajdonában egy db önkormányzati lakás van, a taszári 264/1/A/4. hrsz. alatt, természetben Taszár, Széchenyi István utca 80/D. szám alatti, társasházban lévő lakás. A lakás alapterülete 67,17 m², amely két szoba, fürdőszoba, előszoba, közlekedő és főzőtérből áll.

A fenti önkormányzati lakásra bérleti szerződést kötött az önkormányzat 2015. évtől határozatlan időre 4.550,- Ft/hó bérleti díj ellenében. Az önkormányzat a bérleti díjat 2014. január 1-től 8.000,- Ft/hó összegre, majd 2017. január 1-től 16.000,- Ft/hó összegre emelte fel.

A lakás bérlője vételi szándékot nyújtott be.

A lakásra az önkormányzat 60.000 forint összegben – fürdőkádcsere és a hozzákapcsolódó felújítási munkákra – bérleti díj kedvezményt biztosított.

Az önkormányzati lakások elidegenítésére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 52. §- 61.§ szabályokat kell alkalmazni. Az Ltv. 79. §-a alapján az önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat. Ennek megfelelően az önkormányzati lakás értékesítésénél az Ltv. szabályait kell alkalmazni.

Az érvényes bérleti szerződés elővásárlási jogot a bérlő számára nem biztosított. A Ptk. 6:221. § (1) bekezdése alapján a szerződésben kell rendezni az elővásárlási jog alapítását. Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személy megelőzően a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt vagy ezek hozzájárulásával meghatározott rokonokat.

Az elővásárlási jog a lakás értékesítésénél fontos tényező, hiszen számos a lakás bérlőjének az értékesítés során kedvező feltételeket határoz meg. Amennyiben a képviselő-testület a jelenlegi bérlő számára elővásárlási jogot kíván biztosítani, úgy indokolt a bérleti szerződésben azt rögzíteni.

Abban az esetben, ha az önkormányzati lakást a az elővásárlási joggal rendelkező bérlő kívánja megvásárolni, akkor számára legalább 15 évnyi részletfizetési lehetőség biztosítható. Amennyiben a bérlő igényli, a szerződés megkötésekor kifizetheti a vételár 20 százalékát, majd a fennmaradó hátralékot a továbbiakban havonta, előre meghatározott részletekben térítheti meg.

Abban az esetben, ha a bérlő a vételárat egy összegben kifizeti, vagy vállalja a 15 évnél rövidebb ideig tartó törlesztést, akkor a megállapított vételárból jelentős kedvezmény illeti meg a vásárlásra jogosult személyt.

Abban az esetben, ha az állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő lakást az elővásárlási joggal rendelkező személy kívánja megvásárolni, a vételár mértéke nem lehet több, mint a helyben megszokott forgalmi érték. A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

A bérlőt, a bérbeadóval szemben bizonyos szabályok védik, tehát az önkormányzati lakások elidegenítése akadályokba ütközik, ha a lakásnak bérlője is van, aki érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik. Amennyiben nem a bérlő vásárolja meg az ingatlant, úgy a bérlő hozzájárulása is kell, hogy a lakás egy harmadik személy számára értékesíthessék, mert a bérleti szerződést közös megegyezéssel meg kell szüntetni.

Az ingatlan vételárának meghatározásához forgalmi értékbecslés szükséges.

Összefoglalva:

- a képviselő-testületnek – amennyiben a lakást értékesíteni kívánja – értékesítésre ki kell jelölni,
- ha a jelenlegi bérlőnek elővásárlási jogot kíván a képviselő-testület biztosítani, a jelenlegi szerződést ki kell egészíteni,
- az ingatlan forgalmi értékbecslését meg kell rendelni, elővásárlási jog alapítása esetén a vételár mértéke nem lehet több mint a helyben megszokott forgalmi érték.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg.

1. Határozati javaslat:

Taszár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Taszár, 264/1/A/4. hrsz. alatti, természetben a Széchenyi István utca 80/D. szám alatti lakást értékesítésre kijelöli. A képviselő-testület kezdeményezi a bérleti szerződés módosítását, amely alapján a bérlő számára elővásárlási jogot alapít.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan forgalmi értékbecslését rendelje meg.

Felelős: Varjas András polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

2. Határozati javaslat:

Taszár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Taszár, 264/1/A/4. hrsz. alatti, természetben a Széchenyi István utca 80/D. szám alatti lakást értékesítésre történő kijelölése előtt az ingatlan forgalmi értékbecslését megrendeli.

A képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékének megállapítása után dönt az értékesítésről történő kijelölésről.

Felelős: Varjas András polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

Taszár, 2020. július 23.

Varjas András
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Keszthelyi Tiborné
jegyző