

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/4183- /2025.
Ügyintéző: Szöke Zsoltné

Mellékletek: ingatlanforgalmi értékbéslés,
hirdetmény

Előterjesztés a Csurgo, Nyárády János utca 4. fsz. 2. sz önkormányzati tulajdonú lakás vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgo Város Önkormányzatához kérelmet nyújtott be Zabundia Szilvia a 8840 Csurgo, Nyárády János utca 4. fsz. 2. sz. 1018/2 hrsz-ú, 57 m² alapterületű lakás megvásárlására vonatkozóan. Zabundia Szilvia jelenleg a fenti lakásban él.

Az ingatlan 1/1 arányban Csurgo Város Önkormányzatának (8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.) tulajdonában áll és Csurgo Város Önkormányzatának forgalomképes vagyonát képezi. Az ingatlan tehermentes és nem terheli az előző bérlo által felmalmazott közműtartozás sem. Csurgo Város Képviselő Testülete a 2025. november 27-én megtartott ülésén az ingatlan vételárának meghatározására a 190/2025. (XI.27.) KT. határozatot hozta:

- a) 1018/2 hrsz.-ú, természetben: Csurgo, Nyárády J. u. 4. fsz. 2. lakás vételárát a 2025. 11. 13-i fordulónappal készült ingatlanforgalmi értékbéslés alapján 12.000.000.- Ft összegben állapítja meg azzal, hogy az ingatlan elővásárlásra jogosult részére történő értékesítése esetén a vételár az elővásárlásra jogosultat- az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályairól szóló 13/2016. (X.28) önkormányzati rendelet szerint- megillető kedvezmények csökkenthetik;
- b) felkéri a Hivatal ügyintézőjét, az elővásárlásra jogosult részére- az őt megillető kedvezményekről való tájékoztatást is tartalmazó- vételi ajánlat megküldésére;
- c) felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon és a kapcsolódó adásvételi előszerződést, valamint a telekalakítást követően az adásvételi szerződést aláírja, azzal, hogy az adásvételi előszerződésben a foglaló és az előleg a vételár 10-10 %-ában kerüljön meghatározásra.

Az elővásárlásra jogosult értesítése a fenti határozatban foglaltak szerint megtörtént, a kedvezmények tájékoztatásával egyidejűleg.

A rendelet szerint, ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a felajánlott vételár 90 %-át kell fizetnie, valamint, ha a vételár egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 5 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlan vagyonnal nem rendelkezik.

„2025. december 2-án hivatalunknál megjelent **Zabundia Szilvia** (született: Nagyatád, 1980.02.27. an.: Zsir Katalin Ibolya) Csurgo, Nyárády u. 4. Fsz. 2. szám alatti lakos és az alábbiakról nyilatkozott:

A jegyzőkönyvben foglaltakat megismertem, és az ajánlott vételárát elfogadom/nem fogadom el.

A vételi ajánlat részeként tájékoztatjuk a bérlőt arról, hogy adásvételi előszerződés, valamint a telekalakítást követően adásvételi szerződés kerül megkötésre, azzal, hogy az adásvételi előszerződésben a foglaló és az előleg a vételár 10-10 %-ában kerül meghatározásra.

Nyilatkozom, hogy a képviselő-testületi döntésben meghatározott konstrukciót elfogadom, az előleg és a foglaló összegét a vételár 10-10 %-ában **megfizetem/ a képviselő-testületi döntésben meghatározott konstrukciót nem fogadom el**, a telekalakítás után létrejövő adásvételi szerződést kívánom megkötni.

Továbbá nyilatkozik: Az ingatlan megvásárlását összesen 8.000.000.- Ft. egyösszegű készpénz megvásárlásával tudnám vállalni, vagy a határozatban megjelölt összeget 40 %-os önrész egyösszegű készpénz kifizetésével, és a fennmaradó összeget 5 éves kamatmentes törlesztéssel tudnám vállalni.

A fenti ajánlatomat 1 évig fenntartom.

Amennyiben a fenti ajánlatom szerint nem tudom megvásárolni, úgy vállalom, hogy az ingatlan társasházzá nyilvánítása után a lakásból kiköltözök, hogy annak értékesítését az Önkormányzat meg tudja valósítani.”

A kérelmezőt tájékoztattuk, hogy az ajánlata nem felel meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy a 3.§ (3) bekezdés szerint a részletfizetés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult a fennálló vételár-hátralékra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 20%. Tehát kamatmentes törlesztésre a rendelet nem ad lehetőséget. A kérelmező a tájékoztatás mellett fenntartotta nyilatkozatát.

Az önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése értelmében, ha az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.

Az önkormányzati vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályokat Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

- a) *ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, ennek felülvizsgált változata alapján határozza meg.*

A forgalomképes vagyon feletti rendelkezési jogokat az Ör. 17. § (3) bekezdés szerint „Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatar alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.” (5) bekezdés alapján „A részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyeztetési eljárással kell előkészíteni. A versenyeztetés módozatait, eljárási rendjét a 2. melléklet tartalmazza. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében.”

A 2025. november 13-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a Csurgó 1018/2/ hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét az előterjesztéshez mellékelt ingatlanforgalmi értékbecslés tartalmazza. Ez a Képviselő-testület számára munkaanyag, bizalmasan és zártan kezelendő.

A vagyonnal történő felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelően az eladási árat úgy szükséges meghatározni, hogy az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb ne legyen. Javasolom, hogy a Tisztelt Képviselő-Testület az eladási árat az értékbecslés szerinti összegben, Ft-ban határozza meg, valamint az ingatlan értékesítéséhez a mellékelt pályázati hirdetményt tegye közzé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-Testületet, hogy a fentieket áttekintve hozza meg döntését, és a következő határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó, Nyárady J. u. 4. Fsz. 2 sz. alatti 1018/2/ hrsz-ú, 57 m² területű, lakás, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan vételárát a 2025. november 13-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján - Ft összegben határozza meg;
2. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Csurgó Város polgármesterét, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon, valamint ingatlanközvetítőt vonjon be az értékesítési eljárásba.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Csurgó, 2025. december 8.

Ellenjegyezte:


Torma László
jegyző



Ilia Csaba
polgármester

